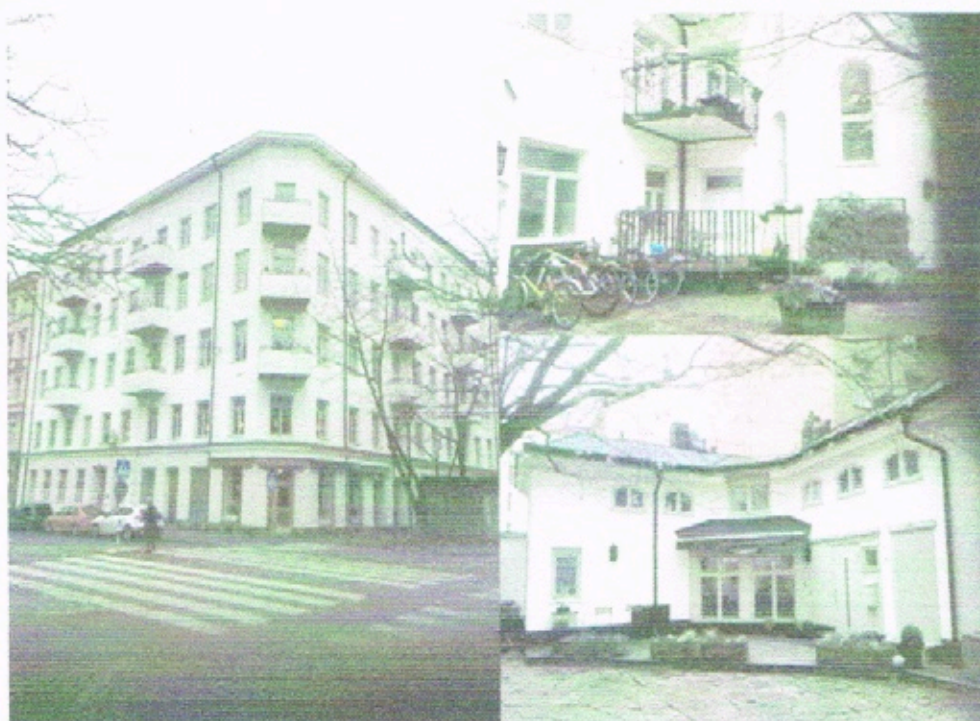


Årsredovisning
för
Andelsägda Fastigheten Valnöten 1
Räkenskapsåret
2020



ÅRSREDOVISNING

Förtroendevalda delägarrepresentanter, tillika styrelse för Andelsägda Fastigheten Valnöt 1 (enkelt bolag), får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31. Årsredovisningen omfattar den löpande förvaltningen av fastigheten. I årsredovisningen ingår inte fastighetens anskaffningsvärde.

Förvaltningsberättelse

Förtroendevalda/styrelse

Förtroendevalda delägarrepresentanter fram till årsstämman den 3 juni 2020 var Margareta Meyer Ridbäck, Johan Wennström och Olle Wennerstein. Vid årsstämman valdes Margareta Meyer Ridbäck, Olle Wennerstein och Jens Olander till förtroendemän (styrelse). Stämman valde Johan Wennström och Susanne Ekberg till adjungerade ledamöter i styrelsen. Margareta Meyer Ridbäck har varit ordförande även under året 2020. Olle Wennerstein har haft ett driftsansvar och Jens Olander har varit webb- och bredbandsansvarig.

Fastighetsägare

Fastigheten (Stockholm) Valnöt 1 ägs gemensamt av 24 andelsägare, med ägarandelar från 0,3 % till 12 %. Inga ägarbyten har skett under 2020.

Revisorer

Revisorn Bengt Larsson, Advertus Revisionsbyrå AB, har ansvarat för revisionen under året i samverkan med revisorn Peter Neveling, Peter Neveling Revision AB.

Verksamheten

Av fastighetens 27 lägenheter i gathuset och i gårdshuset beboddes 5 av delägare, 5 lägenheter disponerades av delägare för övernattnig. Återstående 17 lägenheter användes för uthyrning. I fastighetens lokaler bedrivs verksamhet av en andelsägare och av fyra hyresgäster. Verksamheterna avser fackförbunds kontor, hårfriseringar samt vinbar.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av MG-redovisning, Marietta Nordkvist.

Fastigheten har serviceavtal med Stockholms Hisservice AB, Kungsholms Lås och Söderkyl AB. För VVS-åtgärder anlitas ABC-rör och för elarbeten Palmgren & Larsson AB. Städning av gemensamma utrymmen utförs av Anders Lindberg Städservice AB. För takskottning har fastigheten avtal med GAMO Tak & Bygg. Under året 2020 fanns inget behov av takskottning. Stockholms Stadsnät är leverantör av bredbandstjänster. TV-utbudet tillhandahålls av SAPP. Skötselavtalet med Lilli Nord Plant för omvårdnad av träd och växter har gett innergården en trevlig inramning. Gården är ett uppskattat uterum för boende i fastigheten, som under pågående pandemi möjliggjort möten, med minskad smittorisk. Obligatorisk ventilationskontroll har genomförts i januari 2020. Källarutrymmena på Bergsgatan och på Agnegatan har snyggats upp. Värmesystemet har justerats under året.

Trapphusens fönster har målats under året. Den planerade målningen av fastighetens lägenhetsfönster har senarelagts på grund av den pågående pandemin. En vattenskada i ett badrum har krävt omfattande restaurering.

MMR
Jo
av

Förtroendevaldas/styrelsens arbete

Utöver den ekonomiska redovisningen har styrelsen med fördelning av uppgifter inom sig svarat för fastighetens förvaltning. Driftskostnaderna har därför kunnat hållas nere.

Styrelsen har haft fyra protokollförda möten under verksamhetsåret. Därutöver har frågor stämts av via e-post och telefon.

Information till andelsägarna har gått ut vid tre tillfällen. Hyresgäster har fått information genom sin hyresvärd.

Fastighetens taxeringsvärde

Fastigheten utgörs av två taxeringsenheter, en hyreshusenhet med kod 321 (= SKV-kod) och en småhusenhet med kod 220 (= SKV-kod). Hyreshusenhetens taxeringsvärde uppgick för 2020 till 78 800 000 kr, varav för markvärde 41 800 000 kr och för byggnadsvärde 37 000 000 kr. Av taxeringsvärdet hänförs 68 000 000 kr till bostäder och 10 800 000 kr till lokaler.

Gårdshuset är av Skatteverket klassat som en småhusenhet och har ett separat taxeringsvärde om 6 547 000 kr, varav för markvärde 4 135 000 kr och för byggnadsvärde 2 412 000 kr.

Inteckningar i fastigheten

Inskrivna inteckningar i fastigheten uppgår till 1 870 000 kr. Samtliga pantbrev hänförliga till inteckningarna ligger i eget förvar, fastigheten är ej belånad.

Fastighetsförsäkringar

Valnöten 1 är försäkrad hos Länsförsäkringar och har en brandförsäkring hos Brandkontoret (allframtidförsäkring). Fastighetsförsäkringen bedöms ge ett bra försäkringsskydd.

Personal

Driften av fastigheten har skötts utan anställda.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	11	8	8	8	8	8
Driftskostnader (tkr)	-971	-897	-866	-846	-916	-845
Resultat efter finansposter (tkr)	-948	-878	-847	-869	-925	-856
Soliditet (%)	51	48	52	48	41	36
Kassalikviditet (%)	378	366	520	665	381	249

Innebörden av begreppen soliditet och kassalikviditet framgår av redovisade definitioner på sid 6(10).

Fastighetsförvaltningens resultat för året 2020-01-01 – 2020-12-31 och ställningen per 2020-12-31 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

MAR
Jo
~

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	10 896 10 896	7 868 7 868
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-970 900 -970 900	-896 521 -896 521
Rörelseresultat		-960 004	-888 653
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	12 387 12 387	10 913 10 913
Resultat efter finansiella poster		-947 617	-877 740
Årets resultat		-947 617	-877 740

BV
MMR
JO

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och installationer

4

0

0

Summa anläggningstillgångar

0

0

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyresfordringar avseende nästkommande år

8 620

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

5

61 842

56 240

70 462

56 240

Kassa och bank

532 987

620 745

Summa omsättningstillgångar

603 449

676 985

SUMMA TILLGÅNGAR

603 449

676 985

B-
HMR
JO

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

6

Bundet eget kapital

Bundet eget kapital vid årets ingång

183 819

153 288

Fastighetsägarnas avräkningar

27 961

0

Förutbetalda kapitaltillskott

126 506

183 819

Ianspråktaga kapitaltillskott

-183 819

-153 288

154 467

183 819

Fritt eget kapital

Fritt eget kapital vid årets ingång

323 362

256 030

Fastighetsägares årliga kapitaltillskott

931 576

943 842

Fastighetsägares övr. tillskott

600

1 230

Årets resultat

-947 617

-877 740

307 921

323 362

Eget kapital vid årets utgång

462 388

507 181

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

36 858

51 553

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

7

104 203

118 251

Summa kortfristiga skulder

141 061

169 804

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

603 449

676 985

BV
MAR
JO

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen för verksamheten i det enkla bolaget har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen (1995:1554). Bokföringsnämndens allmänna råd och vägledande uttalanden enligt BFNAR 2012:1 (K3) har därutöver tillämpats.

Organisationsform

Fastighetsförvaltningen drivs som ett enkelt bolag. Det enkla bolaget är en rättslig form för samverkan mellan fastighetsägarna, här grundat på ett konsortialavtal, och är inte en juridisk person.

Anläggningstillgångar i balansräkningen

Inventarier, verktyg och installationer, som utgör anläggningstillgångar, och som utgörs av värmeväxlare i fastighetens system för uppvärmning och takskydd, har värderats till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Anläggningstillgångarna är helt avskrivna.

Fordringar i balansräkningen

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisade fordringar omfattar endast fordringar på utomstående part, d v s part utanför kretsen av fastighetsägare.

Eget kapital i balansräkningen

Posten *eget kapital* redovisas dels som *bundet eget kapital* och dels som *fritt eget kapital*.

Under bundet eget kapital redovisas fastighetsägarnas förutbetalda kapitaltillskott (driftskostnadstäckning), som hör till nästkommande år. Eventuella avräkningsfordringar och -skulder gentemot fastighetsägarna redovisas också under bundet eget kapital.

Under fritt eget kapital redovisas sådant eget kapital, som står till styrelsens fulla förfogande inom ramen för styrelsens förvaltningsuppdrag, såsom årets driftskostnadstäckning och sådana tillskott, som inte till någon del är öronmärkta för särskilt ändamål samt årets resultat.

En närmare specifikation av eget kapital redovisas i not 6.

Kortfristiga skulder i balansräkningen

Kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärde och till uppskattat eller beräknat värde för upplupna kostnader. Redovisade skulder omfattar endast skulder till utomstående part, d v s part utanför kretsen av fastighetsägare.

Nettoomsättning i resultaträkningen

I begreppet nettoomsättning ingår endast intäkter från utomstående part, d v s part utanför kretsen av fastighetsägare.

Definitioner av nyckeltal i flerårsöversikten i förvaltningsberättelsen

Soliditet

Med soliditet avses förhållandet mellan fritt eget kapital i balansräkningen och balansomslutningen.

Kassalikviditet

Med kassalikviditet avses förhållandet mellan banktillgångarna i balansräkningen och korta skulder.

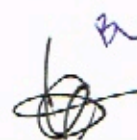
B
MYR
JO

Not 1 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Hysesintäkter från uthyrda lokaler	10 896 10 896	7 868 7 868

Not 2 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
El	-27 335	-33 508
Värme	-368 022	-383 008
Vatten, avlopp	-85 613	-46 667
Fastighetsförsäkringar	-49 298	-47 220
Städning, fastighetsservice	-54 224	-58 693
Renhållning	-32 274	-24 721
Sotning	-13 811	0
Snöskottning	-5 000	-5 000
Trädgårdsskötsel, gårdsförbättringar	-32 060	-30 262
Löpande rep.- arbeten och underhåll av byggnaderna	-145 214	-101 181
Löpande rep.- arbeten och underhåll av hissar	-41 759	-39 844
Övr. fastighetskostnader	-2 819	-6 497
Servicekontrakt	0	-5 591
Hemsida, bredband	-43 670	-43 670
Nätavgifter	-36 480	-36 464
Porton, kopior, kopieringspapper, övr. kontorsmateriel	-599	-548
Revisionsarvode	-18 750	-18 750
Redovisningstjänster	-11 980	-8 756
Bankkostnader	-1 532	-1 487
Övr. administrationskostnader	-460	-4 654
	-970 900	-896 521

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Utdelning från Brandkontoret	12 387 12 387	10 913 10 913

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	226 875	226 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	226 875	226 875
Ingående avskrivningar	-226 875	-226 875
Utgående ackumulerade avskrivningar	-226 875	-226 875
Utgående redovisat värde	0	0

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda avgifter, Stockholms Stadsnät	10 611	10 611
Förutbetalda försäkringspremier, Länsförsäkringar	38 354	36 513
Förutbetalda avgifter, Sappa	9 072	9 116
Övr förutbetald utgift	3 805	0
	61 842	56 240

Not 6 Eget kapital

	2020-12-31	2019-12-31
Bundet eget kapital		
Bundet eget kapital vid årets ingång	183 819	153 288
Rad 1. Fastighetsägarnas avräkningar	27 961	0
Rad 2. Förutbetalda kapitaltillskott	126 506	183 819
Rad 3. Ianspråktaga kapitaltillskott	-183 819	-153 288
	154 467	183 819
Fritt eget kapital		
Fritt eget kapital vid årets ingång	323 362	256 030
Rad 4. Årligt kapitaltillskott	931 576	943 842
Rad 5. Övrigt tillskott	600	1 230
Rad 6. Årets resultat	-947 617	-877 740
	307 921	323 362
Eget kapital vid årets utgång	462 388	507 181

B-
MR
50

Rad 1. Posten *Fastighetsägarnas avräkningar* redovisar här en dubbel inbetalning från en av fastighetsägarna, som kommer att återbetalas under det nya räkenskapsåret, alternativt, avräknas mot kommande avgiftsdebiteringar.

Rad 2. Posten *Förutbetalda kapitaltillskott* redovisar inbetald driftskostnadstäckning i förskott, från fastighetsägarna till det enkla bolagets organisation (inbetalningarna utförda i december månad). Kapitaltillskottet kommer att tas i anspråk nästkommande år.

Rad 3. Posten *Ianspråktaga kapitaltillskott* redovisar förutbetalda tillskott från föregående år. I bokslutet ingår dessa kapitaltillskott i det redovisade årliga kapitaltillskottet (tillskottsbeloppet är i tabellen överfört till Rad 4).

Rad 4. Posten *Årligt kapitaltillskott* redovisar inbetalad driftskostnadstäckning under året och ianspråktaga kapitaltillskott, som inbetalats under föregående år.

Rad 5. Posten *Övrigt tillskott* redovisar förseningsavgifter, som debiterats fastighetsägare vid försenad inbetalning av månatliga kapitaltillskott.

Rad 6. Posten *Årets resultat* motsvarar resultaträkningens resultatbelopp.

BV
MHR
SA

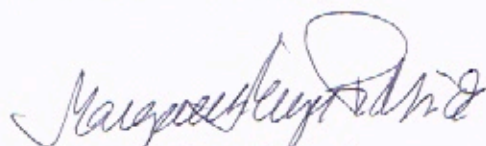
Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Revision	18 000	18 000
Redovisning	5 000	5 000
Vatten och avlopp (Stockholm Vatten)	17 977	16 050
El (Ellevio)	4 892	4 007
Värme (Stockholm Exergi)	46 364	48 882
Rep.- och underhållsarbeten (Hissen AB)	3 068	24 108
Bankkostnad (SHB)	282	237
Lokalhyra (Telenor) avseende nästkommande år	8 620	1 967
	104 203	118 251

Stockholm

7/4

2021



Margareta Meyer Ridbäck
Ordförande



Olle Wennerstein

Jens Olander



Min revisionsberättelse har lämnats 25/4 2021.



Bengt Larsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman för Andelsägda Fastigheten Valnöten 1 (enkelt bolag)

Org.nr 902005-0630

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Andelsägda Fastigheten Valnöten 1 (enkelt bolag) för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Andelsägda Fastigheten Valnöten 1 (enkelt bolag)s finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för verksamheten i det enkla bolaget.

Grund för uttalande

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till bolaget enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

De förtroendevalda delägarrepresentanternas (förtroendemännens) ansvar

Det är förtroendemännen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Förtroendemännen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar förtroendemännen för bedömningen av det enkla bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

Revisorns ansvar

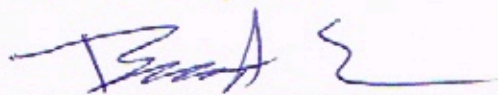
Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av det enkla bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i förtroendemännens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att förtroendemännen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om det enkla bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera förtroendemännen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Bromma den 25 april 2021



Bengt Larsson
Auktoriserad revisor