

Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

Brf Valkyrian

Org nr 784400-0203

Styrelsen för Brf Valkyrian får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-07-01 – 2018-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Årsredovisning

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-06-05.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Mora Stranden 21:9 bebyggdes 1965-66 av Byggnadsfirman Anders Diös AB och är belägen i Mora kommun.

På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 27 lägenheter och 1 lokal. Lokalen innehas av föreningen.

Dessutom finns 7 garage och 15 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

15 st 2 rum och kök

9 st 3 rum och kök

3 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 1 770 kvm

Total lokalyta: 23 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-12-14 bestått av:

Ordinarie	Tomas Wallin	Ordf.
	Birgit Hammar	
	Eva Back	
	Göran Engström	

Suppleanter	Annika Lindgren
-------------	-----------------

Revisor	Hans Arnesson
---------	---------------

Valberedning	Kalee Mala
--------------	------------

Fastighetens tekniska status
Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2009 (intervall vart 10:e år)

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 7 (7) protokollförda sammanträden under året.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

Lägenhetsförteckningen hanteras av styrelsen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av ett antal medlemmar.

Trappstäd, gräsklippning och snöröjning har utförts av CE Entreprenad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 33 892 kronor.

Inga reparationer enligt underhållsplan har utförts.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 4 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 2 st andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Under året har föreningen haft en extra föreningsstämma där nya stadgar antagits. Stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2018-06-05.

Föreningen hade vid årets slut 31 (32) medlemmar

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2018 = 1 138 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2018 = 455 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning	1 304	1 259	1 221	1 179
Resultat efter avskrivningar	445	-829	-79	-224
Kassalikviditet (%)	216	175	218	140
Soliditet (%)	33	20	44	46
Reservering yttre reparationsfond	-166	-166	-166	-166
Saldo yttre reparationsfond tkr	166	447	281	115
Lån per kvm yta	1 077	1 347	989	912
Årsavgift bostäder kronor/kvm	686	662	638	615

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	358 950	446 959	700 342	-863 629
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		166 000	-166 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-446 959	446 959	
Balanseras i ny räkning			-863 629	863 629
Årets resultat				403 499
Belopp vid årets utgång	358 950	166 000	117 672	403 499

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	117 672
årets vinst	403 499
	521 171

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	166 000
i ny räkning överföres	355 171
	521 171

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 303 559	1 258 514
Övriga rörelseintäkter		14 601	58 920
Summa rörelseintäkter		1 318 160	1 317 434
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-585 912	-1 846 024
Övriga externa kostnader	5	-65 068	-84 582
Personalkostnader	6	-60 775	-54 706
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-161 128	-161 127
Summa rörelsekostnader		-872 883	-2 146 440
Rörelseresultat		445 277	-829 006
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	20
Räntekostnader och liknande resultatposter		-41 778	-34 643
Summa finansiella poster		-41 778	-34 623
Resultat efter finansiella poster		403 499	-863 629
Resultat före skatt		403 499	-863 629
Årets resultat		403 499	-863 629

Balansräkning	Not	2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	2 213 646	2 356 809
Inventarier, verktyg och installationer	8	143 722	161 687
Summa materiella anläggningstillgångar		2 357 368	2 518 496
Summa anläggningstillgångar		2 357 368	2 518 496
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	756 686	753 678
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	8 205	8 299
Summa kortfristiga fordringar		764 891	761 977
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7 126	5 676
Summa kassa och bank		7 126	5 676
Summa omsättningstillgångar		772 017	767 653
SUMMA TILLGÅNGAR		3 129 385	3 286 149

Balansräkning

Not

2018-06-30

2017-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

358 950

358 950

Yttre reparationsfond

166 000

446 959

Summa bundet eget kapital

524 950

805 909

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

117 672

700 342

Årets resultat

403 499

-863 629

Summa fritt eget kapital

521 171

-163 287

Summa eget kapital

1 046 121

642 622

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11, 12

1 726 421

2 205 437

Summa långfristiga skulder

1 726 421

2 205 437

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

179 016

179 016

Leverantörsskulder

47 543

44 802

Skatteskulder

16

2 172

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

130 268

212 100

Summa kortfristiga skulder

356 843

438 090

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

3 129 385

3 286 149

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1986.

För inkomståret 2017 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 337 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 141 150 (141 150) kronor.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgarna är styrelsen som enligt stämmobeslut 2014-12-04 är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat. Reservering har skett under året med 166 000 kronor och ianspråktagande med 0 kronor.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	70 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10-20 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Hysesintäkter lokaler	780	780
Hysesintäkter garage och p-platser	41 880	40 020
Årsavgifter bostäder	1 214 454	1 170 882
Hysesbortfall ./.	-780	-1 110
Debiterade avgifter	47 225	47 942
Övriga ersättningar och intäkter	2 360	2 580
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 860	13 076
Försäkringsersättningar	0	43 263
Andrahandsupplåtelser	6 381	0
	1 318 160	1 317 433

Not 3 Underhållskostnader

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Löpande reparationer	33 892	68 572
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	1 183 874
	33 892	1 252 446

Not 4 Driftkostnader

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	24 735	25 194
Besiktning / Serviceavtal	6 817	3 354
Yttre skötsel / Snöröjning	42 854	26 416
Fastighetsel	83 913	95 902
Uppvärmning	235 644	230 835
Vatten	55 490	54 204
Sophämtning	45 161	44 804
Fastighetsförsäkring	32 915	35 642
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	52 736
Kabel-TV / Internet	2 820	2 820
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	21 671	21 671
	552 020	593 578

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Administration, kontor och övrigt	11 040	20 978
Revisionsarvode	7 000	9 031
Förvaltningsarvode	38 740	38 111
Övriga externa tjänster/kostnader	5 720	14 163
Övriga förbrukningsinventarier/material	2 568	2 300
	65 068	84 583

Not 6 Personalkostnader

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Styrelsearvode	40 000	40 000
Löner övriga	8 800	0
Sociala avgifter	11 975	9 707
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	0	200
Bilersättningar skattefria	0	4 799
	60 775	54 706

Löner övriga: bilersättning, telefon mm.

Not 7 Byggnader och mark

	2018-06-30	2017-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnad	3 549 883	3 549 883
Ingående anskaffningsvärden mark	158 200	158 200
Markanläggningar	527 265	527 265
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 235 348	4 235 348
Ingående avskrivningar	-1 878 539	-1 735 377
Årets avskrivningar	-143 163	-143 162
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 021 702	-1 878 539
Utgående redovisat värde	2 213 646	2 356 809
Taxeringsvärden byggnader	5 656 000	5 656 000
Taxeringsvärden mark	1 437 000	1 437 000
	7 093 000	7 093 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-06-30	2017-06-30
Ingående anskaffningsvärden	359 303	359 303
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	359 303	359 303
Ingående avskrivningar	-197 616	-179 651
Årets avskrivningar	-17 965	-17 965
Utgående ackumulerade avskrivningar	-215 581	-197 616
Utgående redovisat värde	143 722	161 687

Not 9 Övriga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Avräkning skattekonto	1 312	1 504
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	755 374	752 174
	756 686	753 678

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Förutbetald försäkringspremie	8 205	8 299
	8 205	8 299

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-06-30	Lånebelopp 2017-06-30
Swedbank AB	1,770	2022-02-25	1 075 437	1 118 453
Swedbank AB	1,520	2018-10-25	350 000	470 000
Swedbank AB	1,048	Löpande	480 000	796 000
			1 905 437	2 384 453
Kortfristig del av långfristig skuld			-179 016	-179 016

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 010 357 kronor.

Not 12 Not för ställda säkerheter

	2018-06-30	2017-06-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	2 796 250	2 796 250
	2 796 250	2 796 250

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna räntekostnader	5 559	9 410
Förskottsbetalda hyror och avgifter	107 862	117 571
Upplupna uppvärmningskostnader	9 673	10 869
Upplupna elavgifter	0	6 000
Upplupna reparationer och underhåll	0	61 250
Beräknat arvode för revision	7 175	7 000
	130 269	212 100

Mora 2018-10-14.



Tomas Wallin



Eva Back



Birgit Hammar



Göran Engström

Min revisionsberättelse har lämnats , 2018-10-18,



Hans Arnesson
Revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Valkyrian

Org.nr 784400-0203

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Valkyrian för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 föreningens 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 styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 föreningens 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 en förening 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 styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Valkyrian för räkenskapsåret 2017-07-01--2018-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mina uttalanden om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar och bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar och bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den professionella bedömningen med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Mora den 18 oktober 2018



Hans Arnesson