



Årsredovisning 2019



Brf Valkyrian 11

Org nr 716421-4632

fastum

www.fastum.se | 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Valkyrian 11, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2005-11-28.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen äger fastigheten Valkyrian 11 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av 2 flerbostadshus i 5-6 våningar med totalt 25 lägenheter varav en upplåts med hyresrätt samt 1 lokal. Den totala boytan är 2 025 kvm och lokalytan 65 kvm.

Lägenhetsfördelning:

- 7 st 2 rum och kök
- 10 st 3 rum och kök
- 7 st 4 rum och kök
- 1 st 5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen erlägger kommunal fastighetsavgift som 2019 uppgick till 1 377 kr per lägenhet. Beloppet indexregleras årligen. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 82 578 000 kr, varav byggnadsvärdet är 26 705 000 kr och markvärde 55 873 000 kr. Värdeår är 1978.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2020-12-31.

Teknisk förvaltning

Teknisk förvaltning sköts i egen regi.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 2001-10-02.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till i genomsnitt 518 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt föreningens stadgar göras årligen med minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2019-05-30 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Susanne von Schreeb	ordförande
	Erik Björkman	kassör
	Helena Clarin	sekreterare
	Christoffer Walljaeger	
	Peter Vilhelmsson	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Susanne von Schreeb, Erik Björkman eller Christoffer Walljaeger, två i förening.

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg-Hansa.

Revisorer

Staffan Larsson	ordinarie
Magnus Torkildsen	ordinarie
Jakob Freudental	suppleant

Valberedning

Miranda Edner
Anthony Holmes

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Då vi under senare år genomfört flera större investeringar och uppgraderingar blev 2019 ett förhållandevis lugnt år. Förutom det löpande underhållet köpte vi en ytterligare tvättmaskin samt bytte ut vår torktumlare i tvättstugan, total kostnad ca 82 tkr. Vi fortsatte också arbetet med vårt ventilationssystem, kostnaden 2019 var ca 202 tkr, detta projekt kommer att fortsätta under 2020. Dessa två poster utgör det planerade underhållet för 2019.

Under året har en extra amortering av föreningens lån gjorts med 400 tkr.

Den extra amorteringen tillsammans med det planerade underhållet har påverkat föreningens kassaflöde. Trots detta har föreningen en betryggande kassa (inklusive förvaltningsmedel hos förvaltaren) på 587 tkr per 2019-12-31.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 40 (42) medlemmar. Under året har 2 (1) överlåtelser skett till ett genomsnittligt pris om 104 113 (134 375) kr per kvm. Ingen medlem beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 189	1 205	1 203	1 202	1 199
Resultat efter finansiella poster	-244	-7	43	-1 787	-798
Soliditet (%)	79,90	79,07	78,94	78,90	81,31
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,51	0,89	1,36	1,44	1,44
Lån/bostadsyta	3 149	3 373	3 383	3 423	3 027
Lån/taxeringsvärde %	8	12	12	12	15
Belåningsgrad %	19	20	20	19	17
Årsavgift per kvm	518	516	516	516	516

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	21 448 786	10 512 828	839 724	-5 656 111	-7 403	27 137 824
Disposition av föregående års resultat:			169 359	-176 762	7 403	0
Årets resultat					-244 315	-244 315
Belopp vid årets utgång	21 448 786	10 512 828	1 009 083	-5 832 873	-244 315	26 893 509

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 832 873
årets förlust	-244 315
	-6 077 188

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	247 734
lyft ur fond för yttre underhåll	-284 195
i ny räkning överföres	-6 040 727
	-6 077 188

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 189 056	1 204 766
Övriga rörelseintäkter		2 931	717
Summa rörelseintäkter		1 191 987	1 205 483
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-983 183	-776 689
Övriga externa kostnader	4	-124 914	-116 114
Avskrivningar	5, 6, 7, 8	-327 706	-327 706
Summa rörelsekostnader		-1 435 802	-1 220 509
Rörelseresultat		-243 815	-15 027
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		99 438	99 438
Räntekostnader och liknande resultatposter		-99 938	-91 814
Summa finansiella poster		-500	7 624
Resultat efter finansiella poster		-244 315	-7 403
Årets resultat		-244 315	-7 403

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6, 7	32 796 165	33 106 356
Inventarier, verktyg och installationer	8	140 121	157 636
Summa materiella anläggningstillgångar		32 936 286	33 263 992
Summa anläggningstillgångar		32 936 286	33 263 992
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	13 663
Övriga fordringar	9	557 805	878 880
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	76 971	73 630
Summa kortfristiga fordringar		634 776	966 172
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		88 833	91 883
Summa kassa och bank		88 833	91 883
Summa omsättningstillgångar		723 609	1 058 055
SUMMA TILLGÅNGAR		33 659 895	34 322 047

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		31 961 614	31 961 614
Fond för yttre underhåll		1 009 083	839 724
Summa bundet eget kapital		32 970 697	32 801 338
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 832 873	-5 656 112
Årets resultat		-244 315	-7 403
Summa fritt eget kapital		-6 077 189	-5 663 514
Summa eget kapital		26 893 508	27 137 824
Avsättningar			
Övriga avsättningar		61 046	61 046
Summa avsättningar		61 046	61 046
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	6 344 180	6 777 628
Summa långfristiga skulder		6 344 180	6 777 628
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	33 448	53 448
Leverantörsskulder		78 814	71 421
Skatteskulder		1 145	0
Övriga skulder		29 374	29 342
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	218 380	191 338
Summa kortfristiga skulder		361 160	345 549
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 659 895	34 322 047

Kassaflödesanalys	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-244 315	-7 403
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		327 706	327 706
Förändring skatteskuld/fordran		-3 315	-7 565
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		80 076	312 738
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		13 663	5 720
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 342	-1 834
Förändring av leverantörsskulder		7 393	8 514
Förändring av kortfristiga skulder		7 073	-11 399
Kassaflöde från den löpande verksamheten		104 863	313 739
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-175 151
Omklassificering pågående arbeten		0	5 460
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-169 691
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-433 448	-60 172
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-433 448	-60 172
Årets kassaflöde		-328 585	83 876
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		915 577	831 701
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		586 992	915 577

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år
Ombyggnationer	30-50 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	1 017 492	1 012 002
Hysesintäkter, bostäder	59 760	59 744
Hyror lokaler	96 835	120 488
Debiterad fastighetsskatt	14 969	12 532
	1 189 056	1 204 766

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Städkostnader	29 760	29 760
Snöröjning/sandning	17 648	16 600
Systematiskt brandskyddsarbete	2 639	0
Hisskostnader	3 760	24 574
Portar	5 952	2 976
Besiktningsskostnader	8 191	3 723
Reparationer	39 532	69 810
Hissreparationer	24 908	41 169
Planerat underhåll	284 195	49 069
Fastighetsel	42 273	43 265
Uppvärmning	335 620	332 420
Vatten och avlopp	27 892	27 420
Avfallshantering	44 674	37 258
Försäkringskostnader	52 976	52 759
Självrisker	9 300	0
Kabel-tv	3 554	3 601
Bredband	46 747	40 294
Övriga poster	3 562	1 991
	983 183	776 689

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetskatt	15 780	12 530
Fastighetsavgift	34 425	33 425
Porto	1 180	1 180
Föreningsgemensamma kostnader	15 417	10 252
Ekonomisk förvaltning	47 043	46 088
Bankkostnader	5 050	4 750
Medlems-/föreningsavgifter	4 430	4 350
Övriga poster	1 589	3 540
	124 914	116 115

Not 5 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	19 021 795	19 021 795
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 021 795	19 021 795
Ingående avskrivningar	-2 172 194	-1 969 187
Årets avskrivningar	-203 007	-203 007
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 375 201	-2 172 194
Redovisat värde mark	11 171 530	11 171 530
Utgående värde mark	11 171 530	11 171 530
Utgående redovisat värde	27 818 124	28 021 131
Taxeringsvärden byggnader	26 705 000	18 923 000
Taxeringsvärden mark	55 873 000	37 530 000
	82 578 000	56 453 000

Not 6 Ombyggnationer

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	2 780 803	2 780 803
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 780 803	2 780 803
Ingående avskrivningar	-1 080 320	-1 011 007
Årets avskrivningar	-69 313	-69 313
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 149 633	-1 080 320
Utgående redovisat värde	1 631 170	1 700 483

Not 7 Fastighetsförbättringar

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	3 787 144	3 787 144
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 787 144	3 787 144
Ingående avskrivningar	-402 402	-364 531
Årets avskrivningar	-37 871	-37 871
Utgående ackumulerade avskrivningar	-440 273	-402 402
Utgående redovisat värde	3 346 871	3 384 742

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Avser installation bredband 2018.

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	175 151	0
Inköp	0	175 151
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	175 151	175 151
Ingående avskrivningar	-17 515	0
Årets avskrivningar	-17 515	-17 515
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 030	-17 515
Utgående redovisat värde	140 121	157 636

Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	53 460	45 895
Skattefordran	0	3 105
Avräkningskonto förvaltare	498 160	823 695
Övriga poster	6 185	6 185
	557 805	878 880

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkring	44 142	44 148
Ekonomisk förvaltning	13 511	13 228
Kabel-TV	902	888
Medlemskap	4 510	4 430
Snöröjning	4 836	7 019
Serviceavtal hiss	5 176	0
Bredband	3 894	3 917
	76 971	73 630

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Handelsbanken	1,30	2021-06-01	1 324 528	1 337 976
Handelsbanken	1,60	2020-01-07	4 773 100	4 773 100
Handelsbanken	1,60	2020-01-15	280 000	720 000
Avgår kortfristig del			-33 448	-53 448
			6 344 180	6 777 628

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	19 161	17 499
Städning	0	2 480
Fastighetsel	4 811	6 853
Fjärrvärme	44 534	46 214
Avfallskostnader	4 767	2 040
Vatten- och avlopp	4 660	0
Förutbetalda avgifter och hyror	140 447	116 252
	218 380	191 338


Not 13 Ställda säkerheter


	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	16 200 000	16 200 000
	16 200 000	16 200 000

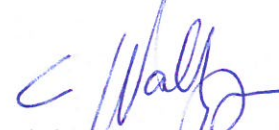
Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut


Övrig väsentlig händelse som skett under 2020 är att vår hyresrätt kommer ombildas till bostadsrätt och återgå i föreningens ägo. Enligt styrelsebeslut ska denna säljas och inkomsten användas till att amortera på våra lån. Styrelsebeslut är också fattat gällande en avgiftssänkning med 20%.

Stockholm den 8 / 5 2020.


Susanne Von Schreeb
Ordförande

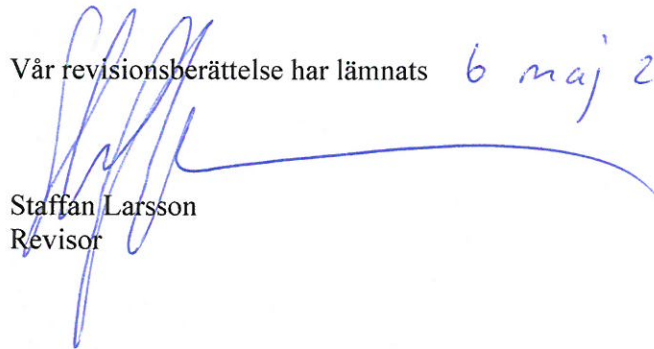

Helena Clarin

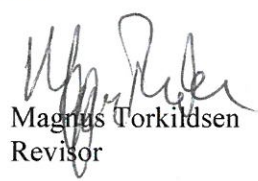

Christoffer Walljaeger


Peter Vilhelmsson


Erik Björkman

Vår revisionsberättelse har lämnats 6 maj 2020


Staffan Larsson
Revisor


Magnus Torkildsen
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Valkyrian 11, org nr 7164214632.

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning av föreningen för år 2019. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

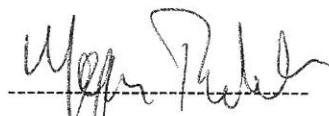
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi har planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Revisionen innefattar granskning av ett urval av underlagen vad avser belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.


Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisnings sed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen för bostadsrättsföreningen Valkyrian 11, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 6 maj 2020



Magnus Thorkildsen



Staffan Larsson

