

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Valkyrian 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-05-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-05-04 och nuvarande stadgar registrerades 2016-12-16 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Michael Kågström	Ordförande	
O Alexander Gabrielsson	Ledamot	Flyttat januari 2021
Dukstenieks		
Jeanette Möller	Ledamot	
Carl-Hampus Olsson	Ledamot	Flyttat december 2020
Li Persell	Ledamot	
Carl Adam Teodor Krapf	Suppleant	Flyttat december 2020

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

David Walman	Ordinarie Extern	Rävisor AB
--------------	------------------	------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-12.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Valkyrian 4	2000	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1904 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1985.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 584 m², varav 1 414 m² utgör lägenhetsyta och 170 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Bröstcancerföreningen Amazona	80 m ²	2021-09-30
Johanna Borggren	80 m ²	2021-12-31

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Renovering av trapphus	2020

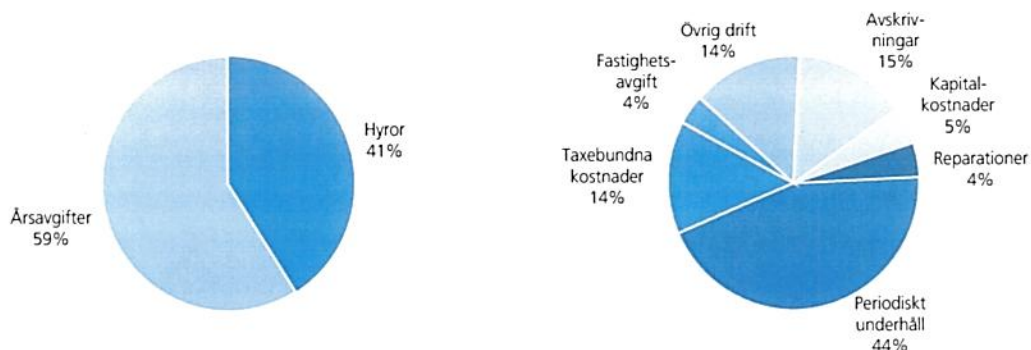
Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 051 335
INBETALNINGAR	
Rörelseintäkter	948 556
Finansiella intäkter	120
Ökning av kortfristiga skulder	87 406
	1 036 082
UTBETALNINGAR	
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 467 752
Finansiella kostnader	83 963
Ökning av kortfristiga fordringar	83 189
	1 634 904
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	452 513
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-598 822

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Handwritten signatures and initials:
MC W
LP
JK

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen renoverat trapphusen och i samband med det bytt ut armatur samt installerat rörelse/ljudsensorer i både trapphusen och i källaren och även bytt ut trappträcket i entrén samt elementskydd i bägge husen. Föreningen har utfört en obligatorisk ventilationskontroll, OVK, och i samband med den bytt ut defekta kryddhyllfläktar. Även soprummet har fräschats upp med ny färg och nya sopkärl för matsortering.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st
Överlåtelse under året: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 30
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 29

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	395	392
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 293	2 201
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 074	5 074
Elkostnad/m ² totalyta	20	25
Värmekostnad/m ² totalyta	99	112
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	53	53
Soliditet (%)	74	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-692	100
Nettoomsättning (tkr)	948	943

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 414 m² bostäder och 170 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	24 221 852	0	0	24 221 852
Fond för yttre underhåll	1 029 853	185 517	0	844 336
Balkongfond	47 520	0	0	47 520
S:a bundet eget kapital	25 299 225	185 517	0	25 113 708
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 798 813	-185 517	100 240	-3 713 536
Årets resultat	-867 823	-867 823	-100 240	100 240
S:a ansamlad förlust	-4 666 636	-1 053 340	0	-3 613 296
S:a eget kapital	20 632 589	-867 823	0	21 500 412

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-867 823
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 613 295
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-185 517
summa balanserat resultat	-4 666 635

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

803 575
-3 863 060

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

MSP
M

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	947 956	943 474
Övriga rörelseintäkter	Not 3	600	0
Summa rörelseintäkter		948 556	943 474
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 387 510	-625 778
Övriga externa kostnader	Not 5	-49 163	-43 454
Personalkostnader	Not 6	-31 080	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-264 784	-96 266
Summa rörelsekostnader		-1 732 536	-765 498
RÖLSERESULTAT		-783 980	177 975
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutäkt och liknande resultatposter		120	5 550
Räntekostnader och liknande resultatposter		-83 963	-83 285
Summa finansiella poster		-83 843	-77 735
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-867 823	100 240
ÅRETS RESULTAT		-867 823	100 240

Handwritten signatures and initials:



Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	27 556 132	27 792 540
Inventarier	Not 9	2 438	30 814
Summa materiella anläggningstillgångar		27 558 570	27 823 354
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		27 558 570	27 823 354
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		11 417	-86 227
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	456 682	4 360
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	14 456
Summa kortfristiga fordringar		468 099	-67 412
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		191	965 108
SBC klientmedel i SHB		0	86 227
Summa kassa och bank		191	1 051 335
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		468 290	983 923
SUMMA TILLGÅNGAR		28 026 860	28 807 277

Handwritten signature

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 221 852	24 221 852
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 029 853	844 336
Balkongfond		47 520	47 520
Summa bundet eget kapital		25 299 225	25 113 708
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 798 813	-3 713 536
Årets resultat		-867 823	100 240
Summa fritt eget kapital		-4 666 636	-3 613 296
SUMMA EGET KAPITAL		20 632 589	21 500 412
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	5 674 550	7 174 550
Summa långfristiga skulder		5 674 550	7 174 550
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	1 500 000	0
Leverantörsskulder		34 662	34 144
Skatteskulder		17 413	10 801
Övriga skulder		52 764	38 239
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	114 882	49 131
Summa kortfristiga skulder		1 719 721	132 315
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 026 860	28 807 277

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats för första gången, vilket kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	558 180	554 220
Hyror lokaler	389 776	374 252
Fastighetsskatt	0	16 120
Avgift andrahandsuthyrning	0	-1 119
Öresutjämning	0	1
	947 956	943 474

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	600	0
	600	0

Handwritten signatures:
 TE M
 JP
 Ju

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	532
	Fastighetsskötsel gård beställning	11 250	0
	Snöröjning/sandning	3 750	0
	Städning entreprenad	23 786	49 956
	Städning enligt beställning	4 275	0
	Mattvätt/Hyrmattor	507	2 045
	Hissbesiktning	2 055	4 050
	Myndighetstillsyn	0	11 849
	Soppantering	6 250	0
	Gård	1 876	1 190
	Serviceavtal	-3 623	2 236
	Förbrukningsmateriel	0	188
	Teleport/hissanläggning	1 800	0
		51 927	72 045
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	89 408
	Tvättstuga	2 235	0
	Lås	6 055	0
	VVS	10 107	0
	Elinstallationer	51 539	0
	Hiss	7 951	0
		77 887	89 408
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	199 625	0
	Entré/trapphus	502 756	0
	Ventilation	101 194	0
		803 575	0
	Taxebundna kostnader		
	El	32 303	40 226
	Värme	156 191	177 819
	Vatten	42 297	48 477
	Sophämtning/renhållning	28 700	35 174
		259 491	301 696
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	69 941	50 855
	Kabel-TV	31 212	24 306
	Bredband	25 365	20 292
		126 518	95 453
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	68 112	67 176
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 387 510	625 778

Handwritten signatures and initials:
MK
LD
The

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 532	0
	Tele- och datakommunikation	0	850
	Inkassering avgift/hyra	2 250	0
	Revisionsarvode extern revisor	-375	5 625
	Styrelseomkostnader	2 200	891
	Fritids- och trivselkostnader	702	0
	Förvaltningsarvode	41 500	31 940
	Förvaltningsarvoden övriga	0	2 955
	Administration	1 354	1 008
	Konsultarvode	0	185
		49 163	43 454

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	23 650	0
	Sociala kostnader	7 430	0
		31 080	0

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	175 956	28 298
	Förbättringar	60 451	60 456
	Inventarier	28 376	7 512
		264 784	96 266

Handwritten signatures and initials:
 NK
 LP
 M

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	28 330 102	28 330 102
	Nyanskaffningar	0	9
	Utgående anskaffningsvärde	28 330 102	28 330 102
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-537 562	-448 808
	Årets avskrivningar enligt plan	-236 408	-88 754
	Utgående avskrivning enligt plan	-773 970	-537 562
	Planenligt restvärde vid årets slut	27 556 132	27 792 540
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 370 330	9 370 330
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	21 555 000	21 555 000
	Taxeringsvärde mark	40 284 000	40 284 000
		61 839 000	61 839 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	57 600 000	57 600 000
	Lokaler	4 239 000	4 239 000
		61 839 000	61 839 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	283 764	283 764
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	283 764	283 764
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-252 950	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-28 376	-7 512
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-281 326	-7 512
	Redovisat restvärde vid årets slut	2 438	276 252
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	4 360	4 360
	Klientmedel hos SBC	452 322	0
		456 682	4 360
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	0	17 106
	Kabel-TV	0	6 226
		0	23 332

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	844 336	844 336
	Reservering enligt stadgar	185 517	0
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 029 853	844 336

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	SEB	0,760 %	2 837 275	2 837 275	2025-12-28
	SEB	0,840 %	2 837 275	2 837 275	2023-09-28
	SEB	0,870 %	1 500 000	1 500 000	2021-03-28
	Summa skulder till kreditinstitut		7 174 550	7 174 550	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 500 000	0	
			5 674 550	7 174 550	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 174 550 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	El	0	4 036
	Värme	0	22 920
	Vatten	0	13 946
	Extern revisor	0	6 000
	Ränta	1 948	2 229
	Avgifter och hyror	112 934	0
		114 882	49 131

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Handwritten notes in blue ink, including an arrow pointing to the right and the letters "LD" and "m".

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 14 2021



Michael Kågström
Ordförande



Jeanette Möller
Ledamot



Li Persell
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 2021



David Walman
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Valkyrian 4
716421-5886**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Valkyrian 4 för år 2020.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Valkyrian 4 för år 2020.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm 2021-04-08



Rävisor AB
David Walman
Revisor