

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Valkyrian 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2030.
- 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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-02-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-06-24 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-29 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

Eva-Camilla Nygren	Ordförande
Birgitta Bredskog	Ledamot
Anna Miley Åkerstedt	Ledamot
Johan Tedestål	Ledamot

Krister Orreteg	Suppleant
-----------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Martin Rana	Ordinarie Extern	Parameter Revision AB
-------------	------------------	-----------------------

Valberedning

Susanne Ribbesjö	Sammanställande
------------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Valkyrian 7	2008	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1906 och består av 1 flerbostadshus.

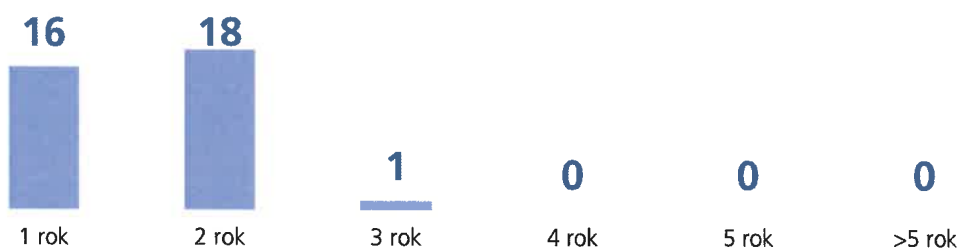
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 924 m², varav 1 740 m² utgör lägenhetsyta och 184 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt, 3 lägenheter med hyresrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2030.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

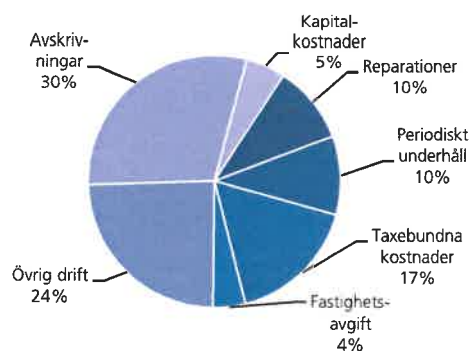
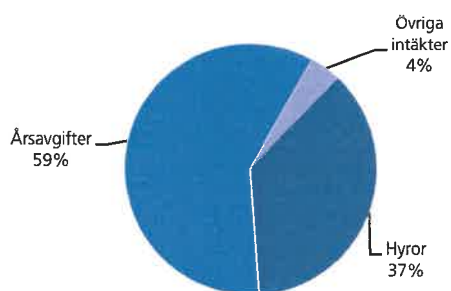
Avtal	Leverantör
SBC	SBC

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 425 321	1 413 255
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 575 468	1 531 412
Finansiella intäkter	418	360
Minskning kortfristiga fordringar	67 648	0
Balkongfond	11 625	0
Kapitaltillskott	0	9 684
Ökning av kortfristiga skulder	0	146 976
	1 655 159	1 688 431
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 313 245	1 486 311
Finansiella kostnader	102 337	108 802
Ökning av kortfristiga fordringar	0	81 253
Minskning av kortfristiga skulder	73 975	0
	1 489 557	1 676 365
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 590 923	1 425 321
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	165 602	12 066

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 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

Översyn av ventilationsflödet i de båda fastigheterna.

Upprustning av belysning på innegårdarna, utbyte av de båda järndörrarna intill sopnedkastet och dörren till tvättstugan; ommålning av tvättstugans väggar samt uppsättning av ventilationsventiler.

Renovering av det tidigare matförrådet intill tvättstugan. Idag ett förråd för föreningens utemöbler och andra tillhörigheter.

Installation av fem förankringslås till motorcyklar/scootrar i garaget.

Avgränsning för cykelparkering uppförd i garaget i form av staket för att skydda bilarna.

Reparation av vägg med fuktskador i styrelserummet.

Uppsättning av stege på vinden intill hisschaktet samt byggnation av säkerhetsräcken på fastighetens tak enligt nya bestämmelser.

Matåtervinning igångsatt för samtliga boende.

Avtal med SBC för teknisk förvaltning och fastighetsskötsel avseende perioden 2019-07-01--2022-12-31.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st

Överlåtelser under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 42 st

Tillkommande medlemmar: 14 st

Avgående medlemmar: 12 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 44 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	603	603	603	603
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 210	1 172	1 160	-
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 026	9 026	9 026	9 026
Elkostnad/m ² totalyta	21	26	19	-
Värmekostnad/m ² totalyta	115	140	137	-
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	24	22	-
Kapitalkostnader/m ² totalyta	53	57	-	-
Soliditet (%)	75	76	76	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-435	-659	-281	-410
Nettoomsättning (tkr)	1 515	1 505	1 491	1 473

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 740 m² bostäder och 184 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	45 552 087	0	0	45 552 087
Upplåtelseavgifter	13 500	0	0	13 500
Fond för yttre underhåll	513 348	210 150	151 599	151 599
Balkongfond	96 378	11 625	0	84 753
S:a bundet eget kapital	46 175 313	221 775	151 599	45 801 939
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 452 974	-210 150	-810 346	-432 478
Årets resultat	-435 102	-435 102	658 747	-658 747
S:a ansamlad förlust	-1 888 076	-645 252	-151 599	-1 091 225
S:a eget kapital	44 287 238	-423 477	0	44 710 715

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-435 102
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 242 824
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-210 150
summa balanserat resultat	-1 888 076

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

202 888
-1 685 188

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 515 175	1 505 253
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60 293	26 158
Summa rörelseintäkter		1 575 468	1 531 412
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 014 217	-1 157 529
Övriga externa kostnader	Not 5	-171 134	-150 912
Personalkostnader	Not 6	-127 894	-177 870
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-595 406	-595 406
Summa rörelsekostnader		-1 908 651	-2 081 717
RÖRELSERESULTAT		-333 183	-550 305
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		418	360
Räntekostnader och liknande resultatposter		-102 337	-108 802
Summa finansiella poster		-101 919	-108 442
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-435 102	-658 747
ÅRETS RESULTAT		-435 102	-658 747

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	57 086 376	57 480 752
Inventarier	Not 9	0	201 030
Summa materiella anläggningstillgångar		57 086 376	57 681 782
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		57 086 376	57 681 782
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 078 882	76 605
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	33 906
Summa kortfristiga fordringar		1 078 882	110 511
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		554 904	1 425 321
Summa kassa och bank		554 904	1 425 321
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 633 786	1 535 832
SUMMA TILLGÅNGAR		58 720 162	59 217 614

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 565 587	45 565 587
Fond för yttre underhåll	Not 12	513 348	151 599
Balkongfond		96 378	84 753
Summa bundet eget kapital		46 175 313	45 801 939
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 452 974	-432 478
Årets resultat		-435 102	-658 747
Summa fritt eget kapital		-1 888 076	-1 091 225
SUMMA EGET KAPITAL		44 287 238	44 710 715
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	14 000 000
Summa långfristiga skulder		0	14 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	14 000 000	0
Leverantörsskulder		72 410	219 933
Skatteskulder		154 820	143 480
Övriga skulder		78 094	23 507
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	127 600	119 979
Summa kortfristiga skulder		14 432 924	506 899
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 720 162	59 217 614

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 en 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, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	50 år	50 år
Stambyte	50 år	50 år
Passersystem	10 år	10 år
Trädgård	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	934 596	934 620
Hyror bostäder	224 948	220 812
Hyror lokaler	226 325	201 396
Hyror garage	126 429	148 425
Avgift andrahandsuthyrning	2 920	0
Öresutjämning	-42	0
	1 515 175	1 505 253

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	3 696	0
Övriga intäkter	56 597	26 158
	60 293	26 158

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	5 232
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	250
	Snöröjning/sandning	14 463	3 125
	Städning entreprenad	51 784	61 346
	Städning enligt beställning	13 638	0
	Hissbesiktning	0	3 484
	Gemensamma utrymmen	1 853	0
	Gård	8 031	0
	Serviceavtal	4 875	20 313
	Förbrukningsmateriel	7 570	28 942
		102 214	122 691
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	12 371	187 520
	Tvättstuga	8 523	0
	Entré/trapphus	12 500	0
	Lås	81 637	0
	VVS	32 849	0
	Ventilation	0	50 000
	Hiss	25 238	28 247
	Fasad	0	208 355
	Mark/gård/utemiljö	27 375	0
	Vattenskada	2 440	0
		202 933	474 122
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	117 263	0
	Ventilation	85 625	0
	Elinstallationer	0	16 032
		202 888	16 032
	Taxebundna kostnader		
	El	39 506	49 164
	Värme	221 715	268 738
	Vatten	51 322	45 321
	Sophämtning/renhållning	24 196	46 956
		336 739	410 179
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	71 390	50 582
	Kabel-TV	15 358	9 706
	Bredband	0	2 092
		86 748	62 380
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	82 695	72 125
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 014 217	1 157 529

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	600	0
	Tele- och datakommunikation	801	11 172
	Juridiska åtgärder	6 875	0
	Inkassering avgift/hyra	2 125	0
	Revisionsarvode extern revisor	875	19 375
	Föreningskostnader	0	2 100
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 594
	Förvaltningsarvode	89 708	47 683
	Förvaltningsarvodena övriga	31 701	0
	Administration	4 337	3 066
	Korttidsinventarier	1 979	27 929
	Konsultarvode	0	2 493
	Föreningsavgifter	6 228	4 620
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 510	0
	Övriga driftskostnader	16 395	30 880
		171 134	150 912
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	96 750	137 300
	Löner	4 800	3 200
	Sociala kostnader	26 344	37 370
		127 894	177 870
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	249 669	249 669
	Förbättringar	221 714	221 714
	Markanläggning	124 023	124 023
		595 406	595 406

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	63 159 818	63 159 818
	Nyanskaffningar	0	0
	Omklassificeringar	265 092	0
	Utgående anskaffningsvärde	63 424 910	63 159 818
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 679 066	-5 110 169
	Omklassificeringar	-64 062	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-595 406	-568 898
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 338 534	-5 679 066
	Planenligt restvärde vid årets slut	57 086 376	57 480 752
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	25 952 254	25 952 254
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	21 575 000	18 031 000
	Taxeringsvärde mark	48 475 000	32 502 000
		70 050 000	50 533 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	66 600 000	48 000 000
	Lokaler	3 450 000	2 533 000
		70 050 000	50 533 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	556 335	556 335
	Nyanskaffningar	0	0
	Omklassificeringar	-265 092	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	291 243	556 335
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-355 305	-328 796
	Omklassificeringar	64 062	0
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-26 509
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-291 243	-355 305
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	201 030
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	37 611	71 353
	Klientmedel hos SBC	1 036 019	0
	Fordringar	5 252	5 252
		1 078 882	76 605

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	0	17 391
	Kabel-TV	0	2 452
	Bostadsrätterna	0	4 710
	Fastighetsägarna	0	6 228
	Snöröjning	0	3 125
		0	33 906

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	151 599	0
	Reservering enligt stadgar	210 150	0
	Reservering enligt stämmobeslut	151 599	151 599
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	513 348	151 599

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	0,748 %	4 500 000	4 500 000	2020-06-28
	Swedbank	0,605 %	6 000 000	6 000 000	2020-07-28
	Swedbank	0,748 %	3 500 000	3 500 000	2020-06-28
	Summa skulder till kreditinstitut		14 000 000	14 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-14 000 000	0	
			0	14 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 000 000 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt beläning sker hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	19 720 000	19 720 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	El	0	5 477
	Värme	0	35 200
	Extern revisor	0	19 000
	Ränta	6 953	5 745
	Avgifter och hyror	120 647	54 557
		127 600	119 979

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

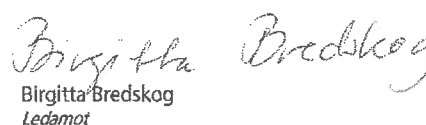
Planerat underhåll av fönster och trapphus.

Styrelsens underskrifter

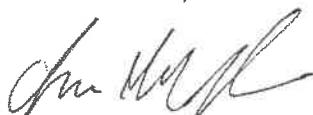
STOCKHOLM den 3 16 2020



Eva-Camilla Nygren
Ordförande



Birgitta Bredskog
Ledamot



Anna Milley Åkerstedt
Ledamot



Johan Tedestål
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 16 2020
Parameter Revision AB



Martin Rana
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Valkyrian 7
Org.nr. 769618-3255

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Valkyrian 7 för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och 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 enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontroll som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Valkyrian 7 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med 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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 5 juni 2020

Parameter Revision AB



Martin Rana

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	934 000	934 596	0
Hyror bostäder	231 000	224 948	0
Hyror lokaler	220 000	226 325	0
Hyror garage	120 000	126 429	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	2 920	0
Öresutjämning	0	-42	0
Återbäring försäkringsbolag	0	3 696	0
Övriga intäkter	0	56 597	0
	1 505 000	1 575 468	0
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	0	-14 463	0
Städning entreprenad	0	-51 784	0
Städning enligt beställning	0	-13 638	0
Gemensamma utrymmen	0	-1 853	0
Gård	0	-8 031	0
Serviceavtal	0	-4 875	0
Förbrukningsmateriel	0	-7 570	0
	0	-102 214	0
Reparationer			
Fastighet förbättringar	0	-12 371	0
Tvättstuga	0	-8 523	0
Entré/trapphus	0	-12 500	0
Lås	0	-81 637	0
VVS	0	-32 849	0
Hiss	0	-25 238	0
Mark/gård/utemiljö	0	-27 375	0
Vattenskada	0	-2 440	0
	0	-202 933	0
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-117 263	0
Ventilation	0	-85 625	0
	0	-202 888	0
Taxebundna kostnader			
El	0	-39 506	0
Värme	0	-221 715	0
Vatten	0	-51 322	0
Sophämtning/renhållning	0	-24 196	0
	0	-336 739	0
Övriga driftskostnader			
Försäkring	0	-71 390	0
Kabel-TV	0	-15 358	0
	0	-86 748	0
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	0	-82 695	0
	0	-82 695	0

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-600	0
Tele- och datakommunikation	0	-801	0
Juridiska åtgärder	0	-6 875	0
Inkassering avgift/hyra	0	-2 125	0
Revisionsarvode extern revisor	0	-875	0
Förvaltningsarvode	0	-89 708	0
Förvaltningsarvoden övriga	0	-31 701	0
Administration	0	-4 337	0
Korttidsinventarier	0	-1 979	0
Föreningsavgifter	0	-6 228	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	-9 510	0
Övriga driftskostnader	0	-16 395	0
	0	-171 134	0
Personalkostnader			
Lön	0	-4 800	0
Styrelsearvode	0	-96 750	0
Arbetsgivaravgifter	0	-26 344	0
	0	-127 894	0
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	0	-249 669	0
Förbättringar	0	-221 714	0
Markanläggning	0	-124 023	0
	0	-595 406	0
SA RÖRELSENS KOSTNADER			
	0	-1 908 651	0
RÖRELSERESULTAT			
	1 505 000	-333 183	0
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	418	0
Låneräntor	0	-102 290	0
Räntekostnader skattekonto	0	-39	0
Övriga räntekostnader	0	-8	0
	0	-101 919	0
RESULTAT			
	1 505 000	-435 102	0

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE