

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Valkyriavägen**

Org.nr. 769616-7969

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

## Innehåll

## Sida

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	10

20  
DC  
HFA

## Brf Valkyriavägen

Org.nr. 769616-7969

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie	Carl-Fredrik Wincent, ordförande samt sekreterare Henrik Pedersen Åmark, kassör Dan Lundqvist, ledamot
Suppleant	Hamid Namadari Bao Huynh
Revisor	KPMG, Jan-Ove Brandt
Valberedning	Lena Waller, sammankallande Silva Chahin, sammankallande

##### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 2007-06-12.

##### Fastighets- och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Räfsan 3, byggdes 1987 och är belägen i Sundbybergs kommun. På fastigheten finns 1 st flerbostadshus innehållande 40 lägenheter varav 5 är hyresrätter. Föreningen är dessutom delägare i en parkering med tolv 12 egna platser (av 48).

##### Lägenhetsfördelning:

1st	1 rum och kök
16st	2 rum och kök
14st	3 rum och kök
7st	4 rum och kök
2st	5 rum och kök etage

Total bostadsyta: 3012 kvm

##### Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har en st överlåtelser ägt rum.

##### Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under styrelseåret haft elva protokollförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Nordstaden AB. Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning har även den skötts av Nordstaden AB.

##### Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa samt att medlemmarna är skyddade via bostadsrättstilläggsförsäkring som ingår i medlemsavgiften.

## Brf Valkyriavägen

Org.nr. 769616-7969

### Verksamhet under året som gått (Q2 2016 – Q1 2017)

- \* Projekt för att byta ut taket har inletts och är i planeringstadiet, Nordstaden projektleder.
- \* OVK-besiktning är helt genomförd och godkänd. Utfört av Solna ventilation AB.
- \* Arbetsdagarna som normalt sett inträffar under våren och under hösten har utgått då arbetet lagts ut på entreprenad till Rena Ytor AB.
- \* Ett omfattande brandskyddsarbete har genomförts och nya dekalers samt nödbelysning har installerats. Ett samarbete med Cupola för regelbunden uppföljning har också upprättats.
- \* (SBA= Systematiskt Brandskyddsarbete)
- \* Kontroll och utvändigt rengöring och målning av skärmtak vid entre på framsida samt på plan 1 mot berget har utförts av LME-AB.
- \* Undersökning om krökta radiatorrör utskickad till boende. Kommer gå vidare med detta 2017.
- \* Självrisken för vattenskador omförhandlad ner en nivå pga. förbättrad felstatistik samt åtgärder.
- \* Byte av stål-luckor genom fasad ut mot tak som var i mycket dåligt skick och ej höll tätt. Utfört av TryggaHem. (Från Underhållsbesiktning)
- \* Undehållsbesiktning utförd med Nordstaden samt en del av akuta punkterna på denna är utförda.
- \* Åtgärdat balkongtak som ej hållit tätt och läckt in vatten på balkong. Utfört av Johanneson Plåt
- \* Byte av staketstolpar mot berg då de gamla var sönderrostade. Utfört av AXELA
- \* Upphandling av sommar trädgårdsskötsel. Rena Ytor i Sundbyberg.
- \* Riskinventering utförd där ett antal brister hittades. Bl.a brandtätning. Utförd av Cupola.
- \* Brandtätning utförd främst i elcentralsrum men även på några andra ställen. Utförd av Cupola.
- \* Åtgärdat piskställning till fungerande skick. Material från AB Blidsbergs Mekaniska.
- \* Stampsplåning + filmning utförd/slutförd av Relita AB.
- \* Ombindning av befintliga lån i SWEDBANK.
- \* VVC renovering stam 2-6 slutförd.

### Verksamhet under kommande år

- \* Med anledning av att föreningens ekonomi är god, planeras ingen höjning av månadsavgiften för föreningens medlemmar under 2017.
- \* Fönsterbesiktning i urval av lägenheter kommer att genomföras.
- \* Betongtegel statusbesiktning.
- \* Byte av extern entrebelysning.
- \* Byte av tak.
- \* Sotning lägenheter.
- \* Byte av värmeväxlare i undercentral enligt underhållsplan samt rekommendation vid köpet av fastigheten av förening. (teknisk besiktning)

Föreningens säte är Stockholms län, Sundbybergs kommun

### Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 250 440	2 198 340	2 177 788	2 225 090
Resultat efter finansiella poster	-922 117	-605 331	-420 816	-56 729
Soliditet (%)	65,82	66,06	66,99	65,92

Definitioner av nyckeltal, se noter

**Brf Valkyriavägen**

Org.nr. 769616-7969

**Förändringar i eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	27 920 877	5 133 674	1 068 104	-2 800 225
Avsättning till yttre fond			420 160	-420 160
Årets resultat				-922 117
Belopp vid årets utgång	27 920 877	5 133 674	1 488 264	-4 142 502

**Resultatdisposition**

Medel att disponera:

Balanserat resultat -2 800 225

Avsättning till yttre fond -420 160

Årets resultat -922 117

---

-4 142 502

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning -4 142 502

---

-4 142 502

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

30  
RC  
HW  
HPR



**RESULTATRÄKNING**

	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 250 440	2 198 340
<b>Summa rörelseintäkter</b>		2 250 440	2 198 340
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-2 362 641	-2 012 870
Styrelsearvode		-115 799	-58 481
Avskrivningar	4,5	-434 018	-412 109
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-2 912 458	-2 483 460
<b>Rörelseresultat</b>		-662 018	-285 120
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter		9 330	13 300
Räntekostnader		-269 429	-333 511
<b>Summa finansiella poster</b>		-260 099	-320 211
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-922 117	-605 331
<b>Resultat före skatt</b>		-922 117	-605 331
<b>Årets resultat</b>		<b>-922 117</b>	<b>-605 331</b>

3  
DC  
lw HPA

**BALANSRÄKNING**

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

4

43 579 017

43 956 845

Inventarier, verktyg och installationer

5

182 217

238 407

**Summa materiella anläggningstillgångar**

43 761 234

44 195 252

**Summa anläggningstillgångar**

43 761 234

44 195 252

**Omsättningstillgångar**

**Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

50 511

49 608

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

138 836

134 540

**Summa kortfristiga fordringar**

189 347

184 148

**Kassa och bank**

Kassa och bank

2 232 314

3 034 663

**Summa kassa och bank**

2 232 314

3 034 663

**Summa omsättningstillgångar**

2 421 661

3 218 811

**SUMMA TILLGÅNGAR**

46 182 895

47 414 063

30  
DL  
HPA

**BALANSRÄKNING**

Not                      2016-12-31                      2015-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

**Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser	33 054 551	33 054 551
Fond för yttre underhåll	1 488 264	1 068 104
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>34 542 815</b>	<b>34 122 655</b>

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat	-3 220 385	-2 194 894
Årets resultat	-922 117	-605 331
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-4 142 502</b>	<b>-2 800 225</b>

**Summa eget kapital**

30 400 313                      31 322 430

**Långfristiga skulder**

Fastighetslån	6	15 250 000	15 250 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 250 000</b>	<b>15 250 000</b>

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder	114 023	451 185
Skatteskulder	100 440	98 400
Övriga skulder	12 325	12 328
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	305 794	279 720
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>532 582</b>	<b>841 633</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**46 182 895                      47 414 063**

32  
DL  
Hw HPA

# Brf Valkyriavägen

Org.nr. 769616-7969

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

#### *Materiella anläggningstillgångar*

#### Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	100
Hissrenovering	20
Inventarie	5
Tvättstugeutrustning	5

### Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2016	2015
Hysesintäkter bostäder	395 620	393 651
Årsavgifter bostäder	1 672 796	1 676 717
Hyra p-plats	42 534	41 140
Kabeltv-bredband	19 881	21 480
Hyra basstation	49 302	49 304
Övrigt	70 307	16 048
	<u>2 250 440</u>	<u>2 198 340</u>

Not 3 Övriga externa kostnader	2016	2015
Inköp av varor och material	11 045	12 492
Snöröjning/sandning	8 233	9 785
Städning/entrematta	86 343	6 239
Avtal	19 769	19 187
Hissbesiktning, elbesiktning	0	13 681
Reparation och underhåll	1 177 591	878 739
Fastighetsel	85 692	116 694
Fjärrvärme	346 220	315 959
Vattenavgifter	82 076	82 694
Sophämtning	65 362	63 320
Övrig fastighetskötsel mm	35 355	1 913
Fastighetsförsäkring	55 315	48 666
Kabeltv, bredband	33 487	27 964
Datakommunikation	0	37 327
Aptus system	0	12 975
Förvaltningsarvode	137 654	209 004
Teknisk förvaltning extra	36 838	20 816
Fastighetsavgift	50 720	49 720
Övriga driftskostnader	63 892	0
Förbrukningsmaterial	0	815
Kreditupplysning	0	2 000
Telekommunikation	0	3 421
Juridiska åtgärder	0	-11 688
Revisionsarvode	0	15 000
Administrativa kostnader	67 049	76 147
	<u>2 362 641</u>	<u>2 012 870</u>

3  
Hw  
HIPA



## NOTER

### Noter till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	45 355 385	45 355 385
	Utgående anskaffningsvärden	45 355 385	45 355 385
	Ingående avskrivningar	-1 398 540	-1 024 915
	Årets avskrivningar	-377 828	-373 625
	Utgående avskrivningar	-1 776 368	-1 398 540
	Redovisat värde	43 579 017	43 956 845
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	14 200 000	14 200 000
	Byggnader	24 000 000	21 200 000
		38 200 000	35 400 000
Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	283 521	10 190
	Inköp, tvättstugeutrustning	0	273 331
	Utgående anskaffningsvärden	283 521	283 521
	Ingående avskrivningar	-45 114	-6 630
	Årets avskrivningar	-56 190	-38 484
	Utgående avskrivningar	-101 304	-45 114
	Redovisat värde	182 217	238 407
Not 6	Fastighetslån	2016-12-31	2015-12-31
	Lån, villkor		
	Swedbank, 0,82%	6 250 000	6 250 000
	Swedbank, 2,85%	6 500 000	6 500 000
	Swedbank, 0,571%	2 500 000	2 500 000
		15 250 000	15 250 000

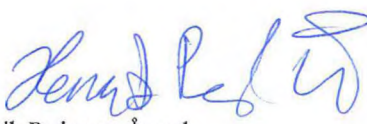
### Övriga noter

Not 7	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	23 250 000	23 250 000
Not 8	Definition av nyckeltal		
	Soliditet		
	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning		

NOTER

Stockholm den 20170421

  
Carl-Fredrik Wincent

  
Herik Pedersen Åmark

  
Dan Lundqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24/4 2017

KPMG



Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor





# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Valkyriavägen, org. nr 769616-7969

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Valkyriavägen för år 2016.

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 2016 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 för föreningen.

### 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 upp-lyser, 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. Risker 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 kontrollen 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 Valkyriavägen för år 2016 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 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 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 förlöpande 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

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.

Solna den 25 april 2017

KPMG AB



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor