

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Valkyriavägen

Org.nr. 769616-7969

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Innehåll

Sida

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

4/5 *[Signature]* *[Signature]* *[Signature]* *[Signature]*

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie	Nathalie Sundesten Landin, ordförande Lena Waller, sekreterare Anne Hammarqvist, kassör Dan Lundqvist, ledamot Krister Eriksson, ledamot
Suppleant	Carl-Fredrik Wincent Yvonne Hatem Daniel Nilsson
Revisor	KPMG, Jan-Ove Brandt
Valberedning	Silva Chahin, sammankallande Anette Hansson, 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

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har fyra st överlåtelse 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.

Handwritten signatures and initials:
NW, DL, AH, UR, etc.

Verksamhet under året som gått

Underhållsbesiktning utförd tillsammans med Nordstaden.

- Statusbesiktning fönster & fönsterdörrar. Utfört av SWECO under oktober 2017.
- Höststädning utförd av Rena Ytor AB på uppdrag av BRF under november 2017.
- Felsökning och åtgärd av lågt tryck i ventilation. Utfört av Nordvalvet under december 2017.
- Åtgärdat vattenavrinning baksida med utfällning av stuprör och stenkista för att undvika vatten mot fasad. Utfört av Recreo + slutförd av annan aktör December 2017.
- Tillsynsbesök från kommunens miljöavdelning för att gå igenom att vi sköter oss som fastighetsägare. Utförs mot samtliga fastighetsägare i Rissne, Hallonbergen, Ör. Utförd i oktober 2017.
- Registrerat "Verklig Huvudman" hos Bolagsverket pga. lagkrav under 2017.
- Montage av dörrstängare/dämpare till gallergrind till plan 8-9. Utfört av Baggens Bygg i september 2017.
- Ommålning av delar av trapphus samt pelare som utsatts för sabotage. Utfört i oktober 2017.
- Sotning av lägenheter och stammar utfördes av Renare Kanaler under 2017 enligt avtal och UHP. Utförs vart 5:e år.
- Med anledning av den omfattande kommande takrenoveringen och ökade driftkostnader höjdes avgiften med 5 % från 1 januari 2018.
- Reparation av trasig spjällmotor för rökevakueringspjället i ventilation. Utfört av SchneiderElectric i Januari 2018.
- Extrastämma om stadgeändring för att införa avgift vid andrahandsuthyrning. Januari 2018.
- Radonmätning utförd av Nordstaden under feb-mars 2018.
- Rengöring av expansionskärl för radiatorsystem. Utfört av Bravida under mars 2018.
- Genomgång av undercentral, fjärrvärme för att se vad som kan effektiviseras, utförd under våren 2018 tillsammans med Norrenergi.

Verksamhet under kommande år

- Projekt Takbyte (inkl. stuprör/hängrännor och tilläggsisolering) kommer utföras under vår/sommar 2018 av DM Tak enligt UHP och slutförd upphandling.
- Entréer, sidoutgångar entrébelysning kommer troligtvis bytas under 2018.
- Sotning av tvättstugan utförs av Renare Kanaler under 2018 enligt avtal och UHP. Utförs vart annat år.
- Målning fönsterbleck samt tvätt av båge. Utförs under 2019
- Spolning av stammar kommer troligtvis utföras 2019 enligt UHP.
- OVK besiktning kommer utföras igen under 2019 enligt UHP. (Utförs var 3:e år)
- Eventuellt byte av värmeväxlare i UC alt. byte av allt i UC baserat på genomgången med Norrenergi. Planerat till 2019 enligt UHP.
- Och finns med i tekniska rapporten vid ombildningen.
- Statusbesiktning röklucka utförs årligen av Brandskyddsbutik.
- Kontinuerligt SBA (Systematiskt Brandskydds Arbete) utförs löpande av föreningen i fastigheten med dokumentering in WEB-SBA verktyg.
- Genomgång och införande av GDPR måste utföras under 2018. (EU ersättning till Datainspektionens PUL fast utökat.)
- Två arbetsdagar kommer att hållas under vår respektive höst.
- Arborist gör översyn av träden under 2018.

Föreningens säte är Stockholms län, Sundbybergs kommun

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 215 210	2 250 440	2 198 340	2 177 788
Resultat efter finansiella poster	-103 606	-922 117	-605 331	-420 816
Soliditet (%)	65,82	65,82	66,06	66,99

Definitioner av nyckeltal, se noter

NK SL
sh
UR
OK

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	27 920 877	5 133 674	1 488 264	-4 142 502
Reservering till yttre fond			420 160	-420 160
Årets resultat				-103 607
Belopp vid årets utgång	27 920 877	5 133 674	1 908 424	-4 666 269

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-4 142 502
Reservering till yttre fond	-420 160
Årets resultat	-103 607
	-4 666 269

Förslag till disposition:

Anspåkstagande av yttre fond	64 751
Balanseras i ny räkning	-4 731 020
	-4 666 269

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

NSX DL
LW
QR
UR
27

RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 215 210	2 250 440
Summa rörelseintäkter		2 215 210	2 250 440
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 581 840	-2 362 641
Styrelsearvode		-58 219	-115 799
Avskrivningar	4,5	-432 504	-434 018
Summa rörelsekostnader		-2 072 563	-2 912 458
Rörelseresultat		142 647	-662 018
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		5 688	9 330
Räntekostnader		-251 941	-269 429
Summa finansiella poster		-246 253	-260 099
Resultat efter finansiella poster		-103 606	-922 117
Årets resultat		-103 606	-922 117

Handwritten signatures and initials in blue ink.

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	43 201 185	43 579 017
Inventarier, verktyg och installationer	5	127 545	182 217
Summa materiella anläggningstillgångar		43 328 730	43 761 234

Summa anläggningstillgångar

2017-12-31

2016-12-31

Not

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 839	0
Övriga fordringar		51 166	50 511
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		133 636	138 836
Summa kortfristiga fordringar		186 641	189 347

Kassa och bank

Kassa och bank		2 513 723	2 232 314
Summa kassa och bank		2 513 723	2 232 314

Summa omsättningstillgångar

SUMMA TILLGÅNGAR

2 700 364

2 421 661

46 029 094

46 182 895

NB DL
LW
OK
UR by

BALANSRÄKNING

Not

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

33 054 551

33 054 551

Fond för yttre underhåll

1 908 424

1 488 264

Summa bundet eget kapital

34 962 975

34 542 815

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-4 562 662

-3 220 385

Årets resultat

-103 607

-922 117

Summa fritt eget kapital

-4 666 269

-4 142 502

Summa eget kapital

30 296 706

30 400 313

Långfristiga skulder

Fastighetslån

6

15 250 000

15 250 000

Summa långfristiga skulder

15 250 000

15 250 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

55 574

114 023

Skatteskulder

55 107

100 440

Övriga skulder

12 325

12 325

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

359 382

305 794

Summa kortfristiga skulder

482 388

532 582

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

46 029 094

46 182 895

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:

	Antal år
Byggnader	100
Hissrenovering	20
Inventarie	5
Tvättstugeutrustning	5

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Hysesintäkter bostäder	398 192	395 620
Årsavgifter bostäder	1 671 867	1 672 796
Hyra p-plats	43 860	42 534
Kabeltv-bredband	19 480	19 881
Hyra basstation	49 302	49 302
Övrigt	32 509	70 307
	<u>2 215 210</u>	<u>2 250 440</u>

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Inköp av varor och material	17 859	11 045
Snöröjning/sandning	6 244	8 233
Städning/entrematta	89 228	86 343
Avtal	3 312	19 769
Reparation och underhåll	303 362	1 177 591
Fastighetsel	83 943	85 692
Fjärrvärme	347 415	346 220
Vattenavgifter	82 097	82 076
Sophämtning	40 308	65 362
Övrig fastighetskötsel mm	139 303	35 355
Fastighetsförsäkring	59 904	55 315
Kabeltv, bredband	31 295	33 487
Förvaltningsarvode	138 240	137 654
Teknisk förvaltning extra	19 075	36 838
Fastighetsavgift	52 600	50 720
Övriga driftskostnader	101 614	63 892
Administrativa kostnader	66 041	67 049
	<u>1 581 840</u>	<u>2 362 641</u>

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	45 355 385	45 355 385
	Utgående anskaffningsvärden	45 355 385	45 355 385
	Ingående avskrivningar	-1 776 368	-1 398 540
	Årets avskrivningar	-377 832	-377 828
	Utgående avskrivningar	-2 154 200	-1 776 368
	Redovisat värde	43 201 185	43 579 017
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	14 200 000	14 200 000
	Byggnader	24 000 000	24 000 000
		38 200 000	38 200 000
Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	283 521	283 521
	Utgående anskaffningsvärden	283 521	283 521
	Ingående avskrivningar	-101 304	-45 114
	Årets avskrivningar	-54 672	-56 190
	Utgående avskrivningar	-155 976	-101 304
	Redovisat värde	127 545	182 217
Not 6	Fastighetslån	2017-12-31	2016-12-31
	Lån, villkor		
	Swedbank, 0,82%		
	Swedbank, 2,85%		
	Swedbank, 0,554%		
	Tid		
	2018-03-23	6 250 000	6 250 000
	2019-01-25	6 500 000	6 500 000
		2 500 000	2 500 000
		15 250 000	15 250 000

Övriga noter

Not 7	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	23 250 000	23 250 000
Not 8	Definition av nyckeltal		
	Soliditet		
	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning		

NSL DL
LN
CH 4/2 70

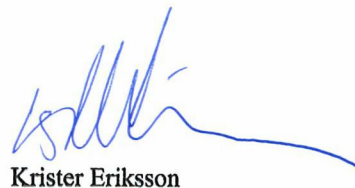
NOTER

Stockholm den 16 april 2018

 
Nathalie Sundesten Landin Lena Waller



Dan Lundqvist


Anne Hammarqvist


Krister Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 april 2018

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 2017.

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 2017 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 revisionssed 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 för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen 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. Felaktig- heter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas på- verka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsre- dovisningen.

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 mas- kopi, 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovi- sningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.



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 2017 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 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 tryggsamt 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 24 april 2018

KPMG AB



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor