

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Valkyriavägen

Org.nr. 769616-7969

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

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

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, kassör Henrik Pedersen Åmark, sekreterare Olga Johansson, ledamot
Suppleant	Yvonne Hatem Dan Lundqvist
Revisor	KPMG, Jan-Ove Brandt
Valberedning	Carl-Fredrik Wincent, sammankallande Anne Hammarqvist, sammankallande

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 2018-08-15.

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 2 (två) överlåtelser ägt rum (föregående år 4 st).

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång	48 st
Nyttillkomna medlemmar	3 st
Avgående medlemmar	2 st
Medlemmar vid årets utgång	49 st

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under styrelseåret haft 10 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

- * Projekt Takbyte (inkl. stuprör/hängrännor och tilläggsisolering) utfördes under sommar 2018 av DM Tak.
- * Två arbetsdagar genomfördes - en på våren och en på hösten.
- * Genomgång av GDPR har genomförts.
- * Yttre miljön har fått en förbättring genom att en arborist har sett över och beskärt träden samt att vår trädgårdsgrupp har planterat nytt.
- * Sotning av tvättstugan utfördes av Renare Kanaler under 2018 enligt avtal och UHP. Utförs vart 5:e år.

Verksamhet under år 2019

- * Entréer, sidoutgångar entrébelysning kommer troligtvis bytas under 2019.
- * Målning fönsterbleck samt tvätt av båge. Utförs under 2020
- * Spolning av stammar kommer troligtvis utföras 2019 enligt UHP.
- * OVK besiktning kommer utföras igen under 2019 enligt UHP. (Utförs var 3:e år)
- * Byte av allt i undercentral baserat på genomgången med Norrenergi. Planerat till 2019 enligt UHP.
- * Statusbesiktning röklucka utförs årligen av Brandskyddsbutik.
- * Kontinuerligt SBA (Systematiskt Brandskydds Arbete) utförs löpande av föreningen i fastigheten med dokumentering in WEB-SBA verktyg.
- * Storstädning av tvättstuga planeras under 2019
- * Två arbetsdagar kommer att hållas under vår respektive höst.

Föreningens säte är Stockholms län, Sundbybergs kommun

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 307 132	2 215 210	2 250 440	2 198 340
Resultat efter finansiella poster	-2 583 497	-103 606	-922 117	-605 331
Soliditet (%)	60,63	65,82	65,82	66,06

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	27 920 877	5 133 674	1 908 424	-4 666 269
Reservering till yttre fond			420 160	-420 160
Anspråkstag. yttre fond enl. stämmobeslut			-64 751	64 751
Årets resultat				-2 583 497
Belopp vid årets utgång	27 920 877	5 133 674	2 263 833	-7 605 175

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-4 666 269
Reservering till yttre fond	-420 160
Anspråkstagande av yttre fond, 2017	64 751
Årets resultat	-2 583 497
	<hr/>
	-7 605 175
Förslag till disposition:	
Anspråkstagande av yttre fond	2 263 833
Balanseras i ny räkning	-9 869 008
	<hr/>
	-7 605 175

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 307 132	2 215 210
Summa rörelseintäkter		2 307 132	2 215 210
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-4 115 388	-1 581 840
Styrelsearvode		-58 032	-58 219
Avskrivningar	4,5	-432 504	-432 504
Summa rörelsekostnader		-4 605 924	-2 072 563
Rörelseresultat		-2 298 792	142 647
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		5 218	5 688
Räntekostnader		-289 923	-251 941
Summa finansiella poster		-284 705	-246 253
Resultat efter finansiella poster		-2 583 497	-103 606
Årets resultat		-2 583 497	-103 606

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	42 823 353	43 201 185
Inventarier, verktyg och installationer	5	72 873	127 545
Summa materiella anläggningstillgångar		42 896 226	43 328 730
Summa anläggningstillgångar		42 896 226	43 328 730

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 927	1 839
Övriga fordringar		2	51 166
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		139 024	133 636
Summa kortfristiga fordringar		141 953	186 641

Kassa och bank

Kassa och bank		2 663 176	2 513 723
Summa kassa och bank		2 663 176	2 513 723

Summa omsättningstillgångar		2 805 129	2 700 364
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		45 701 355	46 029 094
-------------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	33 054 551	33 054 551
Fond för yttre underhåll	2 263 833	1 908 424
Summa bundet eget kapital	35 318 384	34 962 975

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-5 021 678	-4 562 662
Årets resultat	-2 583 497	-103 607
Summa fritt eget kapital	-7 605 175	-4 666 269

Summa eget kapital

27 713 209 30 296 706

Långfristiga skulder

Fastighetslån	17 527 000	15 250 000
Summa långfristiga skulder	17 527 000	15 250 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	134 621	55 574
Skatteskulder	4 666	55 107
Övriga skulder	12 326	12 325
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	309 533	359 382
Summa kortfristiga skulder	461 146	482 388

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

45 701 355 46 029 094

Not

2018-12-31

2017-12-31

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	2018	2017
Hysesintäkter bostäder	401 178	398 192
Årsavgifter bostäder	1 755 460	1 671 867
Hyra p-plats	46 920	43 860
Kabeltv-bredband	18 360	19 480
Hyra basstation	49 302	49 302
Övrigt	35 912	32 509
	<hr/> 2 307 132	<hr/> 2 215 210

Not 3 Övriga externa kostnader	2018	2017
Inköp av varor och material	8 033	17 859
Snöröjning/sandning	0	6 244
Städning/entrematta	84 121	89 228
Avtal	36 570	3 312
Reparation och underhåll	459 094	303 362
Fastighetsel	93 945	83 943
Fjärrvärme	347 821	347 415
Vattenavgifter	109 601	82 097
Sophämtning	43 855	40 308
Övrig fastighetskötsel mm	0	139 303
Fastighetsförsäkring	62 114	59 904
Kabeltv, bredband	71 847	31 295
Förvaltningsarvode	139 646	138 240
Teknisk förvaltning extra	8 575	19 075
Fastighetsavgift	53 480	52 600
Övriga driftskostnader	104 873	101 614
Administrativa kostnader	58 967	66 041
Underhåll tak	2 432 846	0
	<hr/> 4 115 388	<hr/> 1 581 840

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	45 355 385	45 355 385
	Utgående anskaffningsvärden	45 355 385	45 355 385
	Ingående avskrivningar	-2 514 200	-1 776 368
	Årets avskrivningar	-377 832	-377 832
	Utgående avskrivningar	-2 532 032	-2 154 200
	Redovisat värde	42 823 353	43 201 185
	<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	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	283 521	283 521
	Utgående anskaffningsvärden	283 521	283 521
	Ingående avskrivningar	-155 976	-101 304
	Årets avskrivningar	-54 672	-54 672
	Redovisat värde	72 873	127 545
Not 6	Fastighetslån	2018-12-31	2017-12-31
	Lån, villkor		
	Swedbank, 1,22%	6 250 000	6 250 000
	Swedbank, 2,85%	6 500 000	6 500 000
	Swedbank, 0,607%	2 500 000	2 500 000
	Swedbank, 0,632%	2 277 000	0
		17 527 000	15 250 000

Övriga noter

Not 7	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	23 250 000	23 250 000
Not 8	Definition av nyckeltal		
	Soliditet		
	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning		

NOTER

Stockholm den 7/2 2019

 
Nathalie Sundesten Landin Lena Waller

Olga Johansson

Henrik Pedersen Åmark



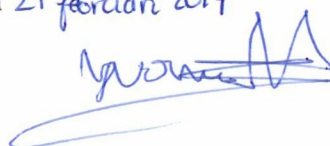


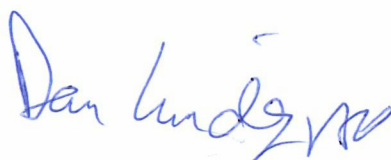
Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 februari 2019

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 2018.

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 2018 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.

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 misstag.

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis- ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas 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 misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat ut- ifrån 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig inform- ation 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 2018 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 fortllöpande 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 21 februari 2019

KPMG AB



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor