

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Valkyriavägen

Org.nr. 769616-7969

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

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

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

Nathalie Sundsten Landin, ordförande

Lena Waller, kassör

Annette Hansson, sekreterare

Olga Johansson, ledamot

Yvonne Hatem, ledamot

Suppleant

Dan Lundqvist

Revisor

KPMG, Jan-Ove Brandt

Valberedning

Carl-Fredrik Wincent, sammankallande

Henrik Pedersen Åmark, sammankallande, OBS har flyttat under året!

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 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

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 4 (fyra) överlåtelse ägt rum, föregående år 2 (två) st.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång 49 st

Nyttillkommande medlemmar 5 st

Avgående medlemmar 6 st

Medlemmar vid årets utgång 48 st

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under styrelseåret haft 11 protokollförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Nordstaden AB. Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning har även den skötts av Nordstaden AB.

Brf Valkyriavägen

Org.nr. 769616-7969

Försäkring

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

Verksamhet under året som gått (Q2 2019-Q1 2020)

- Förarbete inför byte av husets undercentral. Tagit fram offerter, valt huvudentreprenör, planerat att genomföras under 2020
- Förarbete angående husets framtida matavfallshantering. Närvarat på möten med Rissne Samfällighetsförening (Rissne SFF), Förvaltaren och SAVAB. Närvarat på stämna för Rissne SSF. Tidsplan tre år
- Förarbete kring OVK och stamspolning utförts, båda utförs jan 2020
- Ny energideklaration tagits fram
- Diskussioner kring underhållsplan, att det är viktigt att den är samstämmig med de valda åtgärderna, samt vikten av att inte glömma av de åtgärder som prioriterats bort ett år, utan ge dem utrymme till nästa år. Beslutat att ha underhållsplan på dagordning 1 gång/kvartal
- Tagit fram regler om andrahandsuthyrning och tidsbestämning kring det. Information om det ligger nu på Brf:s hemsida
- Trädgårdsgruppen gjort besiktningar runt huset och kommit fram med fina lösningar, t ex planterat ut lökar och nya buskar i våra rabatter
- Två städdagar genomförda
- Nytt avtal städ i huset
- Storstädning av tvättstugan utförts
- SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete) har gjorts i hela fastigheten
- Röklucka statusbesiktigad

Verksamhet under kommande år

- OVK och stamspolning utförs i januari 2020
- Genomföra byte av undercentral under sommarhalvåret
- Fortsatt arbete kring den framtida matavfallshanteringen med Rissne SFF, Förvaltaren och SAVAB
- Underhållsplan behöver revideras (senast dec 2020), bl a är modernisering av fläktar kvar sedan 2016, samt måla fönster och fönsterdörrar kvar sedan 2019. Ny statusbesiktning behöver göras och bestämma när åtgärderna behöver utföras.
- Sotning och rensning av frånluftskanaler
- Två städdagar planeras, en under våren och en under hösten

Föreningens säte är Stockholms län, Sundbybergs kommun

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 405 930	2 307 132	2 215 210	2 250 440
Resultat efter finansiella poster	284 725	-2 583 497	-103 606	-922 117
Soliditet (%)	61,05	60,63	65,82	65,82

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	2 263 833	-7 605 175
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till yttre fond			420 160	-420 160
Anspråkstag, yttre fond enl. stämmobeslut			-2 263 833	2 263 833
Årets resultat				284 725
Belopp vid årets utgång	27 920 877	5 133 674	420 160	-5 476 777

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-7 605 175
Reservering till yttre fond	-420 160
Anspråkstagande av yttre fond	2 263 833
Årets resultat	284 725
	-5 476 777
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	-5 476 777
	-5 476 777

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

Brf Valkyriavägen

Org.nr. 769616-7969

RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 405 930	2 307 132
Summa rörelseintäkter		2 405 930	2 307 132
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 404 589	-4 115 388
Styrelsearvode		-61 493	-58 032
Avskrivningar	4,5	-432 504	-432 504
Summa rörelsekostnader		-1 898 586	-4 605 924
Rörelseresultat		507 344	-2 298 792
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		5 221	5 218
Räntekostnader		-227 840	-289 923
Summa finansiella poster		-222 619	-284 705
Resultat efter finansiella poster		284 725	-2 583 497
Årets resultat		284 725	-2 583 497

Brf Valkyriavägen

Org.nr. 769616-7969

BALANSRÄKNING

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

4

42 445 521

42 823 353

Inventarier, verktyg och installationer

5

18 201

72 873

Summa materiella anläggningstillgångar

42 463 722

42 896 226

Summa anläggningstillgångar

42 463 722

42 896 226

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

0

2 927

Övriga fordringar

308

2

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

117 779

139 024

Summa kortfristiga fordringar

118 087

141 953

Kassa och bank

Kassa och bank

3 276 607

2 663 176

Summa kassa och bank

3 276 607

2 663 176

Summa omsättningstillgångar

3 394 694

2 805 129

SUMMA TILLGÅNGAR

45 858 416

45 701 355

Brf Valkyriavägen

Org.nr. 769616-7969

BALANSRÄKNING

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

33 054 551

33 054 551

Fond för yttre underhåll

420 160

2 263 833

Summa bundet eget kapital

33 474 711

35 318 384

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-5 761 502

-5 021 678

Årets resultat

284 725

-2 583 497

Summa fritt eget kapital

-5 476 777

-7 605 175

Summa eget kapital

27 997 934

27 713 209

Långfristiga skulder

Fastighetslån

6

17 481 000

17 527 000

Summa långfristiga skulder

17 481 000

17 527 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

62 014

134 621

Skatteskulder

4 682

4 666

Övriga skulder

13 006

12 326

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

299 780

309 533

Summa kortfristiga skulder

379 482

461 146

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

45 858 416

45 701 355

Brf Valkyriavägen

Org.nr. 769616-7969

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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	2019	2018
Hysesintäkter bostäder	408 608	401 178
Årsavgifter bostäder	1 790 570	1 755 460
Hyra p-plats	47 904	46 920
Kabeltv-bredband	17 200	18 360
Hyra basstation	52 024	49 302
Övrigt	89 624	35 912
	2 405 930	2 307 132

Not 3 Övriga externa kostnader	2019	2018
Inköp av varor och material	15 954	8 033
Snöröjning/sandning	4 866	0
Städning/entrematta	94 988	84 121
Avtal	29 207	36 570
Reparation och underhåll	165 275	459 094
Fastighetsel	109 475	93 945
Fjärrvärme	333 384	347 821
Vattenavgifter	115 265	109 601
Sophämtning	67 588	43 855
Fastighetsförsäkring	63 960	62 114
Kabeltv, bredband	75 392	71 847
Förvaltningsarvode	142 771	139 646
Teknisk förvaltning extra	6 813	8 575
Fastighetsavgift	55 080	53 480
Övriga driftskostnader	79 041	104 873
Administrativa kostnader	45 530	58 967
Underhåll tak	0	2 432 846
	1 404 589	4 115 388

NOTER**Noter till balansräkningen**

Not 4	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	45 355 385	45 355 385
	Utgående anskaffningsvärden	45 355 385	45 355 385
	Ingående avskrivningar	-2 532 032	-2 514 200
	Årets avskrivningar	-377 832	-377 832
	Utgående avskrivningar	-2 909 864	-2 532 032
	Redovisat värde	42 445 521	42 823 353

Taxeringsvärden

Mark	19 400 000	14 200 000
Byggnader	29 000 000	24 000 000
	48 400 000	38 200 000

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	283 521	283 521
	Utgående anskaffningsvärden	283 521	283 521
	Ingående avskrivningar	-210 648	-155 976
	Årets avskrivningar	-54 672	-54 672
	Utgående avskrivningar	-265 320	-210 648
	Redovisat värde	18 201	72 873

Not 6	Fastighetslån		2019-12-31	2018-12-31
	Lån, villkor	Tid		
	Swedbank, 1,22%	2020-03-25	6 250 000	6 250 000
	Swedbank, 1,48%	2024-01-25	6 500 000	6 500 000
	Swedbank, 1,05%		2 500 000	2 500 000
	Swedbank, 1,075%		2 231 000	2 277 000
			17 481 000	17 527 000

Övriga noter

Not 7	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	23 250 000	23 250 000

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Brf Valkyriavägen

Org.nr. 769616-7969

NOTER

Stockholm den

20200210

 

Nathalie Sundesten Landin

Lena Waller



Olga Johansson



Annette Hansson



Yvonne Hatem

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 mars 2020

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 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 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplýser, 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 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 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 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 fortlopande 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 12 mars 2020

KPMG AB



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor