

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Valkyriavägen

Org.nr. 769616-7969

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

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

Annette Hansson, ordförande
Martin Tysklind Rydberg, kassör
Dan Lundqvist, sekreterare
Agneta Stehager, ledamot
Hamid Namdari, ledamot

Suppleant

Sutoy Basbozkurt

Revisor

KPMG AB, revisor Benjamin Henriksson

Valberedning

Vide Richter
Yvonne Hatem

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 2007-06-12 samt uppdaterad 2018-05-03.

Fastighets- och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Sundbyberg Räfsan 3, byggdes 1987 och är belägen i Sundbybergs kommun. På fastigheten finns 1 st flerbostadshus innehållande 40 lägenheter varav 3 är hyresrätter. Mark är friköpt och ingick vid köpet. 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 överlåtelse och 2 upplåtelse ägt rum. Antal medlemmar 2022-12-31, 50 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.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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 2022-Q1 2023)

- X Sade upp snöröjningsavtal samt avtalat nytt avtal för mark och tak inför vinter 2022/2023.
- X Upphandlat nytt avtal för sotning. Både sotning av tvättstuga samt fastighetens lägenheter är utfört.
- X El-besiktning av fastigheten har avtalats och genomförts.
- X Avtal med Net4Mobility om modernisering för 5G klart som innebär att mobilantenn kommer att flyttas och byggas om på fastighetens tak. Vi kommer i samband med detta kunna ta ut en högre avgift av Net4Mobility.
- X Sett över status på fastighetens skyddsrum. Haft besiktning, det som behövde åtgärdas enligt rapporten har åtgärdats, samt har en ny skyddsrum ritning gjorts.
- X Byggt två stenkistor invid stupröret på fastighetens baksida för bättre avrinning.
- X Haft upprepade kontakter med SAVAB angående hur projektering kring mat avfallshanteringen ser ut runt fastigheten. De, tillsammans med kommunen och Förvaltaren har stött på förseningar med minst ett och halvt år. Vi har fortsatt dispens för fastighetens matavfallshantering tills det är klart enligt SAVAB. Vi är fortsatt med i Rissne Samfällighetsförening (SFF).
- X Arborist har ansat de träden som behövdes samt tagit ner två träd runt fastigheten.
- X Trädgårdsgruppen vill ej fortsätta. Styrelsen har döpt om gruppen till "Utomhusmiljö" samt utsett ny ansvarig.
- X Ombildat två av hyresrätterna till bostadsrätter. Inventerat mäklare inför försäljningarna, beslut om "staging" för båda lägenheterna. Försäljning av båda lägenheterna har genomförts.
- X Fortsatt arbeta med en långsiktig ekonomisk plan dels pga. den kommande stora kostnaden för byggnationen kring matavfallshantering samt förändringar i räntelägen samt ekonomi. Haft ekonomisk genomgång av Nordstadens ekonomiska förvaltare Carina Gustafsson.
- X Vi har tagit beslut om 10 % höjning av månadsavgifterna för bostadsrätterna samt invänta Hyresgästföreningens rekommendation för privata hyresvärdar när det gäller hyresrätterna. Detta har nu inkommit och styrelsen beslutade att acceptera budet på 3.9% + ett tillfälligt tillägg under 2023 om 125 kr / lgh och månad (mars-dec).
- X Vi tog också beslut om att göra amortering på dryga fyra miljoner på de två mindre lånen föreningen har pga vi haft pengar på sparkonto efter försäljningarna, allt enligt Nordstadens rekommendationer.
- X Två städdagar genomförda.
- X SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete) görs löpande i hela fastigheten.
- X Röklucka samt brandsläckare och nödljusarmaturer status besiktigade.

Verksamhet under kommande år

- X Fortsatt arbete kring framtida matavfalls-hanteringen med Rissne SFF, samarbete med Förvaltaren, SAVAB och andra närliggande bostadsrättsföreningar.
- X Fortsätta arbeta långsiktigt med den ekonomiska planen och Planima underhållsplan.
- X Förhandla nytt elavtal.
- X Fortsätta se över våra lån och förhandla ny ränta på ett av dem under våren samt eventuellt amortera mer på lån.
- X SBA brandsäkerhet och skydd.
- X Årlig kontroll och genomgång av status för hiss.
- X Besiktning av fönster kommer utföras enligt underhållsplan.
- X OVK Besiktning och Injustering kommer utföras i början av 2023 enligt underhållsplan.
- X Spolning av avloppsstammar kommer utföras enligt underhållsplan.
- X Två städdagar planeras, en under våren och en under hösten.

Föreningens säte är Stockholms län, Sundbybergs kommun 

Brf Valkyriavägen

Org.nr. 769616-7969

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 334 700	2 364 218	2 361 140	2 405 930
Resultat efter finansiella poster	-111 064	-352 940	-456 454	284 725
Soliditet (%)	64,33	61,37	60,70	61,05
Avgift/kvm, bostadsrätter	667	677	677	-
Lån/kvm, bostadsrätter	6232	6584	6601	-

Definitioner av nyckeltal, se noter

Yta bostadsrätter, 2641 kvm

År 2022, yta bostadsrätt 2783 kvm

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	27 920 877	5 133 674	1 100 320	-6 966 331
Ökning av insatskapital	1 568 960	3 508 473		
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till yttre fond			300 000	-300 000
Anspråkstag. yttre fond enl. stämmobeslut			-569 024	569 024
Årets resultat				-111 064
Belopp vid årets utgång	29 489 837	8 642 147	831 296	-6 808 371

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-6 966 331
Reservering till yttre fond	-300 000
Anspråkstagande av yttre fond	569 024
Årets resultat	-111 064
	-6 808 371
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	-6 808 371
	-6 808 371

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

Brf Valkyriavägen

Org.nr. 769616-7969

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 334 700	2 364 218
Summa rörelseintäkter		2 334 700	2 364 218
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 782 977	-2 094 090
Styrelsearvode		-61 445	-58 727
Avskrivningar	4	-377 832	-377 832
Summa rörelsekostnader		-2 222 254	-2 530 649
Rörelseresultat		112 446	-166 431
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		25 094	4 326
Räntekostnader		-248 604	-190 835
Summa finansiella poster		-223 510	-186 509
Resultat efter finansiella poster		-111 064	-352 940
Årets resultat		-111 064	-352 940

Brf Valkyriavägen

Org.nr. 769616-7969

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

Byggnader och mark

Inventarier, verktyg och installationer

Summa materiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar**Kassa och bank**

Kassa och bank

Summa kassa och bank**Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2022-12-31

2021-12-31

4

41 312 025

41 689 857

5

0

0

41 312 025

41 689 857

41 312 025

41 689 857

3 664

0

82

82

82 826

140 958

86 572

141 040

8 581 661

3 141 526


8 581 661

3 141 526

8 668 233

3 282 566

49 980 258

44 972 423 

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	38 131 984	33 054 551
Fond för yttre underhåll	831 296	1 100 320
Summa bundet eget kapital	38 963 280	34 154 871

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-6 697 307	-6 613 391
Årets resultat	-111 064	-352 940
Summa fritt eget kapital	-6 808 371	-6 966 331

Summa eget kapital

32 154 909 27 188 540

Långfristiga skulder

Fastighetslån	6	6 500 000	12 750 000
Summa långfristiga skulder		6 500 000	12 750 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	6	10 843 000	4 639 000
Leverantörsskulder		128 797	55 295
Skatteskulder		5 749	4 438
Övriga skulder		10 218	13 252
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		337 585	321 898
Summa kortfristiga skulder		11 325 349	5 033 883

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

49 980 258 44 972 423

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)

Reservering till yttre fonden enligt underhållsplan.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

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

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2022	2021
	Hysesintäkter bostäder	322 077	421 262
	Årsavgifter bostäder	1 854 992	1 790 570
	Hyra p-plats	62 660	48 960
	Kabeltv-bredband	11 308	14 120
	Hyra basstation	40 872	53 007
	Övrigt	42 791	36 299
		<u>2 334 700</u>	<u>2 364 218</u>

Not 3	Övriga externa kostnader	2022	2021
	Inköp av varor och material	33 047	10 902
	Snöröjning/sandning	38 805	54 200
	Städning/entrematta	81 739	80 272
	Avtal	29 291	18 763
	Reparation och underhåll	299 447	268 668
	Fastighetsel	77 824	84 020
	Fjärrvärme	308 921	322 032
	Vattenavgifter	148 295	105 205
	Sophämtning	31 284	28 770
	Övrig fastighetskötsel mm	0	13 408
	Fastighetsförsäkring	73 529	70 765
	Kabeltv, bredband	75 394	74 443
	Förvaltningsarvode	149 460	145 428
	Teknisk förvaltning extra	5 025	2 450
	Fastighetsavgift	60 760	58 360
	Övriga driftskostnader	61 926	27 840
	Samfällighetsavgift	95 059	74 924
	Administrativa kostnader	213 171	84 616
	Underhåll	0	569 024
		<u>1 782 977</u>	<u>2 094 090</u>

Brf Valkyriavägen

Org.nr. 769616-7969

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	45 355 385	45 355 385
	Utgående anskaffningsvärden	45 355 385	45 355 385
	Ingående avskrivningar	-3 665 528	-3 287 696
	Årets avskrivningar	-377 832	-377 832
	Utgående avskrivningar	-4 043 360	-3 665 528
	Redovisat värde	41 312 025	41 689 857
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	21 800 000	19 400 000
	Byggnader	37 000 000	29 000 000
		58 800 000	48 400 000
Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	283 521	283 521
	Utgående anskaffningsvärden	283 521	283 521
	Ingående avskrivningar	-283 521	-283 521
	Utgående avskrivningar	-283 521	-283 521
	Redovisat värde	0	0
Not 6	Fastighetslån	2022-12-31	2021-12-31
	Lån, villkor	Tid	
	Swedbank, 1,22%	2023-03-24	6 250 000
	Swedbank, 1,48%	2024-01-25	6 500 000
	Swedbank, 2,614%	2023-01-28	2 500 000
	Swedbank, 2,614%	2023-01-28	2 093 000
		17 343 000	17 389 000

År 2021: 2 st lån är 90 dagar. Totalt 4 639 000 kr.

År 2022: 3 st lån 10 843 000 kr kommer att amorteras under år 2023.

Övriga noter

Not 7	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	23 250 000	23 250 000
Not 8	Definition av nyckeltal		
	Soliditet		
	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning		

Brf Valkyriavägen

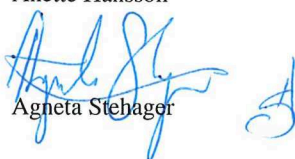
Org.nr. 769616-7969

NOTER

Stockholm den 17 maj - 2023

 c DAN

Anette Hansson

 J

Agneta Stehager



Carl Tysklind



Dan Lundqvist

MTR



Hamid Namdari

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 maj - 2023

KPMG



Benjamin Henriksson

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 2022.

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 2022 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 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. Risken 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 redovis- ningen 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 2022 samt av försla- get 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 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.

Umeå den 17 maj - 2023

KPMG AB



Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor