



Årsredovisning 2021



Brf Valkyrian 11

Org nr 716421-4632

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstkatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Valkyrian 11, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-05-27.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen äger fastigheten Valkyrian 11 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av 2 flerbostadshus i 5-6 våningar med totalt 25 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt, samt 1 lokal. Den totala boytan är 2 025 kvm och lokalytan 65 kvm.

Lägenhetsfördelning:

- 7 st 2 rum och kök
- 9 st 3 rum och kök
- 7 st 4 rum och kök
- 2 st 5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen erlägger kommunal fastighetsavgift som 2021 uppgick till 1 459 kr per lägenhet. Beloppet indexregleras årligen. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 82 578 000 kr, varav byggnadsvärdet är 26 705 000 kr och markvärde 55 873 000 kr. Värdeår är 1978.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Teknisk förvaltning sköts i egen regi.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 2001-10-02.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till i genomsnitt 457 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt föreningens stadgar göras årligen med minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningens fastighetslån

Föreningen är skuldfri.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2021-06-09 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Susanne von Schreeb	ordförande
	Christoffer Walljaeger	kassör
	Peter Vilhelmsson	
	Rosmari Rönnqvist	
	Katja Coello	
	Irène Ahl	

Suppleant	Erik Björkman
	Rebecca Gustafsson

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Susanne von Schreeb och Christoffer Walljaeger i förening.

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisorer

Staffan Larsson	ordinarie
Magnus Torkildsen	ordinarie
Jakob Freudental	suppleant

Valberedning

Eric Axelsson
Åsa Malmros

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Som sagt i tidigare årsredovisningar har vi de senare åren gjort flera större renoveringar så 2021 blev återigen ett lugnt år vad gäller investeringar och åtgärder i fastigheten.

De större **icke-återkommande** kostnaderna vi hade under året var:

- Arbetet med ventilationsprojektet har fortsatt. Kostnaden för detta var under 2021 ca SEK 255,000 . Arbetet kommer att fortsätta under 2022.
- Elcentralen i hyreslokalen ersattes efter brand till en kostnad av ca SEK 9,000.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 41 (42) medlemmar. Under året har 6 (1) överlåtelser skett till ett genomsnittligt pris om 124 602 (120 430) kr per kvm. Ingen andrahandsuthyrning har förekommit under året.

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 013	1 077	1 189	1 205	1 203
Resultat efter finansiella poster	-386	-400	-244	-7	43
Soliditet (%)	98,77	98,96	79,90	79,07	78,94
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,00	1,87	1,51	0,89	1,36
Lån/bostadsyta	0	0	3 149	3 373	3 383
Lån/taxeringsvärde %	0	0	8	12	12
Belåningsgrad %	0	0	19	20	20
Årsavgift per kvm	416	457	518	516	516

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån. Missvisande hög 2020 till följd av att lånen lösts.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 271 396	16 050 718	972 622	-6 040 727	-400 068	32 853 941
Disposition av föregående års resultat:			247 734	-647 802	400 068	0
Årets resultat					-385 879	-385 879
Belopp vid årets utgång	22 271 396	16 050 718	1 220 356	-6 688 529	-385 879	32 468 062

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 688 530
årets förlust	-385 879
	-7 074 409

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	247 734
i ny räkning överföres	-7 322 143
	-7 074 409

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 013 216	1 076 630
Övriga rörelseintäkter		-1	-1
Summa rörelseintäkter		1 013 215	1 076 629
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 019 133	-829 340
Övriga externa kostnader	4	-170 505	-313 289
Avskrivningar		-327 706	-327 706
Summa rörelsekostnader		-1 517 344	-1 470 334
Rörelseresultat		-504 129	-393 705
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		118 250	112 875
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-119 238
Summa finansiella poster		118 250	-6 363
Resultat efter finansiella poster		-385 879	-400 068
Årets resultat		-385 879	-400 068

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6, 7	32 175 783	32 485 974
Inventarier, verktyg och installationer	8	105 091	122 606
Summa materiella anläggningstillgångar		32 280 874	32 608 580
Summa anläggningstillgångar		32 280 874	32 608 580
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	650 876	653 927
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	68 356	65 383
Summa kortfristiga fordringar		719 232	719 309
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		44 774	43 620
Summa kassa och bank		44 774	43 620
Summa omsättningstillgångar		764 006	762 929
SUMMA TILLGÅNGAR		33 044 880	33 371 509

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		38 491 114	38 491 114
Fond för yttre underhåll		1 220 356	972 622
Summa bundet eget kapital		39 711 470	39 463 736
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 688 530	-6 040 728
Årets resultat		-385 879	-400 068
Summa fritt eget kapital		-7 074 409	-6 440 796
Summa eget kapital		32 637 061	33 022 940
Avsättningar			
Övriga avsättningar		61 046	61 046
Summa avsättningar		61 046	61 046
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		70 553	63 043
Skatteskulder		3 195	2 445
Övriga skulder		39 763	30 706
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	233 262	191 329
Summa kortfristiga skulder		346 773	287 523
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 044 880	33 371 509

Kassaflödesanalys	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-385 879	-400 068
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		327 706	327 706
Förändring skatteskuld/fordran		-2 392	7 417
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-60 565	-64 945
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 974	11 588
Förändring av leverantörsskulder		7 510	-15 771
Förändring av kortfristiga skulder		50 990	-59 167
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-5 039	-128 294
Finansieringsverksamheten			
Förändring insatskapital		0	6 529 500
Förändring av långfristiga skulder		0	-6 344 180
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	185 320
Årets kassaflöde		-5 039	57 026
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		644 018	586 992
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		638 980	644 018

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år
Ombyggnationer	30-50 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	842 436	924 845
Hysesintäkter, bostäder	0	-13 995
Hyror lokaler	155 000	150 000
Debiterad fastighetsskatt	15 780	15 780
	1 013 216	1 076 630

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Städkostnader	30 024	33 323
Snöröjning/sandning	24 173	8 060
Hisskostnader	14 208	14 182
Portar	5 952	5 952
Besiktningkostnader	4 552	4 437
Bevakningskostnader grundavtal	1 234	0
Reparationer	28 168	39 014
Hissreparationer	38 909	83 633
Planerat underhåll	254 261	94 576
Fastighetsel	47 962	32 920
Uppvärmning	381 589	322 414
Vatten och avlopp	31 331	29 295
Avfallshantering	55 514	55 157
Försäkringskostnader	39 499	50 676
Kabel-tv	3 621	3 608
Bredband	46 062	45 401
Övriga poster	12 075	6 692
	1 019 134	829 340

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsskatt	15 780	15 780
Fastighetsavgift	36 475	35 725
Porto	1 626	1 652
Föreningsgemensamma kostnader	14 383	16 600
Ekonomisk förvaltning	48 454	43 685
Bankkostnader	3 750	3 550
Konsultarvoden	0	169 000
Juridisk konsultation	27 313	18 406
Energideklaration	14 037	0
Medlems-/föreningsavgifter	4 610	4 510
Övriga poster	4 077	4 381
	170 505	313 289

Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 021 795	19 021 795
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 021 795	19 021 795
Ingående avskrivningar	-2 578 208	-2 375 201
Årets avskrivningar	-203 007	-203 007
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 781 215	-2 578 208
Redovisat värde mark	11 171 530	11 171 530
Utgående värde mark	11 171 530	11 171 530
Utgående redovisat värde	27 412 110	27 615 117
Taxeringsvärden byggnader	26 705 000	26 705 000
Taxeringsvärden mark	55 873 000	55 873 000
	82 578 000	82 578 000

Not 6 Ombyggnationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 780 803	2 780 803
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 780 803	2 780 803
Ingående avskrivningar	-1 218 946	-1 149 633
Årets avskrivningar	-69 313	-69 313
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 288 259	-1 218 946
Utgående redovisat värde	1 492 544	1 561 857

Not 7 Fastighetsförbättringar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 787 144	3 787 144
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 787 144	3 787 144
Ingående avskrivningar	-478 144	-440 273
Årets avskrivningar	-37 871	-37 871
Utgående ackumulerade avskrivningar	-516 015	-478 144
Utgående redovisat värde	3 271 129	3 309 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Avser installation bredband 2018.

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	175 151	175 151
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	175 151	175 151
Ingående avskrivningar	-52 545	-35 030
Årets avskrivningar	-17 515	-17 515
Utgående ackumulerade avskrivningar	-70 060	-52 545
Utgående redovisat värde	105 091	122 606

Not 9 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	50 485	47 343
Avräkningskonto förvaltare	594 206	600 399
Övriga poster	6 185	6 185
	650 876	653 927

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkring	34 155	32 668
Ekonomisk förvaltning	14 460	13 948
Kabel-TV	929	905
Medlemskap	4 660	4 610
Snöröjning	4 993	4 836
Serviceavtal hiss	5 266	5 183
Bredband	3 894	3 232
	68 357	65 382

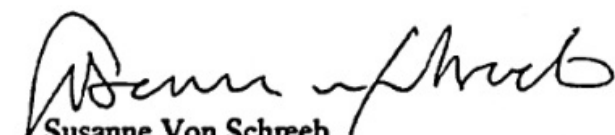
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Städning	2 524	2 480
Fastighetsel	9 280	5 446
Fjärrvärme	55 699	42 532
Avfallskostnader	5 232	5 307
Vatten- och avlopp	5 237	4 900
Reparationer	14 367	6 079
Förutbetalda avgifter och hyror	140 923	124 585
	233 262	191 329

Not 12 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	16 200 000	16 200 000
	16 200 000	16 200 000

Stockholm den 19/5 2022.

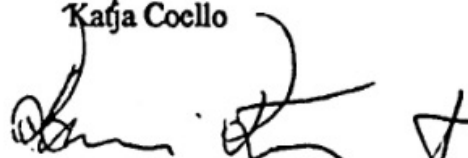

Susanne Von Schreeb
Ordförande


Christoffer Walljaeger


Iréne Ahl



Peter Vilhelmsson


Katja Coello


Rosmari Rönnqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-05-20


Staffan Larsson
Revisor


Magnus Torkildsen
Revisor

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.

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 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.

Stockholm 2022-05-20

Staffan Larsson
Revisor

Magnus Thorkildsen
Revisor