

Årsredovisning 2020

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 reavinstskatten.

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 ombildning.

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 utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Valkyrian 11, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. 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
- 10 st 3 rum och kök
- 7 st 4 rum och kök
- 1 st 5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen erlägger kommunal fastighetsavgift som 2020 uppgick till 1 429 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 framtagen 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

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020-05-27 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Susanne von Schreeb	ordförande
	Erik Björkman	kassör
	Lars Skoglund	
	Christoffer Walljaeger	
	Peter Vilhelmsson	
	Rebecca Gustafsson	
	Iréne Ahl	
Suppleant	Rosmari Rönnqvist	

Den tidigare valde styrelseledamoten Lars Skoglund avled under 2020

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Susanne von Schreeb, Erik Björkman, Christoffer Walljaeger eller Rebecca Gustafsson, två i förening.

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg-Hansa.

Revisorer

Staffan Larsson	ordinarie
Magnus Torkildsen	ordinarie
Jakob Freudental	suppleant

Valberedning

Miranda Gonzales Edner
Åsa Malmros

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Som sagt i tidigare årsredovisningar har vi de senare åren gjort flera större renoveringar så 2020 blev återigen ett lugnt år vad gäller investeringar och åtgärder i fastigheten.

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

- Arbete med ventilationsprojektet. Kostnaden för detta var under året ca SEK 100,000. Åtgärder kommer även göras under 2021 och 2022.
- Uppdatering av ett styrsystem i en av hissarna, kostnad ca SEK 70,000.
- Administrativ kostnad för ändring av andelstal i samband med att föreningen sålde sin hyresrätt, kostnad ca SEK 20,000.
- Reparation av soprummets ytterdörr samt uppsättande av hyllor i barnvagnsrummet, kostnad ca SEK 25,000.

Detta betalades med löpande intäkter och föreningen hade under året ett positivt kassaflöde om ungefär SEK 50,000.

Under året har vi också sålt föreningens kvarvarande hyresrätt för SEK 6,445,000. Inkomsten användes för att betala av samtliga föreningens lån och därefter öka på kassan, som vid årsskiftet uppgick till ca 650,000 SEK. Denna summan hittas under Kassa och bank samt vårt klientmedelskonto (not 9 under Avräkningskonto förvaltare).

I och med att föreningen nu är skuldfri och därmed slipper framtida räntekostnader och amorteringar -samt har en god kassa och välrenoverad fastighet valde vi att sänka avgiften med 20% under året.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 42 (40) medlemmar. Under året har 1 (2) överlåtelse skett till ett genomsnittligt pris om 120 430 (104 113) kr per kvm. En medlem beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 077	1 189	1 205	1 203	1 202
Resultat efter finansiella poster	-400	-244	-7	43	-1 787
Soliditet (%)	98,96	79,90	79,07	78,94	78,90
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,87	1,51	0,89	1,36	1,44
Lån/bostadsyta	0	3 149	3 373	3 383	3 423
Lån/taxeringsvärde %	0	8	12	12	12
Belåningsgrad %	0	19	20	20	19
Årsavgift per kvm	457	518	516	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	21 448 786	10 512 828	1 009 083	-5 832 873	-244 315	26 893 509
Ökning av insatskapital	822 610	5 537 890				6 360 500
Disposition av föregående års resultat:			-36 461	-207 854	244 315	0
Årets resultat					-400 068	-400 068
Belopp vid årets utgång	22 271 396	16 050 718	972 622	-6 040 727	-400 068	32 853 941

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 040 728
årets förlust	-400 068
	-6 440 796
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll	247 734
i ny räkning överföres	-6 688 530
	-6 440 796

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 076 630	1 189 056
Övriga rörelseintäkter		-1	2 931
Summa rörelseintäkter		1 076 629	1 191 987
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-829 340	-983 183
Övriga externa kostnader	4	-313 289	-124 914
Avskrivningar		-327 706	-327 706
Summa rörelsekostnader		-1 470 334	-1 435 802
Rörelseresultat		-393 705	-243 815
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		112 875	99 438
Räntekostnader och liknande resultatposter		-119 238	-99 938
Summa finansiella poster		-6 363	-500
Resultat efter finansiella poster		-400 068	-244 315
Årets resultat		-400 068	-244 315

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6, 7	32 485 974	32 796 165
Inventarier, verktyg och installationer	8	122 606	140 121
Summa materiella anläggningstillgångar		32 608 580	32 936 286
Summa anläggningstillgångar		32 608 580	32 936 286
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	653 927	557 805
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	65 383	76 971
Summa kortfristiga fordringar		719 309	634 776
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		43 620	88 833
Summa kassa och bank		43 620	88 833
Summa omsättningstillgångar		762 929	723 609
SUMMA TILLGÅNGAR		33 371 509	33 659 895

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		38 491 114	31 961 614
Fond för yttre underhåll		972 622	1 009 083
Summa bundet eget kapital		39 463 736	32 970 697
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 040 728	-5 832 873
Årets resultat		-400 068	-244 315
Summa fritt eget kapital		-6 440 796	-6 077 189
Summa eget kapital		33 022 940	26 893 508
Avsättningar			
Övriga avsättningar		61 046	61 046
Summa avsättningar		61 046	61 046
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	0	6 344 180
Summa långfristiga skulder		0	6 344 180
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	0	33 448
Leverantörsskulder		63 043	78 814
Skatteskulder		2 445	1 145
Övriga skulder		30 706	29 374
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	191 329	218 380
Summa kortfristiga skulder		287 523	361 160
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 371 509	33 659 895

Kassaflödesanalys

Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-400 068	-244 315
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	327 706	327 706
Förändring skatteskuld/fordran	7 417	-3 315
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-64 945	80 076
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	0	13 663
Förändring av kortfristiga fordringar	11 588	-3 342
Förändring av leverantörsskulder	-15 771	7 393
Förändring av kortfristiga skulder	-59 167	7 073
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-128 294	104 863
Finansieringsverksamheten		
Förändring insatskapital	6 529 500	0
Förändring av långfristiga skulder	-6 344 180	-433 448
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	185 320	-433 448
Årets kassaflöde	57 026	-328 585
Likvida medel och avräkningskonto		
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	586 992	915 577
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	644 018	586 992

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

	2020	2019
Årsavgifter	924 845	1 017 492
Hysesintäkter, bostäder	-13 995	59 760
Hyor lokaler	150 000	96 835
Debiterad fastighetsskatt	15 780	14 969
	1 076 630	1 189 056

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Städkostnader	33 323	29 760
Snöröjning/sandning	8 060	17 648
Systematiskt brandskyddsarbete	0	2 639
Hisskostnader	14 182	3 760
Portar	5 952	5 952
Besiktningkostnader	4 437	8 191
Reparationer	39 014	39 532
Hissreparationer	83 633	24 908
Planerat underhåll	94 576	284 195
Fastighetsel	32 920	42 273
Uppvärmning	322 414	335 620
Vatten och avlopp	29 295	27 892
Avfallshantering	55 157	44 674
Försäkringskostnader	50 676	52 976
Självrisker	0	9 300
Kabel-tv	3 608	3 554
Bredband	45 401	46 747
Övriga poster	6 692	3 562
	829 340	983 183

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	15 780	15 780
Fastighetsavgift	35 725	34 425
Porto	1 652	1 180
Föreningsgemensamma kostnader	16 600	15 417
Ekonomisk förvaltning	43 685	47 043
Bankkostnader	3 550	5 050
Konsultarvoden	169 000	0
Juridisk konsultation	18 406	0
Medlems-/föreningsavgifter	4 510	4 430
Övriga poster	4 381	1 589
	313 289	124 914

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 021 795	19 021 795
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 021 795	19 021 795
Ingående avskrivningar	-2 375 201	-2 172 194
Årets avskrivningar	-203 007	-203 007
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 578 208	-2 375 201
Redovisat värde mark	11 171 530	11 171 530
Utgående värde mark	11 171 530	11 171 530
Utgående redovisat värde	27 615 117	27 818 124
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

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 780 803	2 780 803
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 780 803	2 780 803
Ingående avskrivningar	-1 149 633	-1 080 320
Årets avskrivningar	-69 313	-69 313
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 218 946	-1 149 633
Utgående redovisat värde	1 561 857	1 631 170

Not 7 Fastighetsförbättringar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 787 144	3 787 144
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 787 144	3 787 144
Ingående avskrivningar	-440 273	-402 402
Årets avskrivningar	-37 871	-37 871
Utgående ackumulerade avskrivningar	-478 144	-440 273
Utgående redovisat värde	3 309 000	3 346 871

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Avser installation bredband 2018.

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	175 151	175 151
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	175 151	175 151
Ingående avskrivningar	-35 030	-17 515
Årets avskrivningar	-17 515	-17 515
Utgående ackumulerade avskrivningar	-52 545	-35 030
Utgående redovisat värde	122 606	140 121

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	47 343	53 460
Avräkningskonto förvaltare	600 399	498 160
Övriga poster	6 185	6 185
	653 927	557 805

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	32 668	44 142
Ekonomisk förvaltning	13 948	13 511
Kabel-TV	905	902
Medlemskap	4 610	4 510
Snöröjning	4 836	4 836
Serviceavtal hiss	5 183	5 176
Bredband	3 232	3 894
	65 382	76 971

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Handelsbanken	0	1 324 528
Handelsbanken	0	4 773 100
Handelsbanken	0	280 000
Avgår kortfristig del	0	-33 448
	0	6 344 180

Samtliga lån lösta 2020-10-20 efter upplåtelse av kvarvarande hyresrätt.


Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	0	19 161
Städning	2 480	0
Fastighetsel	5 446	4 811
Fjärrvärme	42 532	44 534
Avfallskostnader	5 307	4 767
Vatten- och avlopp	4 900	4 660
Reparationer	6 079	0
Förutbetalda avgifter och hyror	124 585	140 447
	191 329	218 380

Not 13 Ställda säkerheter

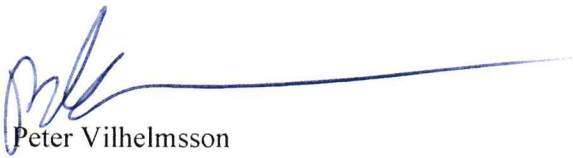
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	16 200 000	16 200 000
	16 200 000	16 200 000

Stockholm den 10/5 2021.



Susanne Von Schreeb
Ordförande


Erik Björkman


Rebecca Gustafsson


Peter Vilhelmsson


Christoffer Walljaeger


Iréne Ahl

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-10


Staffan Larsson
Revisor


Magnus Torkildsen
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Valkyrian 11, org nr 7164214632.

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning av föreningen för år 2020. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, förvaltningen och för att årsredovisningen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

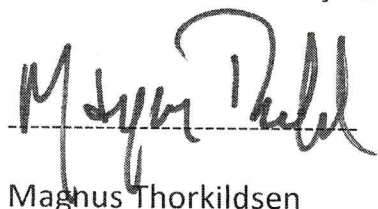
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred i Sverige. Det innebär att vi har planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Revisionen innefattar granskning av ett urval av underlagen vad avser belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Vi har även granskat om någon styrelsesledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningsred i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen för bostadsrättsföreningen Valkyrian 11, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 10 maj 2021



Magnus Thorkildsen



Staffan Larsson