



# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Valkyrian 7



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Valkyrian 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan 2015-2029. Utöver detta så utför SBC en lättare genomgång av underhållen en gång om året.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-02-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-06-24 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-29 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

Miley Anna Åkerstedt	Ordförande
Bengt Anders Hedman	Ledamot
Eva-Camilla Nygren	Ledamot
Carl Johan Adrian Tedestål	Ledamot

John Olof Rikard Gibe	Suppleant
-----------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Martin Rana	Ordinarie Extern	Parameter Revision AB
-------------	------------------	-----------------------

#### Valberedning

Susanne Ribbesjö	Sammankallande
------------------	----------------

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-25.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Valkyrian 7	2008	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1906 och består av 1 flerbostadshus.

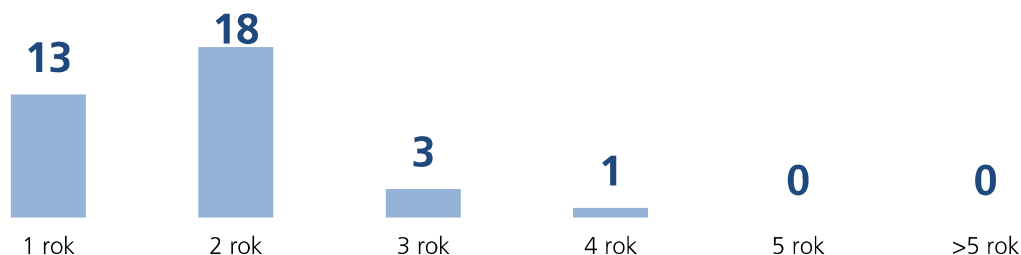
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 924 m<sup>2</sup>, varav 1 740 m<sup>2</sup> utgör boyta och 184 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt, 3 lägenheter med hyresrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Musikstudio	130 m <sup>2</sup>	2023-02-29
Kontor/studio	54 m <sup>2</sup>	2022-04-30
Garage	130 m <sup>2</sup>	5 bilar 2 MC

### Gemensamhetsutrymmen

Möteslokal/förråd 30 kvm

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan 2015-2029. Utöver detta så utför SBC en lättare genomgång av underhållen en gång om året.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Hiss	2022/2023
Målning trapphus	2022/2023

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC ekonomi	SBC
SBC fastighetsskötare	SBC
Hiss	St Eriks Hiss Ab
Tak/ snöröjning/ el	Dimson Ab
Brandsäkerhet	Brandsäkra
Städning	Olsson städ & konsult AB

## Övrig information

Föreningen äger tomtmarken och får inga extra kostnader när kommunen höjer sina tomtavgifter.

## Föreningens ekonomi

Föreningen har god ekonomi med ett sparkapital på ca 1,5 milj kr.

Vi har lån på 14 milj kr med en rörlig ränta på fn 0,56 %.

Vi har 3 hyreslägenheter som ger ett dolt kapital på ca 19 milj kr.

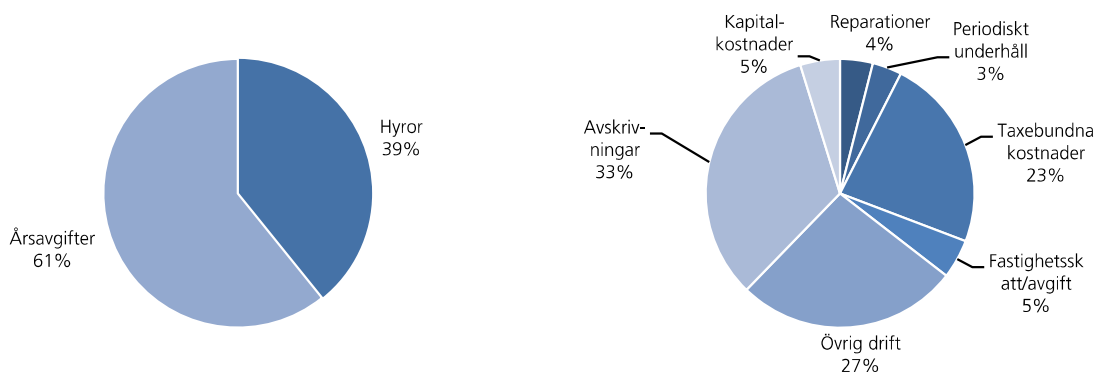
Vi har ca 360.000 kr /år i inkomster från våra 2 lokaler samt garageplatser.

Föreningen har sedan vi ombildades 2008 gjort stora underhållsinvesteringar / renoveringar vilket resulterar i årliga höga avskrivningskostnader vilket i sin tur påverkar resultatet i årsredovisningen. Trots god ekonomi och kapital på bankkontot så får vi minus i resultatet. Utan dessa bokföringsmässiga avskrivningar har vår förening ett ekonomiskt överskott varje år.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 860 750</b>	<b>1 590 923</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 544 093	1 541 906
Finansiella intäkter	445	-2 338
Minskning kortfristiga fordringar	0	10 705
Balkongfond	11 901	11 826
Ökning av kortfristiga skulder	1 725	0
	<b>1 558 164</b>	<b>1 562 099</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 124 657	1 176 621
Finansiella kostnader	86 940	109 485
Ökning av kortfristiga fordringar	67 619	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	6 166
	<b>1 279 216</b>	<b>1 292 271</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 139 697</b>	<b>1 860 750</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>278 947</b>	<b>269 827</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Nya planteringar har tillkommit till stora gården.
- Fastighetsskötsel med SBC uppsagd. Uppsägningstid 1 år.
- Vattenskada under badkar i lägenhet 21/22. Vatten har även runnit ner till musikstudio under men besiktningen har endast påvisat skada till badrum i lgh 21/22.

### Underhåll:

- Service av värmeväxlare i värmesystemet.
- Isolering kring rör för fjärrvärme är lagad.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 45

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 47

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	603	603	603	603
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 244	1 228	1 210	1 172
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 026	9 026	9 026	9 026
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	26	15	21	26
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	147	127	115	140
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	27	26	27	24
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	45	57	53	57
Soliditet (%)	75	75	75	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-262	-342	-435	-659
Nettoomsättning (tkr)	1 538	1 540	1 515	1 527

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 740 m<sup>2</sup> bostäder och 184 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	45 552 087	0	0	45 552 087
Upplåtelseavgifter	13 500	0	0	13 500
Fond för yttre underhåll	591 175	210 150	-139 585	520 610
Balkongfond	120 105	11 901	0	108 204
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>46 276 867</b>	<b>222 051</b>	<b>-139 585</b>	<b>46 194 401</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 307 846	-210 150	-202 359	-1 895 338
Årets resultat	-262 465	-262 465	341 944	-341 944
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 570 312</b>	<b>-472 615</b>	<b>139 585</b>	<b>-2 237 281</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>43 706 556</b>	<b>-250 564</b>	<b>0</b>	<b>43 957 120</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-262 465
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 097 696
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-210 150
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 570 311</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

62 669
<b>-2 507 642</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 537 957	1 540 166
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 136	1 740
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 544 093</b>	<b>1 541 906</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-840 943	-904 813
Övriga externa kostnader	Not 5	-165 674	-179 706
Personalkostnader	Not 6	-118 040	-92 101
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-595 406	-595 406
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 720 063</b>	<b>-1 772 027</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-175 970</b>	<b>-230 121</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		445	-2 338
Räntekostnader och liknande resultatposter		-86 940	-109 485
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-86 495</b>	<b>-111 823</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-262 465</b>	<b>-341 944</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-262 465</b>	<b>-341 944</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,13	55 895 565	56 490 970
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>55 895 565</b>	<b>56 490 970</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>55 895 565</b>	<b>56 490 970</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 432	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 883 564	1 450 328
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 884 996</b>	<b>1 450 328</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		354 478	442 580
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>354 478</b>	<b>442 580</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 239 474</b>	<b>1 892 908</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>58 135 039</b>	<b>58 383 878</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		45 565 587	45 565 587
Fond för yttre underhåll	Not 11	591 175	520 610
Balkongfond		120 105	108 204
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>46 276 867</b>	<b>46 194 401</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 307 846	-1 895 338
Årets resultat		-262 465	-341 944
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 570 312</b>	<b>-2 237 281</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>43 706 556</b>	<b>43 957 120</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	14 000 000	14 000 000
Leverantörsskulder		47 961	40 719
Skatteskulder		170 080	167 210
Övriga skulder		49 712	48 544
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	160 730	170 285
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 428 483</b>	<b>14 426 758</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>58 135 039</b>	<b>58 383 878</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	50 år	50 år
Stambyte	50 år	50 år
Passersystem	10 år	10 år
Trädgård	20 år	20 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	934 596	934 596
Hyror bostäder	233 656	228 479
Hyror lokaler	230 217	229 638
Hyror garage	138 744	125 327
Avgift andrahandsuthyrning	780	22 130
Öresutjämning	-36	-4
	<b>1 537 957</b>	<b>1 540 166</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Återbäring försäkringsbolag	4 396	0
Övriga intäkter	1 740	1 740
	<b>6 136</b>	<b>1 740</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	1 663	0
	Snöröjning/sandning	6 250	11 338
	Städning entreprenad	58 056	49 650
	Städning enligt beställning	13 131	0
	Mattvätt/Hyrmattor	6 130	0
	Hissbesiktning	3 738	1 881
	Myndighetstillsyn	0	11 250
	Gård	9 400	0
	Serviceavtal	10 153	10 066
	Förbrukningsmateriel	120	1 830
	Brandskydd	13 333	0
		<b>121 974</b>	<b>86 015</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	19 593
	Hyreslägenheter	0	841
	Gemensamma utrymmen	570	0
	Tvättstuga	5 559	5 588
	Entré/trapphus	14 028	0
	Lås	1 721	1 791
	VVS	4 988	15 734
	Värmeanläggning/undercentral	31 464	1 600
	Elinstallationer	11 336	0
	Bredband	0	899
	Hiss	2 065	2 241
	Vattenskada	0	104 874
		<b>71 731</b>	<b>153 161</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Gemensamma utrymmen	62 669	0
	Ventilation	0	47 500
	Fasad	0	1 063
	Fönster	0	91 022
		<b>62 669</b>	<b>139 585</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	49 276	28 790
	Värme	282 573	244 210
	Vatten	52 226	49 065
	Sophämtning/renhållning	37 972	44 045
		<b>422 047</b>	<b>366 110</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	61 047	59 669
	Kabel-TV	10 179	15 758
	Bredband	5 731	0
		<b>76 957</b>	<b>75 427</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>85 565</b>	<b>84 515</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>840 943</b>	<b>904 813</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Kreditupplysning	2 502	2 756
	Tele- och datakommunikation	4 541	1 091
	Revisionsarvode extern revisor	23 829	22 360
	Föreningskostnader	450	438
	Fritids- och trivselkostnader	382	0
	Studieverksamhet	1 250	3 731
	Förvaltningsarvode	123 930	127 416
	Administration	2 204	6 463
	Konsultarvode	1 636	10 551
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 950	4 900
		<b>165 674</b>	<b>179 706</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	95 200	75 800
	Sociala kostnader	22 840	16 301
		<b>118 040</b>	<b>92 101</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	249 669	249 669
	Förbättringar	221 714	221 714
	Markanläggning	124 023	124 023
		<b>595 406</b>	<b>595 406</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	63 424 910	63 424 910
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>63 424 910</b>	<b>63 424 910</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-6 933 940	-6 338 534
	Årets avskrivningar enligt plan	-595 406	-595 406
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-7 529 345</b>	<b>-6 933 940</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>55 895 565</b>	<b>56 490 970</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	25 952 254	25 952 254
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	21 575 000	21 575 000
	Taxeringsvärde mark	48 475 000	48 475 000
		<b>70 050 000</b>	<b>70 050 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	66 600 000	66 600 000
	Lokaler	3 450 000	3 450 000
		<b>70 050 000</b>	<b>70 050 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	291 243	291 243
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>291 243</b>	<b>291 243</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-291 243	-291 243
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-291 243</b>	<b>-291 243</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	93 093	26 906
	Klientmedel hos SBC	734 830	1 418 170
	Fordringar	5 252	5 252
	Räntekonto hos SBC	1 050 390	0
		<b>1 883 564</b>	<b>1 450 328</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	520 610	513 348
	Reservering enligt stadgar	210 150	210 150
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-139 585	-202 888
	<b>Vid årets slut</b>	<b>591 175</b>	<b>520 610</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>	
	<b>2021-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>	
	Swedbank	0,554 %	4 500 000	4 500 000	Rörligt
	Swedbank	0,573 %	6 000 000	6 000 000	Rörligt
	Swedbank	0,554 %	3 500 000	3 500 000	Rörligt
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>14 000 000</b>	<b>14 000 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-14 000 000	-14 000 000	
			<b>0</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 000 000 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	19 720 000	19 720 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	El	2 245	0
	Ränta	6 482	6 541
	Avgifter och hyror	152 003	158 470
	Städning	0	5 274
		<b>160 730</b>	<b>170 285</b>

<b>Not 15</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	- Inga väsentliga beslut har fattats efter räkenskapsårets slut som påverkar föreningens ekonomi.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den / 2022

Miley Anna Åkerstedt  
Ordförande

Bengt Anders Hedman  
Ledamot

Eva-Camilla Nygren  
Ledamot

Carl Johan Adrian Tedestål  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022  
Parameter Revision AB

Martin Rana  
Auktoriserad revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Valkyrian 7  
Org.nr. 769618-3255

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Valkyrian 7 för år 2021.

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 2021 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 revisionsssed 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, 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 på fel, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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

fel, 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 Valkyrian 7 för år 2021 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 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 tryggt 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.

Stockholm (för datering se digital signatur)

Parameter Revision AB

Martin Rana

Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)