



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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Valkyrian 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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.

- 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 2023-01-10 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 |
| Ulrika Lindblad | Ledamot |
| Eva-Camilla Nygren | Ledamot |
| Carl Johan Adrian Tedestål | Ledamot |

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

| | | |
|-------------|------------------|--------------|
| Martin Rana | Ordinarie Extern | Parameter AB |
|-------------|------------------|--------------|

Valberedning

| | |
|------------------|-----------------|
| Susanne Ribbesjö | Sammanställande |
|------------------|-----------------|

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-20.

Extra föreningsstämma hölls 2022-10-17. Extra stämma med anledning av stadgeändringar.

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 2 flerbostadshus.

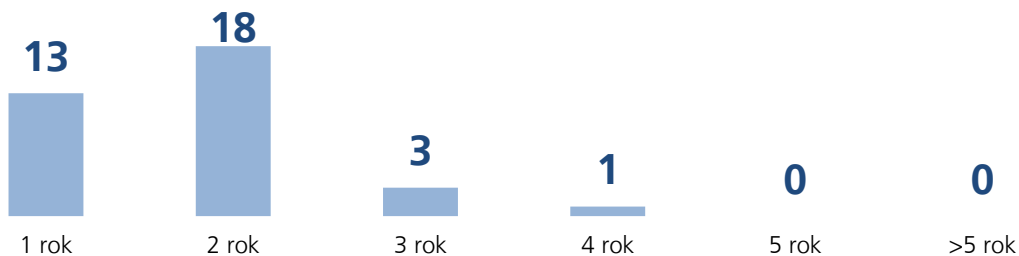
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 924 m², varav 1 740 m² utgör boyta och 184 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



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

Gemensamhetsutrymmen

Möteslokal/förråd 30 kvm

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Planerat underhåll | År |
|--------------------|-----------|
| Hiss | 2024/2025 |
| Målning trapphus | 2024/2025 |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

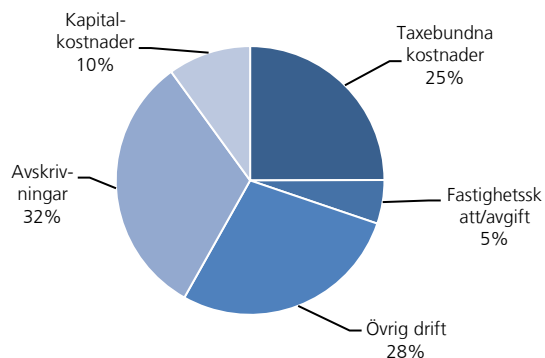
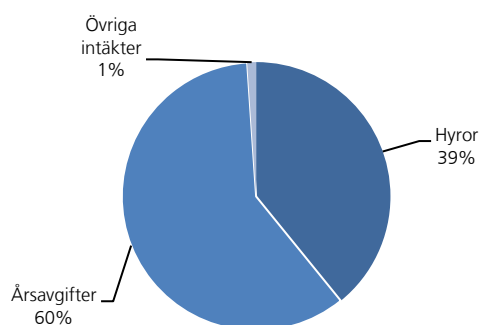
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 15 %.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2022 | 2021 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 2 139 697 | 1 860 750 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 1 563 197 | 1 544 093 |
| Finansiella intäkter | 5 565 | 445 |
| Balkongfond | 11 901 | 11 901 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 137 862 | 1 725 |
| | 1 718 525 | 1 558 164 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 1 103 442 | 1 124 657 |
| Finansiella kostnader | 186 693 | 86 940 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 281 690 | 67 619 |
| | 1 571 825 | 1 279 216 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 2 286 397 | 2 139 697 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 146 699 | 278 947 |

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förvaltning via SBC är uppsagd. På grund av avtalet kommer SBC att fortsätta förvalta fastigheten 2023. Ny ekonomisk förvaltare är Nabo. Övergången skedde vid årsskiftet 2022/2023.

Ändringar i stadgarna röstades igenom vid årsstämman samt vid en extrainsatt stämma. Ändringen genomfördes för att bättre skydda föreningens intressen vid renoveringar av medlemmars lägenheter.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st

Överlåtelser under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 47

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 50

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 603 | 603 | 603 | 603 |
| Hyor/m ² hyresrättsyta | 1 274 | 1 244 | 1 228 | 1 210 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 9 026 | 9 026 | 9 026 | 9 026 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 33 | 26 | 15 | 21 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 157 | 147 | 127 | 115 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 29 | 27 | 26 | 27 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 97 | 45 | 57 | 53 |
| Soliditet (%) | 75 | 75 | 75 | 75 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -317 | -262 | -342 | -435 |
| Nettoomsättning (tkr) | 1 561 | 1 538 | 1 540 | 1 515 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 740 m² bostäder och 184 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

| | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 45 552 087 | 0 | 0 | 45 552 087 |
| Upplåtelseavgifter | 13 500 | 0 | 0 | 13 500 |
| Fond för yttre underhåll | 777 185 | 248 679 | -62 669 | 591 175 |
| Balkongfond | 132 006 | 11 901 | 0 | 120 105 |
| S:a bundet eget kapital | 46 474 778 | 260 580 | -62 669 | 46 276 867 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -2 756 322 | -248 679 | -199 796 | -2 307 846 |
| Årets resultat | -316 779 | -316 779 | 262 465 | -262 465 |
| S:a fritt eget kapital | -3 073 101 | -565 458 | 62 669 | -2 570 312 |
| S:a eget kapital | 43 401 677 | -304 878 | 0 | 43 706 556 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | -316 779 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -2 507 642 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -248 679 |
| summa balanserat resultat | -3 073 100 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|----------------------------------|-------------------|
| att i ny räkning överförs | -3 073 100 |
|----------------------------------|-------------------|

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2022 | 2021 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 561 457 | 1 537 957 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 1 740 | 6 136 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 563 197 | 1 544 093 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -767 738 | -840 943 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -215 414 | -165 674 |
| Personalkostnader | Not 6 | -120 290 | -118 040 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -595 406 | -595 406 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 698 848 | -1 720 063 |
| RÖRELSERESULTAT | | -135 651 | -175 970 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 5 565 | 445 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -186 693 | -86 940 |
| Summa finansiella poster | | -181 128 | -86 495 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -316 779 | -262 465 |
| ÅRETS RESULTAT | | -316 779 | -262 465 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader | Not 8,13 | 55 300 159 | 55 895 565 |
| Inventarier | Not 9 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 55 300 159 | 55 895 565 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 55 300 159 | 55 895 565 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 282 072 | 1 432 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 10 | 2 198 057 | 1 883 564 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 2 480 129 | 1 884 996 |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa och bank | | 187 735 | 354 478 |
| Summa kassa och bank | | 187 735 | 354 478 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 2 667 864 | 2 239 474 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 57 968 022 | 58 135 039 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 45 565 587 | 45 565 587 |
| Fond för yttre underhåll | Not 11 | 777 185 | 591 175 |
| Balkongfond | | 132 006 | 120 105 |
| Summa bundet eget kapital | | 46 474 778 | 46 276 867 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -2 756 322 | -2 307 846 |
| Årets resultat | | -316 779 | -262 465 |
| Summa fritt eget kapital | | -3 073 101 | -2 570 312 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 43 401 677 | 43 706 556 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12 | 14 000 000 | 14 000 000 |
| Leverantörsskulder | | 48 536 | 47 961 |
| Skatteskulder | | 183 660 | 170 080 |
| Övriga skulder | | 26 116 | 49 712 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 308 033 | 160 730 |
| Summa kortfristiga skulder | | 14 566 345 | 14 428 483 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 57 968 022 | 58 135 039 |

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 | 2022 | 2021 |
|-------------------------|--------|--------|
| 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

| | 2022 | 2021 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 934 596 | 934 596 |
| Hyror bostäder | 238 537 | 233 656 |
| Hyror lokaler | 236 570 | 230 217 |
| Hyror garage | 136 817 | 138 744 |
| Överlåtelse/pantsättning | 13 766 | 0 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 1 208 | 780 |
| Öresutjämning | -37 | -36 |
| | 1 561 457 | 1 537 957 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2022 | 2021 |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Återbäring försäkringsbolag | 0 | 4 396 |
| Övriga intäkter | 1 740 | 1 740 |
| | 1 740 | 6 136 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2022 | 2021 |
|--------------|--|----------------|----------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetskötsel beställning | 0 | 1 663 |
| | Snöröjning/sandning | 6 250 | 6 250 |
| | Städning entreprenad | 55 618 | 58 056 |
| | Städning enligt beställning | 0 | 13 131 |
| | Mattvätt/Hyrmattor | 8 620 | 6 130 |
| | Hissbesiktning | 2 011 | 3 738 |
| | Gård | 4 692 | 9 400 |
| | Serviceavtal | 11 808 | 10 153 |
| | Förbrukningsmateriel | 1 723 | 120 |
| | Brandskydd | 12 991 | 13 333 |
| | | 103 713 | 121 974 |
| | Reparationer | | |
| | Gemensamma utrymmen | 0 | 570 |
| | Tvättstuga | 4 434 | 5 559 |
| | Entré/trapphus | 0 | 14 028 |
| | Lås | 0 | 1 721 |
| | VVS | 4 575 | 4 988 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 0 | 31 464 |
| | Elinstallationer | 0 | 11 336 |
| | Hiss | 6 947 | 2 065 |
| | Garage/parkering | 2 403 | 0 |
| | | 18 359 | 71 731 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Gemensamma utrymmen | 0 | 62 669 |
| | | 0 | 62 669 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 64 270 | 49 276 |
| | Värme | 301 698 | 282 573 |
| | Vatten | 55 593 | 52 226 |
| | Sophämtning/renhållning | 43 547 | 37 972 |
| | | 465 108 | 422 047 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 65 321 | 61 047 |
| | Kabel-TV | 15 601 | 10 179 |
| | Bredband | 1 541 | 5 731 |
| | | 82 463 | 76 957 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 98 095 | 85 565 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 767 738 | 840 943 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2022 | 2021 |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
| | Kreditupplysning | 2 814 | 2 502 |
| | Tele- och datakommunikation | 0 | 4 541 |
| | Juridiska åtgärder | 15 469 | 0 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 25 938 | 23 829 |
| | Föreningskostnader | 450 | 450 |
| | Styrelseomkostnader | 130 | 0 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 3 664 | 382 |
| | Studieverksamhet | 0 | 1 250 |
| | Förvaltningsarvode | 133 017 | 123 930 |
| | Administration | 23 120 | 2 204 |
| | Konsultarvode | 5 792 | 1 636 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 5 020 | 4 950 |
| | | 215 414 | 165 674 |

| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2022 | 2021 |
|--------------|--|----------------|----------------|
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 96 600 | 95 200 |
| | Sociala kostnader | 23 690 | 22 840 |
| | | 120 290 | 118 040 |

| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2022 | 2021 |
|--------------|----------------------|----------------|----------------|
| | Byggnad | 249 669 | 249 669 |
| | Förbättringar | 221 714 | 221 714 |
| | Markanläggning | 124 023 | 124 023 |
| | | 595 406 | 595 406 |

| Not 8 | BYGGNADER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 63 424 910 | 63 424 910 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 63 424 910 | 63 424 910 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -7 529 345 | -6 933 940 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -595 406 | -595 406 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -8 124 751 | -7 529 345 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 55 300 159 | 55 895 565 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 25 952 254 | 25 952 254 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 26 330 000 | 21 575 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 56 563 000 | 48 475 000 |
| | | 82 893 000 | 70 050 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 78 400 000 | 66 600 000 |
| | Lokaler | 4 493 000 | 3 450 000 |
| | | 82 893 000 | 70 050 000 |
| Not 9 | INVENTARIER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 291 243 | 291 243 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 291 243 | 291 243 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -291 243 | -291 243 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -291 243 | -291 243 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 0 | 0 |
| Not 10 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| | Skattekonto | 94 143 | 93 093 |
| | Klientmedel hos SBC | 1 043 934 | 734 830 |
| | Fordringar | 5 252 | 5 252 |
| | Räntekonto hos SBC | 1 054 728 | 1 050 390 |
| | | 2 198 057 | 1 883 564 |

| Not 11 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Vid årets början | 591 175 | 520 610 |
| | Reservering enligt stadgar | 248 679 | 210 150 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -62 669 | -139 585 |
| | Vid årets slut | 777 185 | 591 175 |

| Not 12 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Räntesats | Belopp | Belopp | Villkors- |
|---------------|--|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| | | 2022-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 | ändringsdag |
| | Swedbank | 3,225 % | 4 500 000 | 4 500 000 | Rörligt |
| | Swedbank | 2,413 % | 6 000 000 | 6 000 000 | Rörligt |
| | Swedbank | 3,225 % | 3 500 000 | 3 500 000 | Rörligt |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 14 000 000 | 14 000 000 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -14 000 000 | -14 000 000 | |
| | | | 0 | 0 | |

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.

| Not 13 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 19 720 000 | 19 720 000 |

| Not 14 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| | El | 0 | 2 245 |
| | Ränta | 27 888 | 6 482 |
| | Avgifter och hyror | 280 145 | 152 003 |
| | | 308 033 | 160 730 |

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi beslutade att sopnedkastet ska plomberas och sopkarusellen ska tas bort. Istället har ett stort sopkärl ersatt sopkarusellen. Medlemmar kommer framöver att slänga hushållssopor och matåtervinna i garaget. Ändringen genomfördes 26/1-2023.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Miley Anna Åkerstedt
Ordförande

Bengt Anders Hedman
Ledamot

Ulrika Lindblad
Ledamot

Eva-Camilla Nygren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
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 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 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 Valkyrjan 7 för år 2022 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 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.

Stockholm den (se digital signering för datering)

Parameter Revision AB

Martin Rana

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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