

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Valkyrian 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 åren 2015 och 2025.
- 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

Eva-Camilla Christina Nygren	Ordförande
Birgitta Bredskog	Sekreterare
Anders Hedman	Sekreterare
Anna Maria Katarina Miley Åkerstedt	Ledamot
Carl Johan Adrian Tedestål	Ledamot
John Gibe	Suppleant
Krister Wilhelm Orreteg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-08.

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.

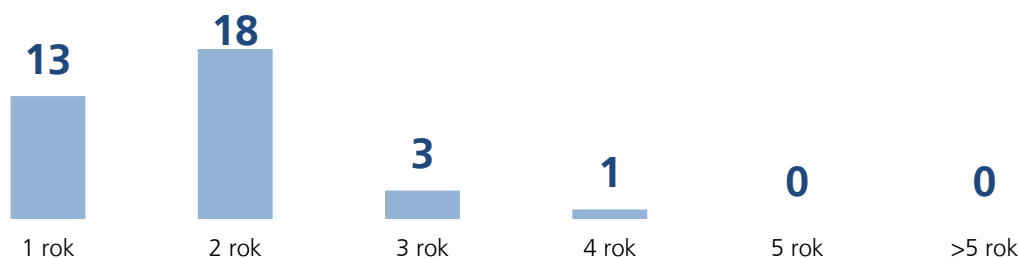
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 924 m², varav 1 740 m² utgör lägenhetsyta och 184 m² 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 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

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2025.

Underhållsplanen uppdaterades 2020 av SBC.

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 fastighetskötare	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 0,58 %

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

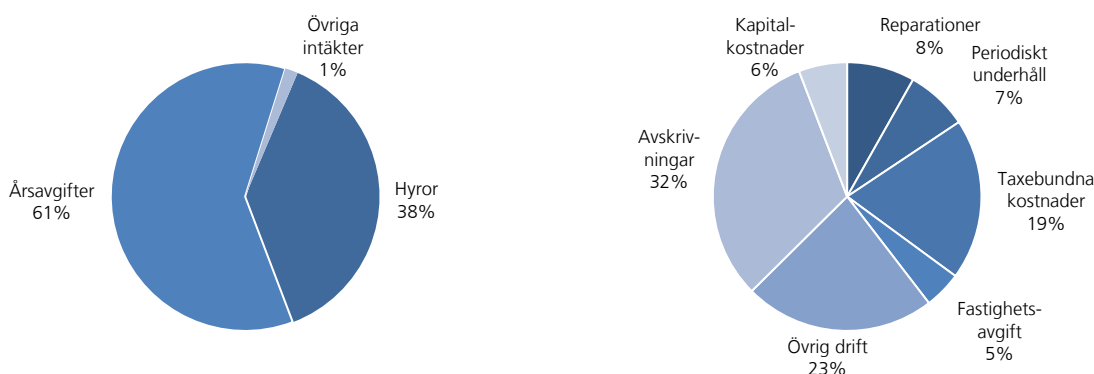
Vi har ca 360.000 kr /år i inkomster från våra 2 lokaler samt garageplatser

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	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 590 923	1 425 321
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 541 906	1 575 468
Finansiella intäkter	-2 338	418
Minskning kortfristiga fordringar	10 705	67 648
Balkongfond	11 826	96 378
Kapitaltillskott	0	-84 753
	1 562 099	1 655 159
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 176 621	1 313 245
Finansiella kostnader	109 485	102 337
Minskning av kortfristiga skulder	6 166	73 975
	1 292 271	1 489 557
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 860 750	1 590 923
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	269 827	165 602

*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 1 429 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

Matavfallsortering påbörjades med kärl placerade i garaget. Mycket uppskattat av de boende.

Inköp av Terrassmarkis, modell större till stora gården.

Cykelparkering upphandlas och installeras i garaget.

Vattenskada i duschen lägenhet 33. Vatten rann även ner till lägenheten under.

Dusch och toalett bredvid tvättstugan lagas så att den gick att användas under renoveringen av de vattenskadade lägenheterna.

Nytt Brandskyddsavtal har upphandlats med företaget Brandsäkra.

Förhandlat ner bankräntorna hos Swedbank till 0.56 - 0.58 %.

Underhåll

- I samtliga 3 hyreslägenheter har underhållsarbeten utförts tex nytt golv, ny kyl o frys, målning väggar, nya spisar, nytt handfat samt en del elarbeten.

- Kontroll av fläkt/ventilationssystemet samt en del åtgärder i vissa lägenheter i samband med detta.

- Justering samt byte av ventiler på elementen i de lägenheter som efter utskickad förfrågan anmält ojämn värme.

- Kontroll av båda husens tak samt komplettering av taksäkerheten i samband med nya regler.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st
Överlåtelse under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 46
Tillkommande medlemmar: 10
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 45

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	603	603	603	0
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 228	1 210	1 172	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 026	9 026	9 026	0
Elkostnad/m ² totalyta	15	21	26	0
Värmekostnad/m ² totalyta	127	115	140	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	27	24	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	57	53	57	0
Soliditet (%)	75	75	76	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-342	-435	-659	0
Nettoomsättning (tkr)	1 540	1 515	1 527	0

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	520 610	210 150	-202 888	513 348
Balkongfond	108 204	11 826	0	96 378
S:a bundet eget kapital	46 194 401	221 976	-202 888	46 175 313
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 895 338	-210 150	-232 214	-1 452 974
Årets resultat	-341 944	-341 944	435 102	-435 102
S:a ansamlad förlust	-2 237 281	-552 094	202 888	-1 888 076
S:a eget kapital	43 957 120	-330 118	0	44 287 238

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-341 944
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 685 187
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-210 150
summa balanserat resultat	-2 237 281

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

139 585
-2 097 696

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 540 166	1 515 175
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 740	60 293
Summa rörelseintäkter		1 541 906	1 575 468
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-904 813	-1 014 217
Övriga externa kostnader	Not 5	-179 706	-171 134
Personalkostnader	Not 6	-92 101	-127 894
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-595 406	-595 406
Summa rörelsekostnader		-1 772 027	-1 908 651
RÖRELSERESULTAT		-230 121	-333 183
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-2 338	418
Räntekostnader och liknande resultatposter		-109 485	-102 337
Summa finansiella poster		-111 823	-101 919
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-341 944	-435 102
ÅRETS RESULTAT		-341 944	-435 102

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	56 490 970	57 086 376
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		56 490 970	57 086 376
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		56 490 970	57 086 376
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 450 328	1 078 882
Summa kortfristiga fordringar		1 450 328	1 078 882
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		442 580	554 904
Summa kassa och bank		442 580	554 904
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 892 908	1 633 786
SUMMA TILLGÅNGAR		58 383 878	58 720 162

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 565 587	45 565 587
Fond för yttre underhåll	Not 11	520 610	513 348
Balkongfond		108 204	96 378
Summa bundet eget kapital		46 194 401	46 175 313
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 895 338	-1 452 974
Årets resultat		-341 944	-435 102
Summa fritt eget kapital		-2 237 281	-1 888 076
SUMMA EGET KAPITAL		43 957 120	44 287 238
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	14 000 000	14 000 000
Leverantörsskulder		40 719	72 410
Skatteskulder		167 210	154 820
Övriga skulder		48 544	78 094
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	170 285	127 600
Summa kortfristiga skulder		14 426 758	14 432 924
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 383 878	58 720 162

Noter

Belopp anges i 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	2020	2019
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

	2020	2019
Årsavgifter	934 596	934 596
Hyror bostäder	228 479	224 948
Hyror lokaler	229 638	226 325
Hyror garage	125 327	126 429
Avgift andrahandsuthyrning	22 130	2 920
Öresutjämning	-4	-42
	1 540 166	1 515 175

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	0	3 696
Övriga intäkter	1 740	56 597
	1 740	60 293

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	11 338	14 463
	Städning entreprenad	49 650	51 784
	Städning enligt beställning	0	13 638
	Hissbesiktning	1 881	0
	Myndighetstillsyn	11 250	0
	Gemensamma utrymmen	0	1 853
	Gård	0	8 031
	Serviceavtal	10 066	4 875
	Förbrukningsmateriel	1 830	7 570
		86 015	102 214
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	19 593	12 371
	Hyreslägenheter	841	0
	Tvättstuga	5 588	8 523
	Entré/trapphus	0	12 500
	Lås	1 791	81 637
	VVS	15 734	32 849
	Värmeanläggning/undercentral	1 600	0
	Bredband	899	0
	Hiss	2 241	25 238
	Mark/gård/utemiljö	0	27 375
	Vattenskada	104 874	2 440
		153 161	202 933
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	117 263
	Ventilation	47 500	85 625
	Fasad	1 063	0
	Fönster	91 022	0
		139 585	202 888
	Taxebundna kostnader		
	El	28 790	39 506
	Värme	244 210	221 715
	Vatten	49 065	51 322
	Sophämtning/renhållning	44 045	24 196
		366 110	336 739
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	59 669	71 390
	Kabel-TV	15 758	15 358
		75 427	86 748
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	84 515	82 695
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	904 813	1 014 217

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	2 756	600
	Tele- och datakommunikation	1 091	801
	Juridiska åtgärder	0	6 875
	Inkassering avgift/hyra	0	2 125
	Revisionsarvode extern revisor	22 360	875
	Föreningskostnader	438	0
	Studieverksamhet	3 731	0
	Förvaltningsarvode	127 416	89 708
	Förvaltningsarvodena övriga	0	31 701
	Administration	6 463	4 337
	Korttidsinventarier	0	1 979
	Konsultarvode	10 551	0
	Föreningsavgifter	0	6 228
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 900	9 510
	Övriga driftskostnader	0	16 395
		179 706	171 134

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	75 800	96 750
	Löner	0	4 800
	Sociala kostnader	16 301	26 344
		92 101	127 894

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	249 669	249 669
	Förbättringar	221 714	221 714
	Markanläggning	124 023	124 023
		595 406	595 406

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-6 338 534	-5 743 128
	Årets avskrivningar enligt plan	-595 406	-595 406
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 933 940	-6 338 534
	Planenligt restvärde vid årets slut	56 490 970	57 086 376
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	25 952 254	25 952 254
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	21 575 000	21 575 000
	Taxeringsvärde mark	48 475 000	48 475 000
		70 050 000	70 050 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	66 600 000	66 600 000
	Lokaler	3 450 000	3 450 000
		70 050 000	70 050 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	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	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	26 906	37 611
	Klientmedel hos SBC	1 418 170	1 036 019
	Fordringar	5 252	5 252
		1 450 328	1 078 882

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	513 348	151 599
	Reservering enligt stadgar	210 150	210 150
	Reservering enligt stämmobeslut	0	151 599
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-202 888	0
	Vid årets slut	520 610	513 348

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
	Swedbank	0,546 %	4 500 000	4 500 000
	Swedbank	0,579 %	6 000 000	6 000 000
	Swedbank	0,546 %	3 500 000	3 500 000
	Summa skulder till kreditinstitut		14 000 000	14 000 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-14 000 000	-14 000 000
			0	0
				Villkors- ändringsdag
				Rörligt
				Rörligt
				Rörligt

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	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	19 750 000	19 750 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	6 541	6 953
	Avgifter och hyror	158 470	120 647
	Städning	5 274	0
		170 285	127 600

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Renovering samt målning av Trapphusen som var planerad 2020 sköts upp pga. Corona hoppas vi kunna genomföras 2021/2022

Offerter inför Hissrenovering/ modernisering har påbörjats.

Besiktning /Renovering / byte av Vattenstammar/ rensbrunnar mm i garaget

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2021

Eva-Camilla Christina Nygren
Ordförande

Birgitta Bredskog
Sekreterare

Anders Hedman
Sekreterare

Anna Maria Katarina Miley Åkerstedt
Ledamot

Carl Johan Adrian Tedestål
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2021
Parameter Revision AB

Martin Rana
Auktoriserad revisor