

Årsredovisning
för
Brf Valkyrian 7

769618-3255

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Valkyrian 7, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Valkyrian 7, Hälsingegatan 10 i Stockholm, organisationsnummer 769618-3255 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31. Föreningen förvärvade 2008-07-04 fastigheten Valkyrian 7 i Stockholm kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 29 augusti 2017.

Fastigheten

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Valkyrian 7 i Stockholms kommun. Markareal för tomten uppgår till 881 kvadratmeter. Fastigheten består av 35 st bostadslägenheter, 2 st lokaler, samt ett garage med 7 platser.

Den totala lägenhetsytan uppgår till 1 740 kvadratmeter och lokalytan till 184 kvadratmeter, totalt 1 924 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes 1906. Ombyggnadsår 1964. Totalrenovering, dvs stambyte, fasad- och gårdsrenovering samt byggnation av balkonger gjordes 2008/2009.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är sedan 2015-05-01 fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas fastighetsförsäkring.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastighetsavgiften uppgår 2018 i 1337 kr per bostadsrätt.. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår per 2018-12-31 till 50 533 000 kronor fördelat enligt följande:

	Byggnad	Mark	Totalt
Bostäder	17 000 000	31 000 000	48 000 000
Lokaler	1 031 000	1 502 000	2 533 000
Totalt	18 031 000	32 502 000	50 533 000

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Bo Vera Konsult AB, org.nr. 556648-7871. Kontraktet löper ut 2019-06-31. Ny förvaltare från och med 2019-07-01 är SBC.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 23 maj 2018 haft följande sammansättning:

Ledamöter Eva-Camilla Nygren (Ordförande)
 Birgitta Bredskog
 Björn Halling

Suppleant Mardeen Aoudi
 Anna Miley Åkerstedt

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 8 stycken protokollförda sammanträden.

Revisorer

Martin Rana
Parameter Revision AB

Valberedning

Anneli Lindblad

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Renovering av putsen på gatu- och gårdshusen.
- Nya frånluftsmotorer med remdrift och fläkthjul i de båda fastigheterna.
- Framställan till stadsbyggnadskontoret om bygglov för balkonger för den del av gathuset som vetter mot gatan, men att ansökan inte ledde till någon byggnation.
- Förnyelse och uppdatering av föreningens hemsida. Ett särskilt välkomstbrev till nyinflyttade har formulerats. En facebook-sida finns för samtliga boende.
- Byggnation av skärmtak över dörrarna på innergårdarna samt ny tvättstugdörr.
- Belysning vid entrédörren och innergårdarna samt tvättstugan.
- Upprustning och iordningsställande av föreningens styrelserum, som även kan disponeras av föreningens medlemmar för olika sammankomster.
- En större reparation av hissen har genomförts.
- Översyn av låsanordningar vid entrédörren samt dörr till innergården och installation av anordning för självstängning av dörr till tvättstugan.
- Översyn och underhåll av yttertaken.
- Stamspolning av samtliga lägenheter och lokaler.
- Inventering och upprustning av föreningens tre hyreslägenheter.
- Adressändring avseende gathuset till Hälsingegatan 10 A och gårdshuset till Hälsingegatan 10 B.
- Byte av ekonomisk förvaltare fr o m 2019-07-01. Tidigare förvaltare - BoVera AB, ny förvaltare SBC.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 42 medlemmar samt 3 hyresrätter. Under året har 3 medlemmar tillträtt samt 3 medlemmar utträtt ur föreningen vid 3 antal överlåtelser.

Flerårsöversikt (Kr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 505 253	1 491 304	1 473 147	1 468 620
Resultat efter finansiella poster	-658 747	-280 879	-410 160	-637 397
Soliditet (%)	75,6	76,0	75,9	76,1
Lån/kvm bostadsyta	8 046	8 046	8 046	8 046
Årsavgift/kvm bostadsyta	603	603	603	603

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.

Lån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlem och upplåtelseav	Balkong- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	45 565 587	75 069	0	0	-280 879	45 359 777
Disposition av föregående års resultat:		9 684	151 599	432 478	280 879	874 640
Årets resultat					-658 747	-658 747
Belopp vid årets utgång	45 565 587	84 753	151 599	432 478	-658 747	45 575 670

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-432 478
årets förlust	-658 747
	-1 091 225

behandlas så att
reservering fond för yttre underhåll
i ny räkning överföres

151 599
-1 242 824
-1 091 225

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 505 253	1 491 304
Övriga rörelseintäkter		26 158	18 290
Summa rörelseintäkter		1 531 411	1 509 594
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 118 738	-765 940
Övriga externa kostnader	5	-189 702	-172 268
Personalkostnader	6	-177 870	-171 479
Avskrivningar		-595 406	-586 428
Summa rörelsekostnader		-2 081 716	-1 696 115
Rörelseresultat		-550 305	-186 521
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	3 097
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		360	214
Räntekostnader och liknande resultatposter		-108 802	-97 669
Summa finansiella poster		-108 442	-94 358
Resultat efter finansiella poster		-658 747	-280 879
Årets resultat		-658 747	-280 879

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	57 480 752	58 049 649
Inventarier, verktyg och installationer	8	201 030	227 539
Summa materiella anläggningstillgångar		57 681 782	58 277 188
Summa anläggningstillgångar		57 681 782	58 277 188
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		76 605	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	33 906	29 258
Summa kortfristiga fordringar		110 511	29 258
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 425 321	1 413 255
Summa kassa och bank		1 425 321	1 413 255
Summa omsättningstillgångar		1 535 832	1 442 513
SUMMA TILLGÅNGAR		59 217 614	59 719 701

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		45 650 340	45 640 656
Fond för yttre underhåll		151 599	0
Summa bundet eget kapital		45 801 939	45 640 656
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-432 478	0
Årets resultat		-658 747	-280 879
Summa fritt eget kapital		-1 091 225	-280 879
Summa eget kapital		44 710 714	45 359 777
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	14 000 000	14 000 000
Summa långfristiga skulder		14 000 000	14 000 000
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		23 507	23 507
Leverantörsskulder		219 933	83 660
Skatteskulder		143 480	71 151
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	119 980	181 606
Summa kortfristiga skulder		506 900	359 924
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 217 614	59 719 701

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
Stambyte, standardförbättringar	20 år
Trädgårdsrenovering	10 år
Inventarier, passersystem	5 år

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Not 3 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	934 620	934 620
Hyror bostäder	220 812	219 276
Hyror lokaler	201 396	195 340
P-plats och garage	148 425	142 068
	1 505 253	1 491 304

Not 4 Driftskostnader

	2018	2017
Trädgårdsskötsel	5 482	150
Städkostnader	61 346	60 182
Snöröjning/sandning	3 125	11 231
Serviceavtal	5 088	0
Hisservice/besiktning	18 709	0
Portar	1 318	0
Besiktningkostnader	2 076	0
Reparationer	445 875	231 778
Hissreparationer	28 247	9 361
Planerat underhåll	16 032	0
Fastighetsel	49 164	36 238
Uppvärmning	268 738	263 377
Vatten och avlopp	45 321	43 226
Avfallshantering	46 956	48 008
Försäkringskostnader	50 582	46 822
Kabel-tv	9 706	9 584
Bredband	2 092	0
Förbrukningsinventarier	27 929	2 304
Förbrukningsmaterial	28 942	3 679
Trivselåtgärder	1 594	0
Hyressättningsavgift	417	0
	1 118 739	765 940

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetsskatt	72 125	71 355
Kontorsmaterial	0	478
Telefoni	3 071	0
Datorkommunikation	0	9 108
Hemsida	6 782	0
Porto	300	63
Föreningsgemensamma kostnader	2 100	8 467
Revisionsarvode	19 375	19 000
Ekonomisk förvaltning	47 683	47 523
Bankkostnader	2 766	3 452
Medlems-/föreningsavgifter	4 620	4 620
Övriga poster	30 880	8 201
	189 702	172 267

Not 6 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	137 300	134 398
Lön fastighetsskötare	3 200	0
Sociala avgifter	37 370	37 081
	177 870	171 479

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	63 159 818	63 159 818
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 159 818	63 159 818
Ingående avskrivningar	-5 110 169	-4 541 272
Årets avskrivningar	-568 897	-568 897
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 679 066	-5 110 169
Utgående redovisat värde	57 480 752	58 049 649

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	556 335	401 681
Årets investeringar	0	154 654
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	556 335	556 335
Ingående avskrivningar	-328 796	-311 265
Återförda avskrivningar på försäljningar/utarangeringar	0	8 978
Årets avskrivningar	-26 509	-26 509
Utgående ackumulerade avskrivningar	-355 305	-328 796
Utgående redovisat värde	201 030	227 539

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Bostadsrätterna - Medlemskap	4 710	4 620
Redovisning	0	3 916
Com Hem - Bredband	0	488
Com Hem - Kabel-TV	2 452	2 435
Försäkring	17 391	15 800
Swedbank - Ränta	0	1 999
Fastighetsägarna - Besiktning	6 228	0
Dimson - Snöröjning	3 125	0
	33 906	29 258

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank	1,38	rörlig ränta	3 500 000	3 500 000
Swedbank	0,47	rörlig ränta	6 000 000	6 000 000
Swedbank	0,82	rörlig ränta	4 500 000	4 500 000
			14 000 000	14 000 000

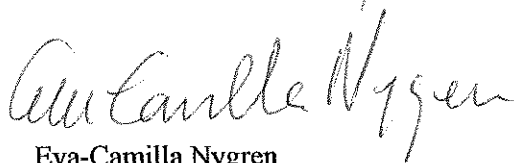
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader	5 745	414
Revision	19 000	18 781
Fastighetsel	5 477	3 616
Värme	35 200	37 328
Bankavgifter	0	570
Förutbetalda avgifter och hyror	54 557	120 897
	119 979	181 606

Not 12 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Företagsinteckning	19 750 000	19 750 000
	19 750 000	19 750 000

Stockholm den 29 april 2019



Eva-Camilla Nygren


Birgitta Bredskog


Björn Halling

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6/5-2019

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 2018.

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 2018 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 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 revisionssed 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. Risken 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, förfälskning, 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 2018 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 6 maj 2019

Parameter Revision AB



Martin Rana

Auktoriserad revisor