



2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Valkyrian 6



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 byggentreprenader 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 bostadsrättsföreningen. 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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytt.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Valkyrian 6

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2018 och 2047.
- 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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-10-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-01-02 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

Xiao He	Ledamot
Annika Maria Larsson	Ledamot
Erik Lennart Svensson	Ledamot
Christofer Bernard Svebilus Lind	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Garth Dupree	Ordinarie Intern	

Valberedning

Anna Karin Nilsson
Jan Rubinstein

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-13.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VALKYRIAN 6	1988	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via elradiatorer.

Byggnadsår och ytor

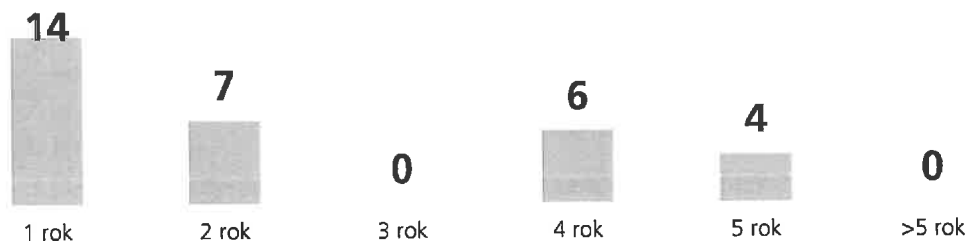
Fastigheten bebyggdes 1906 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1930.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 264 m², varav 2 014 m² utgör lägenhetsyta och 250 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Försälj./rep. vågar mm	246 m ²	Hyresavtalet uppsagt. Utflyttning av nuvarande hyresgäst 2020-01-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Styrelserum/pentry	Inreddes under 2011, används som styrelserum och som föreningens toalett/dusch/omkläddningrum. Vattenburen värme installerades 2015
Förråd	Förråden flyttades 2015 från vindarna till källaren
Tvättstuga	2019: Byte av avfuktare. Mindre renovering 2017: bland annat utfördes målning av väggar och tak,

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.
Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Energideklaration	2019	
OVK	2018 - 2019	Anmärkingar ska åtgärdas senast våren 2019
Brandskydds kontroll	2018 - 2019	
Mindre renovering av tvättstuga	2017	Målning av väggar och tak
Renovering/utbyte av hissmotor	2016	
Konvertering till fjärrvärme	2015	Omläggning av energikälla för uppvärmning av varmvatten från el till fjärrvärme. Samtliga varmvattenberedare har avlägsnats. Samtliga stammar under husen och i gårdshuset är relinat samt delvis i gathuset.
Relining av stammarna	2015	
Förrådsflytt/vindsförsäljning	2015 - 2016	Samtliga förråd har flyttats till nybyggda källarförråd. Vindarna i båda hus säljs och byggs om till lägenheter.
OVK	2015 - 2016	Obligatorisk kontroll av ventilationen i båda hus genomfört, bristerna skall åtgärdas senaste 20160601
Spolning och undersökning av stammar	2014	Stammarna besiktades under hösten, beslutat att stammarna skall relinas under 2015.
Muren/Spaljen	2014 - 2015	Det har byggts en spalje längst muren på gården för att utsikten skall vara trevligare.
Installation av LED belysning	2013	All belysning i trappuppgångarna och utomhus har bytts ut till LED belysning.
Installation av dörrautomatik	2013	Automatisk dörröppnare installerades i huvudingången
Renovering av mangel	2013	Gamla mangeln ur funktion; lämnade ifrån oss den gamla och köpte en nyrenoverad
Fasad reparation	2013	Fasadskada utmed lgh nr A1306 i gårdshuset lagad
Byte av kv stam till lgh 1002,1101,1102	2013	I samband med renovering av lgh 1002 upptäcktes en läckage från kv stammen som sedan byttes uppåt i nämnda lägenheter
Byte av stamröret i lokalen under lgh 1001	2012	Röret var förstörd som om någon drev en kapsåg i det. Kunde ha hänt under renoveringen av lokalen 2011.
Installation av bredbandsuppkoppling via TELE2	2011 - 2012	
Byte 2 varmvattenberedare	2010	
ordningställande av källarrum och installation av WC/Penty	2010	
Renovering trapphus	2010 - 2011	Trapphusrenovering och byte till säkerhetsdörrar påbörjades hösten 2010 och avslutades i maj 2011
Renovering tvättstuga	2010 - 2011	Golv i tvättstuga samt installation av två nya maskiner
Målning av fönster mot gatan	2010 - 2011	
Byte tak	2009	
Ny vattenpump	2008	Ny vattenpump med hydropress
Nya balkonger	2007 - 2008	15 balkonger och 4 uteplatser har byggts 2007
Elstambyte	2005	Underhåll av huvudcentralen 2005
Omputsning av fasad	2004	Gathuset

Rörstambyte	2004	Undersökning och rengörning har gjorts under 2004
Omläggning av tak Renovering/byte av fönster	2003 - 2004 1990	Nymålade 2003/2004 Samtliga fönster har bytts till 3-glas fönster.
Rörstamsarbeten	1975 - 2006	Samtliga köksstammar bytta 1980 i gathuset. WC-stammar: 6 av 10 lgh i gathuset successivt bytta 1990-2002. Löpande byte av WC-stammar sker i gårdshuset i samband med renoveringar av badrum. Samtliga stammar renspolade och undersökta 2004. Nästa spolning och undersökning kommer att ske 2014.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Mellangården	2020	Renovering av gårdsbjällklag på gården mellan gat- och gårdshuset. Pågående process med att inhämta offerter och utvärdera dessa.
Fönster, gatuhus, gatsida, mål./renov.	2021	
Gårdsmurar renovering	2021	
Gårdshus, putsfasad, baksida, renov.	2021	
Gårdshus, putsfasad, gårdsida, renov.	2021	
Fönster, gatuhus, gårdsida, mål./renov.	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

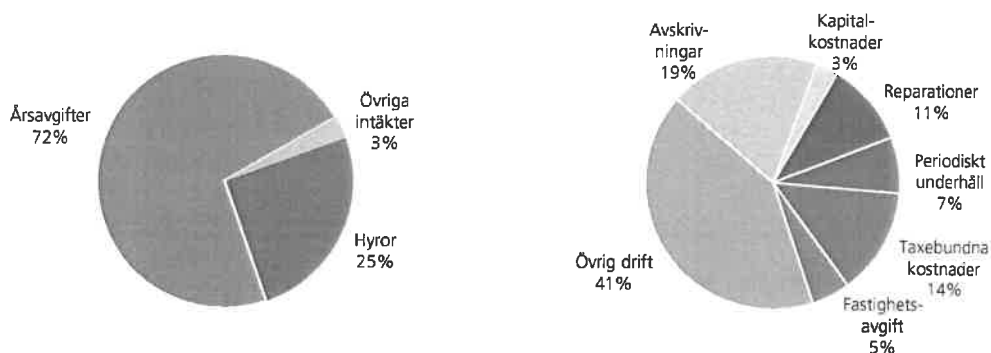
Avtal	Leverantör
Tv/internet	ComHem eller ADSL
Teknisk förvaltning	Föreningen själv
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Grovavfall	Sita
El	Mälarenergi
Försäkring	Länsförsäkringar
Nyttjanderätt utrymme i källaren för kablar	Stokab
Bredband via fiberkabel	Tele 2(Bredbandsbolaget) -tecknat 20/12 2011
Fjärrvärme leveranser	Fortum
Fastighetsservice	C5-Gruppen
Hiss serviceavtal	St. Eriks Hiss
Trapphusstädning	Marktjänst
Snöskottning/takrensning	Plåtslagaren GH Johansson AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	781 092	554 277
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 267 755	1 221 984
Finansiella intäkter	239	115
Minskning kortfristiga fordringar	6 870	0
Balkongfond	12 000	12 000
Ökning av kortfristiga skulder	72 288	0
	1 359 152	1 234 099
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 138 283	960 155
Finansiella kostnader	40 449	34 836
Ökning av kortfristiga fordringar	0	12 062
Minskning av kortfristiga skulder	0	232
	1 178 732	1 007 285
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	961 512	781 092
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	180 420	226 815

*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 1 377 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

Energideklaration genomförd

Anmärkningar från OVK och brandskyddskontroll åtgärdade.

Hysesavtalet av lokalen i markplan med Allvåg uppsagt. Utflyttning sker 2020-01-31.

Renoveringen av gårdsbjälklagen framflyttad till 2020

Vattenskada i gathuset som berörde 2 lägenheter.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st

Överlåtelser under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 42 st

Tillkommande medlemmar: 12 st

Avgående medlemmar: 7 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 47 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	453	468	465	442
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 279	1 148	1 078	1 098
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 241	1 284	1 284	1 541
Elkostnad/m ² totalyta	16	17	18	25
Värmekostnad/m ² totalyta	38	40	40	26
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	21	20	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	18	16	18	31
Soliditet (%)	81	81	81	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-189	-52	-80	-1 265
Nettoomsättning (tkr)	1 268	1 222	1 154	1 051

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 014 m² bostäder och 250 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	7 196 000	0	0	7 196 000
Inträdesavgifter	10 130	0	0	10 130
Upplåtelseavgifter	7 717 903	0	0	7 717 903
Fond för yttre underhåll	887 734	452 101	-82 813	518 446
Balkongfond	113 300	12 000	0	101 300
S:a bundet eget kapital	15 925 067	464 101	-82 813	15 543 779
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 149 418	-452 101	30 703	-3 728 020
Årets resultat	-189 972	-189 972	52 110	-52 110
S:a ansamlad förlust	-4 339 390	-642 073	82 813	-3 780 130
S:a eget kapital	11 585 677	-177 972	0	11 763 649

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-189 972
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 697 317
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-452 101
summa balanserat resultat	-4 339 390

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

105 000
-4 234 390

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 267 755	1 221 984
Summa rörelseintäkter		1 267 755	1 221 984
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-842 680	-607 173
Övriga externa kostnader	Not 4	-216 751	-274 130
Personalkostnader	Not 5	-78 852	-78 852
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-279 234	-279 219
Summa rörelsekostnader		-1 417 517	-1 239 373
RÖRELSERESULTAT		-149 762	-17 389
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		239	115
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40 449	-34 836
Summa finansiella poster		-40 210	-34 721
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-189 972	-52 110
ÅRETS RESULTAT		-189 972	-52 110

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	13 372 947	13 652 181
Maskiner	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 372 947	13 652 181
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 375 747	13 654 981
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 096	1 220
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 005 646	831 972
Summa kortfristiga fordringar		1 006 742	833 192
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 006 742	833 192
SUMMA TILLGÅNGAR		14 382 489	14 488 173

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inträdesavgifter		10 130	10 130
Medlemsinsatser		14 913 903	14 913 903
Fond för yttre underhåll	Not 11	887 734	518 446
Balkongfond		113 300	101 300
Summa bundet eget kapital		15 925 067	15 543 779
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 149 418	-3 728 020
Årets resultat		-189 972	-52 110
Summa fritt eget kapital		-4 339 390	-3 780 130
SUMMA EGET KAPITAL		11 585 677	11 763 649
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12, 13	2 500 000	2 500 000
Leverantörsskulder		150 087	55 325
Skatteskulder		13 743	27 631
Övriga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	132 982	141 568
Summa kortfristiga skulder		2 796 812	2 724 524
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 382 489	14 488 173

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 årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	20-50 år	20-50 år
Värmeanläggning	50 år	50 år
Port/säkerhetsdörrar	30 år	30 år
Stambyte	50 år	50 år
Balkong/terrass	20 år	20 år
Tak	60 år	60 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	911 931	911 931
Hyror lokaler	319 800	282 450
Vatten-/värmeintäkter	16 047	16 594
Övriga debiterade avgifter	9 990	0
Avgift andrahandsuthyrning	9 950	10 974
Öresutjämning	38	36
	1 267 755	1 221 984

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	8 750	0
	Städning entreprenad	46 500	46 500
	OVK Obl. Ventilationskontroll	11 250	0
	Hissbesiktning	1 375	1 344
	Myndighetstillsyn	14 538	0
	Gemensamma utrymmen	934	1 800
	Serviceavtal	17 517	1 428
	Förbrukningsmateriel	0	934
	Teleport/hissanläggning	1 813	3 500
	Brandskydd	3 340	0
		106 017	55 506
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	44 338
	Tvättstuga	26 561	22 689
	Entré/trapphus	0	1 063
	Lås	1 738	7 990
	VVS	66 054	919
	Värmeanläggning/undercentral	0	3 981
	Hiss	16 062	2 606
	Skador/klotter/skadegörelse	45 730	0
		156 145	83 586
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	0	82 813
	Tak	105 000	0
		105 000	82 813
	Taxebundna kostnader		
	El	36 194	37 190
	Värme	86 087	88 324
	Vatten	35 568	46 651
	Sophämtning/renhållning	41 534	39 537
		199 383	211 702
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	74 304	61 426
	Självrisk	84 254	0
	Kabel-TV	4 554	4 469
	Bredband	40 096	40 384
		203 208	106 279
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	72 927	67 287
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	842 680	607 173

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Juridiska åtgärder	102 737	47 033
	Revisionsarvode extern revisor	15 750	15 750
	Föreningskostnader	6 656	6 563
	Förvaltningsarvode	75 180	72 889
	Administration	1 534	7 513
	Konsultarvode	9 643	119 221
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 800	4 710
		216 751	274 130

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	60 000	60 000
	Sociala kostnader	18 852	18 852
		78 852	78 852
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	35 847	35 847
	Förbättringar	243 387	243 372
		279 234	279 219
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	16 343 362	16 343 362
	Utgående anskaffningsvärde	16 343 362	16 343 362
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 691 180	-2 411 962
	Årets avskrivningar enligt plan	-279 234	-279 219
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 970 414	-2 691 180
	Planenligt restvärde vid årets slut	13 372 947	13 652 181
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 848 460	4 848 460
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	22 720 000	18 656 000
	Taxeringsvärde mark	56 904 000	37 128 000
		79 624 000	55 784 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	76 600 000	53 200 000
	Lokaler	3 024 000	2 584 000
		79 624 000	55 784 000

Not 8	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	39 313	39 313
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	39 313	39 313
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-39 313	-39 313
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-39 313	-39 313
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	9 134	15 880
	Klientmedel hos SBC	961 512	781 092
	Avräkning övrigt	35 000	35 000
		1 005 646	831 972
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	518 446	153 507
	Reservering enligt stadgar	452 101	452 101
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-82 813	-87 162
	Vid årets slut	887 734	518 446

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsda g
SEB	1,56 %	2 500 000	2 500 000	2020-06-28
Summa skulder till kreditinstitut		2 500 000	2 500 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 500 000	-2 500 000	
		0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 500 000 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

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	5 500 000	5 500 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	25 000	25 000
Sociala avgifter	7 855	7 855
Ränta	1 517	1 426
Avgifter och hyror	98 610	107 287
Värmeanläggning	0	0
Källare	0	0
Reparationer	0	0
Konsultarvode	0	0
Avgifter och hyror	0	0
	132 982	141 568

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Renovering av gårdsbjälklag ska påbörjas under vinter/vår 2020

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 8 / 14 2020



Xiao He
Ledamot



Annika Maria Larsson
Ledamot



Erik Lennart Svensson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 / 15 2020



Carina Toresson
Extern revisor



Garth Dupree
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Valkyrian 6, org.nr 716419-4800.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Valkyrian 6 för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2019 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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

Vårt 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 det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisions sed 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 vår revision använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Vi måste 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 6 för räkenskapsåret 2019 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

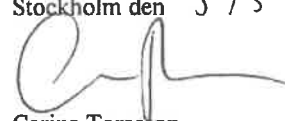
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldighet 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 grunder 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 5/5 2020



Carina Toresson
Toresson Revision AB



Garth Dupree

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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE