



Årsredovisning 2022



Brf Valkyrian 9

Org nr 769604-0174

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Valkyrian 9, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 19 september 2015.

Föreningens byggnad

Föreningen förvärvade fastigheten Valkyrian 9 i Stockholms kommun den 16 januari 2001.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus med totalt 46 bostadslägenheter. Gathuset är i sex våningar samt källare, delvis i souterängutförande. Gårdshuset är i fem våningar samt källare.

Den totala boytan är 4 089 kvm, inklusive två lokaler med en total uthyrningsbar yta om 556 kvm.

2010 såldes gårdshusets vind till extern byggare och tre stycken vindslägenheter uppfördes. Byggnationen färdigställdes 2010 och samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

17 st	1 rum och kök
17 st	2 rum och kök
3 st	3 rum och kök
7 st	4 rum och kök
1 st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Den kommunala fastighetsavgiften avseende den del av fastigheten som är taxerad som bostad uppgick år 2022 till 1 519 kr per lägenhet då föreningen betalar full avgift. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 180 200 000 kr, varav byggnadsvärdet är 59 200 000 kr och markvärde 121 000 000 kr. Värdeår är 1983.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har under året haft avtal om fastighetsskötsel samt trappstädning med Smart Förvaltning Sverige AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 1 april 2003.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 332 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt stadgarna med 541 tkr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 13 juni 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Malin Enarson, ordförande Anders Nilsson, kassör Linda Berggren Gadd, sekreterare Daniel Gutman, ordinarie Fanny Schultz, ordinarie Sara Backsell, ordinarie Isac Jakobsson, ordinarie
-----------	--

Suppleanter	Rebecca Engberg Gunnar Drougge
-------------	-----------------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden inklusive ett konstituerande möte.

Revisorer

Stefan Mattsson
Effektiv Revision KSM AB

Niklas Hahn	Internrevisor
Magnus Löfgren	Revisorssuppleant

Valberedning

Maximilian Mellfors Sammankallande
Anna Fogdell-Hahn
Fredrik Döring

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Relingprojektet slutfördes.

Barnvagnsramp i uppgång C sattes upp.

OVK besiktning genomfördes.

Manuell bokning av tvättstuga och gård ersattes med appen Boappa.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 74 medlemmar. Under året har 12 (7) medlemmar tillträtt samt 12 (7) medlemmar utträtt ur föreningen vid 8 (5) antal överlåtelse.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 907	2 418	2 417	2 408
Resultat efter finansiella poster	-1 183	-349	-248	-442
Soliditet %	90	90	90	91
Skuldränta %	1	1	2	1
Fastighetslån/kvm	1 557	1 559	1 559	1 418
Fastighetens belåningsgrad %	9	9	9	8
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	3	4	4	3

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.

Genomsnittlig skuldränta

Genomsnittlig skuldränta definieras som räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Fastighetens belåningsgrad

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	44 873 000	18 709 433	1 884 242	-8 255 254	-348 664	56 862 757
Disposition av föregående års resultat:			156 567	-505 231	348 664	0
Årets resultat					-1 182 841	-1 182 841
Belopp vid årets utgång	44 873 000	18 709 433	2 040 809	-8 760 485	-1 182 841	55 679 916

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 760 485
årets förlust	-1 182 841
	-9 943 326

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	540 600
av yttre fonden ianspråktas	-1 186 420
i ny räkning överföres	-9 297 506
	-9 943 326

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

Resulträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 907 193	2 418 411
Övriga rörelseintäkter		11 701	180 779
Summa rörelseintäkter		2 918 894	2 599 190
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 018 067	-1 950 801
Övriga externa kostnader	4	-356 615	-293 375
Personalkostnader	5	-88 561	-59 936
Avskrivningar		-576 959	-585 470
Summa rörelsekostnader		-4 040 202	-2 889 582
Rörelseresultat		-1 121 308	-290 392
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		231	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-61 764	-58 272
Summa finansiella poster		-61 533	-58 272
Resultat efter finansiella poster		-1 182 841	-348 664
Årets resultat		-1 182 841	-348 664

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	59 304 243	59 874 866
Inventarier, verktyg och installationer	7	12 673	19 009
Summa materiella anläggningstillgångar		59 316 916	59 893 875
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	39 900	39 900
Summa finansiella anläggningstillgångar		39 900	39 900
Summa anläggningstillgångar		59 356 816	59 933 775
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		112 359	4 926
Övriga fordringar	9	538 675	1 284 215
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	180 645	167 117
Summa kortfristiga fordringar		831 679	1 456 258
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 638 583	1 604 864
Summa kassa och bank		1 638 583	1 604 864
Summa omsättningstillgångar		2 470 262	3 061 122
SUMMA TILLGÅNGAR		61 827 078	62 994 897

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		63 582 433	63 582 433
Fond för yttre underhåll		2 040 809	1 884 242
Summa bundet eget kapital		65 623 242	65 466 675
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 760 485	-8 255 254
Årets resultat		-1 182 841	-348 664
Summa fritt eget kapital		-9 943 326	-8 603 918
Summa eget kapital		55 679 916	56 862 757
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	3 000 000	3 000 000
Summa långfristiga skulder		3 000 000	3 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	2 500 000	2 500 000
Förskott från kunder		24 644	24 644
Leverantörsskulder		200 549	134 621
Skatteskulder		20 056	12 642
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	401 913	460 233
Summa kortfristiga skulder		3 147 162	3 132 140
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 827 078	62 994 897

Förändring av likvida medel	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter		1 174 262	1 189 023
Hyror och övriga intäkter		1 744 863	1 410 167
Kostnader exkl avskrivningar		-3 525 007	-2 362 384
Förändring likvida medel från den löpande verksamheten		-605 882	236 806
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar		-105 892	1 607
Aktiverade investeringar		0	-31 681
Förändring likvida medel		-711 774	206 732
Avräkningskonto och likvida medel vid årets början		2 887 927	2 649 514
Avräkningskonto och likvida medel vid årets slut		2 176 154	2 887 927

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	250 år
Ombyggnationer	20-40 år
Fastighetsförbättringar	10-40 år
Markanläggning	50 år
Soprum	10 år
Fjärrvärme	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	1 174 262	1 189 023
Hyror lokaler	1 449 188	958 608
Kabel-TV och bredband	145 485	146 280
Debiterad fastighetsskatt	138 258	124 500
	2 907 193	2 418 411

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	89 093	92 809
Trädgårdsskötsel	71 788	66 225
Städkostnader	91 712	91 050
Hyra av entrémattor	16 428	15 480
Snöröjning/sandning	15 803	25 039
Sotning	28 845	0
Hiss besiktning	5 975	5 825
Hiss serviceavtal	21 580	20 830
Besiktningkostnader	1 890	0
Övriga serviceavtal	0	5 746
Reparationer	116 526	33 266
Hissreparationer	87 561	58 909
Planerat underhåll	1 186 420	309 783
Fastighetsel	140 486	107 175
Uppvärmning	648 099	669 937
Vatten och avlopp	120 316	110 721
Avfallshantering	145 650	153 641
Försäkringskostnader	77 826	73 693
Bredband	152 069	147 847
Försäkringsersättningar	0	-52 463
Förbrukningsinventarier	0	15 288
	3 018 067	1 950 801

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsskatt	142 000	124 500
Fastighetsavgift	69 874	67 114
Hemsida	1 786	1 586
Porto	3 496	3 224
Revisionsarvode	18 250	15 000
Ekonomisk förvaltning	77 245	79 251
Bankkostnader	3 486	2 700
Konsultarvoden	25 028	0
Medlems-/föreningsavgifter	5 820	0
Övriga externa tjänster	9 630	0
	356 615	293 375

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	67 500	45 715
Sociala avgifter	21 061	14 221
	88 561	59 936

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	49 343 409	49 343 409
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 343 409	49 343 409
Ingående avskrivningar	-8 748 649	-8 169 515
Årets avskrivningar	-570 623	-579 134
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 319 272	-8 748 649
Redovisat värde mark	19 280 106	19 280 106
Utgående värde mark	19 280 106	19 280 106
Utgående redovisat värde	59 304 243	59 874 866

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	168 157	168 157
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	168 157	168 157
Ingående avskrivningar	-149 148	-142 812
Årets avskrivningar	-6 336	-6 336
Utgående ackumulerade avskrivningar	-155 484	-149 148
Utgående redovisat värde	12 673	19 009

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	39 900	39 900
	39 900	39 900

21 st aktier à 1 900 kr.

Not 9 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	1 092	1 152
Andra kortfristiga fordringar	12	0
Avräkningskonto förvaltare	537 571	1 283 063
	538 675	1 284 215

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Hiss serviceavtal	12 009	10 415
Försäkring	85 125	77 826
Bredband	40 488	37 624
Ekonomisk förvaltning	21 838	20 592
Fastighetskötsel/städning	15 285	14 840
Medlems-/föreningsavgifter	5 900	5 820
	180 645	167 117

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank	0,790	2025-12-22	3 000 000	3 000 000
Swedbank	2,782	2023-02-28	2 500 000	2 500 000
			5 500 000	5 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-2 500 000	-2 500 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:
Lån som förfaller inom ett år: 2 500 000 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	12 501	568
Styrelsearvoden	67 500	60 000
Sociala avgifter	21 209	19 000
Revision	17 000	15 000
Fastighetsel	29 826	14 357
Fjärrvärme	99 997	100 679
Vatten- och avlopp	22 302	18 501
Avfallshantering	19 442	15 287
Löpande reparationer	7 437	14 532
Snöröjning	2 471	0
Sotning	28 845	0
Förutbetalda avgifter och hyror	73 383	202 309
	401 913	460 233

Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	16 000 000	16 000 000
	16 000 000	16 000 000

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Avgifterna höjdes med 10% från 1 januari 2023.

Stockholm den

Daniel Gutman

Malin Enarsson

Anders Nilsson

Fanny Schultz

Linda Berggren Gadd

Sara Backsell

Isac Jakobsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Stefan Mattsson
Auktoriserad revisor