



# Årsredovisning 2019



## Brf Valkyrian 9

Org nr 769604-0174

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | 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 ombildning.

### 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 utgifter och fondavsättningar.

### Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Valkyrian 9, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. 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. Nya stadgar är reviderade den 25/6 men inte skickade till Bolagsverket än.

#### Föreningens byggnad

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

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus med totalt 45 bostadslägenheter. Gathuset är i sex våningar samt källare, delvis i souterängutförande. Gårdshuset är i fem våningar samt källare.

Den totala boytan är 4 083 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 2019 till 1 377 kr per lägenhet då föreningen betalar full avgift. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 155 450 000 kr, varav byggnadsvärdet är 52 850 000 kr och markvärde 102 600 000 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 framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 337 kr/kvm boyta per år.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt stadgarna med 466 tkr per år.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 6 maj 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Anna Fogdell-Hahn, ordförande Anders Nilsson, kassör Truls Sandberg, sekreterare Peter Eriksson, ordinarie Fanny Schultz, ordinarie
Suppleanter	Lovisa Lindgren Gunnar Drougge

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Stefan Mattsson  
Effektiv Revision KSM AB

Björn Enarsson	Internrevisor
----------------	---------------

#### Valberedning

Maximilian Mellfors Niklas Hahn Margareta Hedlund	Sammanställande
---	-----------------

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Återvinningen i soprummet har utökats.  
Målning (dammbindning) av källarkorridorer utförd.  
Stammar har spolats och filmats.  
Offerter har tagits in för relining av stammarna i stället för byte av stammar.  
Hissen i B har haft mycket driftsstörningar. Reparationer och byte av styrkort kommer förhoppningsvis att ge nytt liv till hissen, annars skall den renoveras helt.  
Tvättstugan: reparation av torktumlare utförd, bokningssystem upphandlas.  
Brev har skickats till daghemmet Strutsen BRF om buller och påminnelse har skickats.  
Hobbyrummet har renoverats och inretts med ny utrustning.  
Vi har bytt trappstädare till SMART förvaltning.  
Ny policy beslutad angående medlemmars användande av fastighetsskötaren.  
Välkomstdokument/trivselregler är uppdaterade.  
Ny sandningslåda är inköpt.  
Frågan om postboxar i entré har utretts.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 78 (74) medlemmar. Under året har 14 (11) medlemmar tillträtt samt 10 (11) medlemmar utträtt ur föreningen vid 3 (8) antal överlåtelse.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	2 408	2 362	2 353	2 347
Resultat efter finansiella poster	-442	-157	-366	-1 125
Soliditet %	91	91	91	91
Skuldränta %	1	1	1	2
Fastighetslån/kvm	1 418	1 418	1 418	1 418
Fastighetens belåningsgrad %	8	8	8	8
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	3	4	4	4

#### 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.

### Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	44 873 000	18 709 433	815 433	-6 339 814	-157 272	<b>57 900 780</b>
Disposition av föregående års resultat:			342 894	-500 166	157 272	<b>0</b>
Årets resultat					-441 676	<b>-441 676</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>44 873 000</b>	<b>18 709 433</b>	<b>1 158 327</b>	<b>-6 839 980</b>	<b>-441 676</b>	<b>57 459 104</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 839 980
årets förlust	-441 676
	<b>-7 281 656</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	466 350
av yttre fonden ianspråk tas	-206 785
i ny räkning överföres	-7 541 221
	<b>-7 281 656</b>

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

<b>Resulträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 407 761	2 362 392
Övriga rörelseintäkter		9 065	9 060
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 416 826</b>	<b>2 371 452</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 814 325	-1 535 704
Övriga externa kostnader	4	-329 870	-282 344
Personalkostnader	5	-65 710	-66 081
Avskrivningar		-579 132	-584 409
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 789 037</b>	<b>-2 468 538</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-372 211</b>	<b>-97 086</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-69 465	-60 186
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-69 465</b>	<b>-60 186</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-441 676</b>	<b>-157 272</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-441 676</b>	<b>-157 272</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	61 033 132	61 612 264
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>61 033 132</b>	<b>61 612 264</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	39 900	39 900
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>39 900</b>	<b>39 900</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>61 073 032</b>	<b>61 652 164</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	985 506	762 644
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	133 206	136 385
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 118 712</b>	<b>899 029</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		916 113	894 598
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>916 113</b>	<b>894 598</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 034 825</b>	<b>1 793 627</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>63 107 857</b>	<b>63 445 791</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		63 582 433	63 582 433
Fond för yttre underhåll		1 158 327	815 433
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>64 740 760</b>	<b>64 397 866</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 839 980	-6 339 814
Årets resultat		-441 676	-157 272
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 281 656</b>	<b>-6 497 086</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>57 459 104</b>	<b>57 900 780</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	5 000 000	5 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 000 000</b>	<b>5 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		24 644	24 644
Leverantörsskulder		149 890	145 911
Skatteskulder		23 018	6 834
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	451 201	367 622
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>648 753</b>	<b>545 011</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>63 107 857</b>	<b>63 445 791</b>

<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
Årsavgifter		1 189 029	1 189 020
Hyror och övriga intäkter		1 227 797	1 182 432
Kostnader exkl avskrivningar		-2 279 370	-1 944 315
<b>Förändring likvida medel från den löpande verksamheten</b>		<b>137 456</b>	<b>427 137</b>
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar		110 885	11 318
<b>Förändring likvida medel</b>		<b>248 341</b>	<b>438 455</b>
Avräkningskonto och likvida medel vid årets början		1 652 070	1 213 615
Avräkningskonto och likvida medel vid årets slut		1 900 412	1 652 070

## 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

	2019	2018
Årsavgifter	1 189 029	1 189 020
Hyror lokaler	947 952	935 436
Kabel-TV och bredband	146 280	146 280
Debiterad fastighetsskatt	124 500	91 656
	<b>2 407 761</b>	<b>2 362 392</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	79 025	19 126
Trädgårdsskötsel	59 979	55 882
Städkostnader	99 817	122 552
Hyra av entrémattor	15 378	21 976
Snöröjning/sandning	23 135	18 125
Hiss besiktning	5 500	5 250
Hiss serviceavtal	20 830	20 830
Reparationer	49 454	85 817
Hissreparationer	94 274	30 167
Planerat underhåll: stamspolning och målning mm.	206 785	0
Fastighetsel	110 068	102 413
Uppvärmning	635 982	628 314
Vatten och avlopp	95 183	93 462
Avfallshantering	103 464	102 068
Försäkringskostnader	66 315	64 977
Bredband	145 767	160 620
Hyra för kontorslokal	875	875
Förbrukningsinventarier	2 494	0
Förbrukningsmaterial	0	3 251
Öresavrundning	0	-1
	<b>1 814 325</b>	<b>1 535 704</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsskatt	124 500	102 980
Fastighetsavgift	63 342	61 502
Hemsida	1 177	1 177
Porto	2 802	3 044
Föreningsgemensamma kostnader	4 488	8 677
Revisionsarvode	17 000	12 500
Ekonomisk förvaltning	68 750	67 932
Avgifter Bolagsverket	700	1 200
Bankkostnader	2 500	2 500
Juridisk konsultation	33 844	2 625
Medlems-/föreningsavgifter	5 142	5 082
Övriga externa tjänster	5 625	13 125
	<b>329 870</b>	<b>282 344</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	50 001	50 000
Sociala avgifter	15 709	16 081
	<b>65 710</b>	<b>66 081</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	49 343 409	49 343 409
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>49 343 409</b>	<b>49 343 409</b>
Ingående avskrivningar	-7 011 251	-6 432 119
Årets avskrivningar	-579 132	-579 132
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 590 383</b>	<b>-7 011 251</b>
Redovisat värde mark	19 280 106	19 280 106
<b>Utgående värde mark</b>	<b>19 280 106</b>	<b>19 280 106</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>61 033 132</b>	<b>61 612 264</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	136 476	136 476
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>136 476</b>	<b>136 476</b>
Ingående avskrivningar	-136 476	-131 199
Årets avskrivningar		-5 277
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-136 476</b>	<b>-136 476</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	39 900	39 900
	<b>39 900</b>	<b>39 900</b>

21 st aktier à 1 900 kr.

### Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	1 208	1 197
Andra kortfristiga fordringar	0	3 975
Avräkningskonto förvaltare	984 298	757 472
	<b>985 506</b>	<b>762 644</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Hiss serviceavtal	0	10 415
Hyra av entrémattor	1 304	0
Försäkring	68 986	66 315
Bredband	36 951	41 295
Ekonomisk förvaltning	19 079	18 360
Fastighetsskötsel	6 886	0
	<b>133 206</b>	<b>136 385</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank, amort. fritt	1,115		2 500 000	2 500 000
Swedbank, amort. fritt	1,780	2022-02-25	2 500 000	2 500 000
			<b>5 000 000</b>	<b>5 000 000</b>

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	2 927	1 831
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Sociala avgifter	16 000	16 000
Revision	15 000	13 000
Städning	25 000	0
Fastighetsel	8 096	13 765
Fjärrvärme	77 837	84 879
Vatten- och avlopp	15 901	0
Avfallshantering	17 521	0
Reparation hissar	24 641	0
Förutbetalda avgifter och hyror	198 278	188 147
	<b>451 201</b>	<b>367 622</b>

**Not 13 Ställda säkerheter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	16 000 000	16 000 000
	<b>16 000 000</b>	<b>16 000 000</b>

**Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Mindre vattenskada på förskolan Bubblan.  
Sax-hiss i soprummet reparerad.

Stockholm den **2e juni 2020**



Anna Fogdell-Hahn



Anders Nilsson



Truls Sandberg

Peter Eriksson



Fanny Schultz



Min revisionsberättelse har lämnats

Stefan Mattsson  
Auktoriserad revisor

