

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Valkyriavägen

Org.nr. 769616-7969

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	11

Brf Valkyriavägen

Org.nr. 769616-7969

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Styrelsens uppdrag

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 och/eller har upprättat en flerårsbudget för 5 år framåt som ligger till grund för dessa beräkningar.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 2007-06-12. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2011-06-02 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-03 hos Bolagsverket.

Föreningen har en gällande underhållsplan.

Föreningen är ett sk privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed ett äkta privatbostadsföretag.

Fastighetsfakta

Förvärvet

Föreningens fastighet med Fastighetsbeteckning Räfsan 3 i Sundbybergs kommun förvärvades 2009.

Fastigheten är belägen på adressen Valkyriavägen 7.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget FOKSAM inklusive kollektiv bostadsrättstilläggsförsäkring, till samtliga boenden i bostadsrätt, som ingår i avgiften.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningens mark är friköpt och ingick i köpet och ägs av bostadsrättsföreningen enligt Lantmäteriverket.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1987 och består av 1 flerbostadshus. Värdeåret är 1987.

Byggnadsytan utgörs av 3012 kvm lägenhetsyta och 0 kvm lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 37 lägenheter med bostadsrätt och 3 bostadshyresrätter samt 0 lokaler.

Lägenheterna fördelas enligt nedan;

1	rok	1 st
2	rok	16 st
3	rok	14 st
4	rok	7 st
5	rok	2 st

Parkering/Garage

Föreningen har 12 parkeringsplatser utomhus i egen regi på Valkyriavägen 2.

Brf Valkyriavägen

Org.nr. 769616-7969

Byggnadens tekniska status

VVC-renovering	2013 etapp1, 2015/2016 etapp2
Hissbyte	2013
Brandlucka moderniserad	2014
Byte maskiner i tvättstuga	2015
Ny entréport	2015
Modernisering Fläktsystem	2015, 2021
Brandtätning	2016
Brandskyddsutrustning/SBA	2016
Statusbesiktning fönster	2017
Takbyte komplett	2018
Radonmätning	2018
Byte UC	2020
Renoverat radiatorsystem	2021

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång	51 st
Nyttillkomna medlemmar	2 st
Avgående medlemmar	2 st
Medlemmar vid årets utgång	51 st

Under året har 2 st överlåtelser skett varav ingen upplåtelse, samt att styrelsen har beviljat 4 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Carl-Fredrik Wincent	Ordförande
Martin Tysklind Rydberg	Kassör
Dan Lundqvist	Sekreterare
Hamid Namdari	Ledamot
Daniel Nilsson	Ledamot

Roya Asadzadeh Suppleant

Revisor

Hans Kallin Auktoriserad/ Extern revisor MOORE Allegretto AB

Valberedning

Lars Kasos Sammankallande, omval
Lena Waller nyval

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden. Därtill har föreningen hållit 0 informationsmöten för medlemmarna.

Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 5 juni 2024.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Statusbesiktning och underhåll av brandskydd: armaturer, brandsläckare, röklucka, hiss, tvättstuga utförd 2024 av Presto, Kiwa Hissgruppen, Entema.
- Sotning TS, rensning av frånluftskanaler tvättstuga utförd 2024 av Rena Kanaler AB
- Uppgradering SafeLine SL6+ nödtelefon i hiss med 4G-stöd utförd 2024 av Hissgruppen.
- Byte av försäkringsbolag för fastighet från Trygg Hansa till Folksam genomfört 2024.
- Möte med Förvaltaren och SAVAB om det framtida sopsugsprojektet i Rissne.
- Spolning avloppstammar utförd 2024 av Recover.se (tidigare Relita) utförd 2024.

Verksamhet under kommande år

- Påbörjat diskussion med Nordstaden/TLB Teknik om diverse byte/installation av ny belysning i trapphus. Fortsätter under 2025.
- Översyn av balkongdörrar på grund av flera dörrar med värmeläckage vid kallt väder. Påbörjas under 2025.

Brf Valkyriavägen

Org.nr. 769616-7969

Föreningens ekonomi

Avgiftshöjning

Avgifterna höjdes den 1 januari 2025 med 4% för bostadsrättsägarna och med 4,69% för hyresgästerna retroaktivt från 2025-01-01 i enlighet med avtal mellan Hyresgästföreningen och Privatvårdarna.

Skatter och avgifter

För inkomståret 2024 var den kommunala fastighetsavgiften 1630 kr per bostadslägenhet.

Föreningens säte är Stockholms län, Sundbybergs kommun

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 663 004	2 596 728	2 334 700	2 364 218
Resultat efter finansiella poster	-97 414	221 816	-111 064	-352 940
Soliditet (%)	73,86	73,94	64,33	61,37
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	787	764	667	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82	81	80	
Skuldsättning (kr/kvm)	3 602	3 602	5 758	
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 899	3 899	6 232	
Sparande (kr/kvm)	93	199	89	
Räntekänslighet (%)	5	5	9	
Energikostnad (kr/kvm)	239	208	178	

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 2783 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 3012 kvadratmeter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	29 489 837	8 642 147	1 131 296	-6 886 555
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			300 000	-300 000
Årets resultat				-97 414
Belopp vid årets utgång	29 489 837	8 642 147	1 431 296	-7 283 969

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-6 886 555
Reservering till yttre fond	-300 000
Årets resultat	-97 414
	<hr/>
	-7 283 969
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	-7 283 969
	<hr/>
	-7 283 969

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Valkyriavägen

Org.nr. 769616-7969

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 663 004	2 596 728
Övriga rörelseintäkter		0	26 677
Summa rörelseintäkter		<u>2 663 004</u>	<u>2 623 405</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 883 309	-1 755 578
Styrelsearvode		-92 307	-51 873
Avskrivningar	4	-377 925	-377 832
Summa rörelsekostnader		<u>-2 353 541</u>	<u>-2 185 283</u>
Rörelseresultat		309 463	438 122
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		41 136	34 768
Räntekostnader		-448 013	-251 074
Summa finansiella poster		<u>-406 877</u>	<u>-216 306</u>
Resultat efter finansiella poster		-97 414	221 816
Årets resultat		<u>-97 414</u>	<u>221 816</u>

Brf Valkyriavägen

Org.nr. 769616-7969

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar**Kassa och bank**

Kassa och bank

Summa kassa och bank**Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2024-12-31

2023-12-31

4

40 556 268

40 556 268

40 556 268

3 664

7 084

94 010

104 758

3 037 285

3 037 285

3 142 043

43 698 311

40 934 193

40 934 193

40 934 193

3 664

27 028

90 637

121 329

2 726 576

2 726 576

2 847 905

43 782 098

Brf Valkyriavägen

Org.nr. 769616-7969

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 131 984	38 131 984
Fond för yttre underhåll		1 431 296	1 131 296
Summa bundet eget kapital		39 563 280	39 263 280
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 186 555	-7 108 371
Årets resultat		-97 414	221 816
Summa fritt eget kapital		-7 283 969	-6 886 555
Summa eget kapital		32 279 311	32 376 725
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	5	0	4 350 000
Summa långfristiga skulder		0	4 350 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	10 850 000	6 500 000
Leverantörsskulder		156 895	184 170
Skatteskulder		6 229	8 142
Övriga skulder		17 683	19 632
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		388 193	343 429
Summa kortfristiga skulder		11 419 000	7 055 373
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 698 311	43 782 098

Brf Valkyriavägen

Org.nr. 769616-7969

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		309 463	438 122
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		377 925	377 832
Erhållen ränta mm		41 136	34 768
Erlagd ränta		-448 013	-251 074
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<hr/> 280 511	<hr/> 599 648
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		16 571	4 589 016
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-27 275	-4 568 400
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		40 902	17 651
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<hr/> 310 709	<hr/> 637 915
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		0	-6 493 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<hr/> 0	<hr/> -6 493 000
Förändring av likvida medel		310 709	-5 855 085
Likvida medel vid årets början		2 726 576	8 581 661
Likvida medel vid årets slut		<hr/> 3 037 285	<hr/> 2 726 576

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. (K2)

Reservering till yttre fonden enligt underhållsplan.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	100
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20
Inventarier, verktyg och installationer	5
Övriga materiella anläggningstillgångar	5

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2024	2023
Hysesintäkter bostäder	286 967	275 601
Årsavgifter bostäder	2 180 511	2 117 051
Hyra p-plats	72 000	70 000
Kabeltv-bredband	10 104	10 104
Hyra basstation	70 732	78 530
Övrigt	42 690	45 442
	<hr/> 2 663 004	<hr/> 2 596 728

Not 3 Övriga externa kostnader	2024	2023
Inköp av varor och material	16 242	12 370
Snöröjning/sandning	26 005	47 928
Städning/entrematta	94 902	74 777
Avtal	32 847	46 920
OVK	0	12 500
Repartion och underhåll	233 904	300 530
Fastighetsel	159 789	113 018
Fjärrvärme	350 729	340 894
Vattenavgifter	207 913	173 405
Sophämtning	19 601	24 000
Fastighetsförsäkring	85 183	75 849
Kabeltv, bredband	48 770	66 417
Förvaltningsarvode	182 760	170 736
Teknisk förvaltning extra	2 200	3 151
Fastighetsavgift	65 200	63 560
Övriga driftskostnader	58 482	11 400
Samfällighetsavgift	86 547	82 415
Administrativa kostnader	212 235	135 708
	<hr/> 1 883 309	<hr/> 1 755 578

NOTER**Noter till balansräkningen**

Not 4	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	<u>45 355 385</u>	<u>45 355 385</u>
	Utgående anskaffningsvärden	45 355 385	45 355 385
	Ingående avskrivningar	-4 421 192	-4 043 360
	Årets avskrivningar	<u>-377 925</u>	<u>-377 832</u>
	Utgående avskrivningar	<u>-4 799 117</u>	<u>-4 421 192</u>
	Redovisat värde	40 556 268	40 934 193
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	21 800 000	21 800 000
	Byggnader	<u>37 000 000</u>	<u>37 000 000</u>
		58 800 000	58 800 000
Not 5	Fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
	Lån, villkor	Tid	
	Swedbank, 3,505%	2025-01-28	6 500 000
	Swedbank, 4,08%	2025-03-25	<u>4 350 000</u>
		10 850 000	10 850 000

Båda lånen omförhandlas under år 2025, därför ses dom som kortfristiga.

Övriga noter

Not 6	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	23 250 000	23 250 000

NOTER

Not 7 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Stockholm den

Carl-Fredrik Wincent

Martin Tysklind Rydberg

Hamid Namdari

Dan Lundqvist

Daniel Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

Moore Allegretto AB

Hans Kallin

Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 6 maj 2025



ÅR 2024 769616-7969 (2025-03-17)

Valkyriavägen.pdf

(77354 byte)

SHA-512: 6f7b55ee54e0a84bb38f8281864c26c949e55
e5372ad533f970b16019c53999f43c114f0470a16130a6
edfa081378dbfba8316d2f10c2c36e4ab146ca9752fbc

Underskrifter

2025-04-30 10:41:55 (CET)



Carl-Fredrik Mattias Wincent

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-29 11:18:10 (CET)



Daniel Zygmunt Nilsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-28 16:14:21 (CET)



Dan Lundqvist

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-28 21:08:22 (CET)



Hamid Namdari

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-30 10:27:36 (CET)



Carl Martin Tysklind Rydberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-06 08:49:13 (CET)



Hans Kallin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



årsredovisning Valkyriavägen 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

2df0b7f4319287e04418dea848cb6e5cf1aca6c1032ea3512225f9a97f3f319d0bc744bb62b93851b607dec98af8d67439c0cd43b431a379fadd291d4f63035f



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.