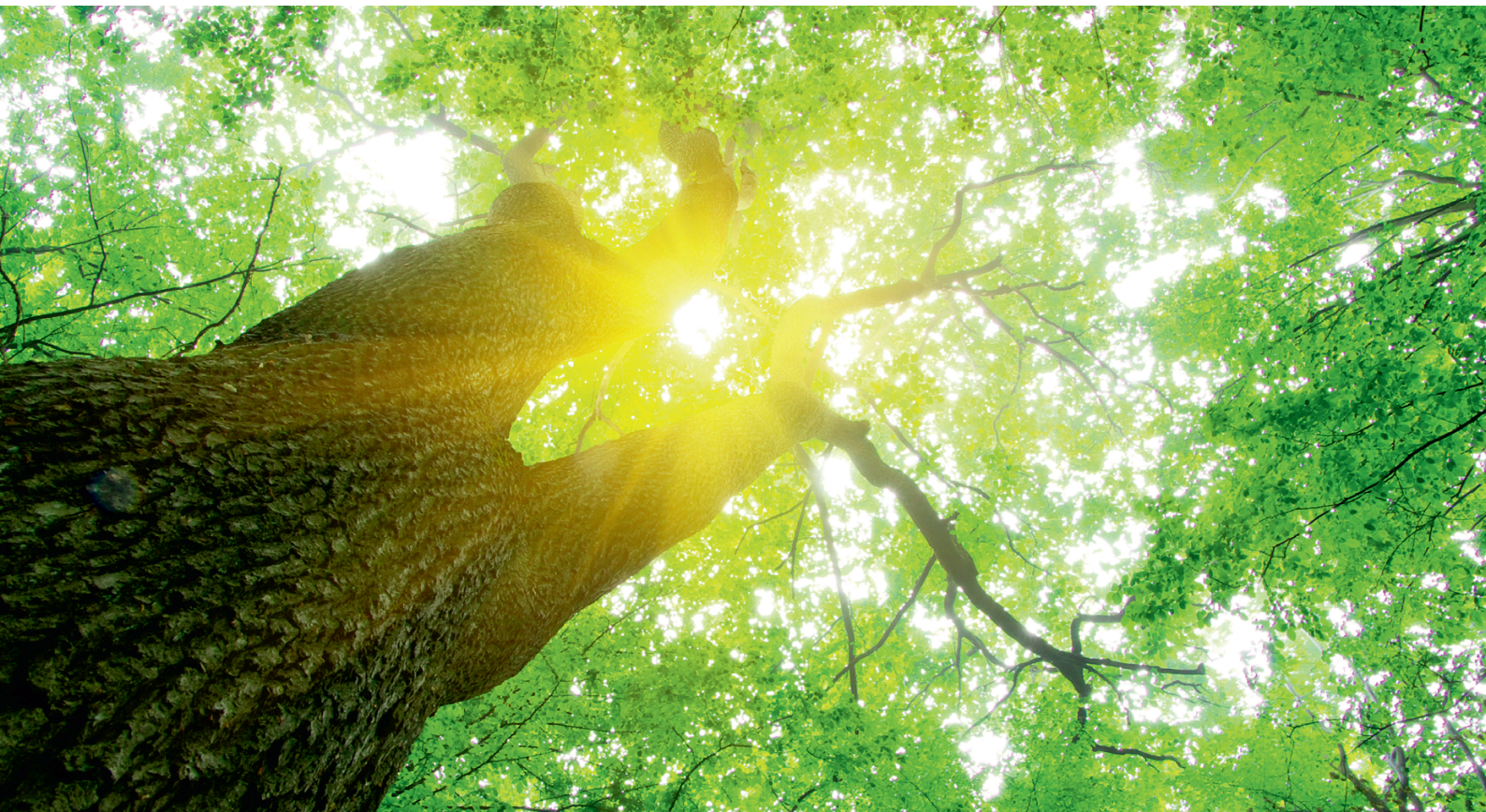




2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Valkyrian 4



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 byggtreprenader 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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Valkyrian 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2021 och 2050.
- 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 1991-05-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-05-04 och nuvarande stadgar registrerades 2016-12-16 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

Michael Kågström	Ordförande
Jeanette Möller	Ledamot
Li Persell	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

David Walman	Ordinarie Extern	Rävisor AB
--------------	------------------	------------

Valberedning

Gustav Persson
Stina Sörman

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Valkyrian 4	2000	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via Stockholm Exergi.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1904 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1985.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 584 m², varav 1 414 m² utgör boyta och 170 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Bröstcancerföreningen Amazona	80 m ²	2022-09-30
Johanna Borggren	80 m ²	2021-12-31

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Renovering av trapphus	2020	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning fönster samt takplåt	2026	Enligt Underhållsplan

Föreningens ekonomi**FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN****2021
452 513** **2020
1 051 335****INBETALNINGAR**

Rörelseintäkter	972 928	948 556
Finansiella intäkter	60	120
Ökning av kortfristiga skulder	16 205	87 406
	989 192	1 036 082

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	821 512	1 467 752
Finansiella kostnader	56 911	83 971
Ökning av kortfristiga fordringar	27 595	83 181
	906 018	1 634 904

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

535 688

452 513

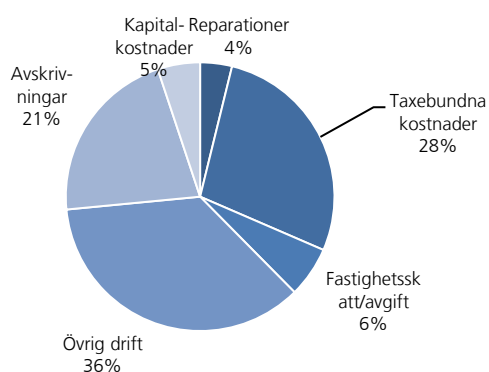
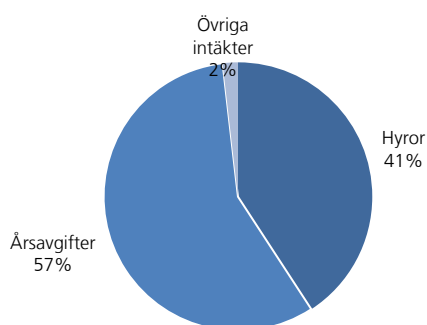
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

83 174

-598 822

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har utfört en Energideklaration samt även uppdragit åt SBC att ta fram en Underhållsplan men i övrigt har inga större underhållsarbeten eller väsentliga händelser skett under 2021.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 29

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 27

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	395	395	392
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 335	2 293	2 201
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 074	5 074	5 074
Elkostnad/m ² totalyta	27	20	25
Värmekostnad/m ² totalyta	120	99	112
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	27	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	36	53	53
Soliditet (%)	73	74	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-144	-868	100
Nettoomsättning (tkr)	955	948	943

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 414 m² bostäder och 170 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	24 221 852	0	0	24 221 852
Fond för yttre underhåll	411 795	-618 058	0	1 029 853
Balkongfond	47 520	0	0	47 520
S:a bundet eget kapital	24 681 167	-618 058	0	25 299 225
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-4 048 586	618 058	-867 831	-3 798 813
Årets resultat	-144 280	-144 280	867 831	-867 831
S:a ansamlad förlust	-4 192 866	473 778	0	-4 666 644
S:a eget kapital	20 488 301	-144 280	0	20 632 581

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-144 280
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 863 068
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-185 517
summa balanserat resultat	-4 192 865

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-4 192 865
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2021

2020

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	955 168	947 956
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 760	600

Summa rörelseintäkter		972 928	948 556
------------------------------	--	----------------	----------------

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-652 475	-1 387 510
Övriga externa kostnader	Not 5	-137 761	-49 163
Personalkostnader	Not 6	-31 275	-31 080
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-238 845	-264 784

Summa rörelsekostnader		-1 060 357	-1 732 536
-------------------------------	--	-------------------	-------------------

RÖRELSERESULTAT

	-87 429	-783 980
--	----------------	-----------------

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	60	120
Räntekostnader och liknande resultatposter	-56 911	-83 971

Summa finansiella poster	-56 851	-83 851
---------------------------------	----------------	----------------

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-144 280	-867 831
-----------------	-----------------

ÅRETS RESULTAT

-144 280	-867 831
-----------------	-----------------

Balansräkning

TILLGÅNGAR

2021-12-31

2020-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 8,13	27 319 725	27 556 132
Inventarier	Not 9	0	2 438

Summa materiella anläggningstillgångar 27 319 725 27 558 570

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

27 319 725

27 558 570

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		38 116	11 417
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	540 745	456 674

Summa kortfristiga fordringar 578 861 468 091

KASSA OCH BANK

Kassa och bank		191	191
----------------	--	-----	-----

Summa kassa och bank 191 191

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

579 052

468 282

SUMMA TILLGÅNGAR

27 898 777

28 026 852

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 221 852	24 221 852
Fond för yttre underhåll	Not 11	411 795	1 029 853
Balkongfond		47 520	47 520
Summa bundet eget kapital		24 681 167	25 299 225
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 048 586	-3 798 813
Årets resultat		-144 280	-867 831
Summa ansamlad förlust		-4 192 866	-4 666 644
SUMMA EGET KAPITAL		20 488 301	20 632 581
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	7 174 550	5 674 550
Summa långfristiga skulder		7 174 550	5 674 550
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	1 500 000
Leverantörsskulder		57 821	34 662
Skatteskulder		7 537	17 413
Övriga skulder		67 377	52 764
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	103 191	114 882
Summa kortfristiga skulder		235 926	1 719 721
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 898 777	28 026 852

Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	558 180	558 180
Hyror lokaler	396 985	389 776
Öresutjämning	3	0
	955 168	947 956

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Försäkringsersättning	6 300	0
Återbäring försäkringsbolag	6 600	0
Övriga intäkter	4 860	600
	17 760	600

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	1 225	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	11 250
	Snöröjning/sandning	69 525	3 750
	Städning entreprenad	54 991	23 786
	Städning enligt beställning	0	4 275
	Mattvätt/Hyrmattor	0	507
	Hissbesiktning	2 101	2 055
	Myndighetstillsyn	13 263	0
	Sophantering	0	6 250
	Gård	3 003	1 876
	Serviceavtal	2 250	-3 623
	Förbrukningsmateriel	5 712	0
	Teleport/hissanläggning	1 800	1 800
		153 870	51 927
	Reparationer		
	Tvättstuga	3 053	2 235
	Entré/trapphus	2 450	0
	Lås	0	6 055
	VVS	7 680	10 107
	Elinstallationer	3 963	51 539
	Hiss	26 039	7 951
		43 185	77 887
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	199 625
	Entré/trapphus	0	502 756
	Ventilation	0	101 194
		0	803 575
	Taxebundna kostnader		
	El	43 167	32 303
	Värme	189 625	156 191
	Vatten	53 724	42 297
	Sophämtning/renhållning	22 513	28 700
		309 029	259 491
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	54 377	69 941
	Kabel-TV	3 071	31 212
	Bredband	20 292	25 365
		77 740	126 518
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	68 652	68 112
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	652 475	1 387 510

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	938	1 532
	Juridiska åtgärder	34 181	0
	Inkassering avgift/hyra	2 989	2 250
	Revisionsarvode extern revisor	5 625	-375
	Föreningskostnader	450	0
	Styrelseomkostnader	0	2 200
	Fritids- och trivselkostnader	1 998	702
	Förvaltningsarvode	42 412	41 500
	Förvaltningsarvoden övriga	925	0
	Administration	2 869	1 354
	Konsultarvode	45 375	0
		137 761	49 163

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	23 799	23 650
	Sociala kostnader	7 476	7 430
		31 275	31 080

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	175 956	175 956
	Förbättringar	60 451	60 451
	Inventarier	2 438	28 376
		238 845	264 784

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	28 330 102	28 330 102
	Utgående anskaffningsvärde	28 330 102	28 330 102
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-773 970	-537 562
	Årets avskrivningar enligt plan	-236 408	-236 408
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 010 377	-773 970
	Planenligt restvärde vid årets slut	27 319 725	27 556 132
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 370 330	9 370 330
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	21 555 000	21 555 000
	Taxeringsvärde mark	40 284 000	40 284 000
		61 839 000	61 839 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	57 600 000	57 600 000
	Lokaler	4 239 000	4 239 000
		61 839 000	61 839 000

Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	283 764	283 764
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	283 764	283 764
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-281 326	-252 950
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 438	-28 376
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-283 764	-281 326
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	2 438

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	5 248	4 352
	Klientmedel hos SBC	304 450	452 322
	Räntekonto hos SBC	231 047	0
		540 745	456 674

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	1 029 853	844 336
	Reservering enligt stadgar	185 517	185 517
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-803 575	0
	Vid årets slut	411 795	1 029 853

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	0,840 %	2 837 275	2 837 275	2023-09-28
	SEB	0,760 %	2 837 275	2 837 275	2025-12-28
	SEB	0,740 %	1 500 000	1 500 000	2024-04-28
	Summa skulder till kreditinstitut		7 174 550	7 174 550	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-1 500 000	
			7 174 550	5 674 550	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 174 550 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 640 000	12 640 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Ränta	1 433	1 948
	Avgifter och hyror	101 758	112 934
		103 191	114 882

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten är planerade. En av föreningens hyresgäster avslutade sitt hyreskontrakt av källarlokalen vid årsskiftet 2021/2022 och föreningen planerar att fräscha upp hyreslokalen under våren 2022 för att kunna attrahera nya hyresgäster.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Michael Kågström
Ordförande

Jeanette Möller
Ledamot

Li Persell
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

David Walman
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Valkyrian 4 716421-5886

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av Bostadsrättsföreningen Valkyrian 4 år 2021.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2021-12-31 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Valkyrian 4 år 2021.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2022-05-17

Rävisor AB
David Walman
Revisor

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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se