

Årsredovisning
för
Bostadsföreningen nr 3 Kvarteret Valkyrian
U P A

702002-4647

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-11

d

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Styrelsen för Bostadsföreningen nr 3 Kvarteret Valkyrian U P A får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamåla att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är en s. k. äkta bostadsförening då mer än 60% av verksamheten är hänförlig till medlemmarnas boende (kvalificerad användning).

Bostadsföreningen registrerades 1920-01-31. Nuvarande stadgar registrerades 2018-10-24 hos Bolagsverket.

Fastigheten byggdes 1904 och består av 1 st flerbostadshus. Föreningen förvärvade fastigheten Valkyrian 3 år 1920.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 68 228 000 kr från och med 2022, varav byggnadsvärdet utgörs av 19 115 000 kr.

Byggnadens totalyta är 1 562 kvm varav 1 482 kvm utgör lägenhetsyta och 80 kvm utgör lokalyta.

Föreningen upplåter 25 st lägenheter med bostadsrätt och 1 st lokal med hyresrätt. Lokalen hyrs ut som konstnärateljé och kontraktet löper tills vidare.

Lägenhetsfördelning: 9 st 1 rum och kök
 9 st 2 rum och kök
 2 st 3 rum och kök
 5 st 4 rum och kök

Styrelse, revisor och övriga funktionärer:

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-05-11 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Christian Giske
 Arash Raisse
 Christina Klein
 Elisabeth Petré
 Maximilian Görtz

Suppleanter: Rickard Fries
 Polina Popova
 Linda Frödell

Revisor: Carina Toresson, Toresson Revision AB
Revisorsuppleant: Camilla Lindstaaf, Toresson Revision AB

d

OK
MAM
OK
ES

Valberedning: Evelina Thunell, sammankallande
Katharina Giske

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Medlemsinformation

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom If. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.
Av föreningens lägenheter har 2 st överlåtits under året.
Styrelsen har inte beviljat några andrahandsupplåtelser.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-11.
Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Fastighetsförvaltning

Teknisk och ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Emvix Förvaltning & Byggservice AB.

Byggnadens tekniska status

Föreningen har följt en underhållsplan som upprättades 2002-12-02 och som uppdaterades i februari 2010. I september 2018 togs en helt ny underhållsplan fram med hjälp av företaget Sustend.

Nedanstående åtgärder har genomförts:

<u>Genomförd åtgärd</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
Renovering av trapphus	2022	
Fönsterrenovering gathuset	2020	
Byte avloppstam gathusets källare	2020	
Ventilbyte värmesystem	2020	
Målning av klotterskydd på fasaden	2019	
Byte av ventil i expansionskärlet	2019	
Takreparation	2018	
Tvättmaskin	2018	
Nya koddosor	2018	
Gårdsförbättring	2017	
Renovering av port	2016	
Byte fjärrvärmeanläggning	2015	
Renovering lokal	2014	
Renovering gård	2013	
Dränering gård	2013	
Reparation hiss	2011	
Reparation torkskåp	2011	
Installation av fibernät	2011	
Installation av tilluftsventiler	2011	
Takrenovering	2010	Uppföljning av OVK Omfattande renovering samt målning beräkna hålla i 20 år.
Fasadrenovering	2010	Total nedknackning och upprustning samt målning av fasad.
Reglercentral	2010	
Torktumlare	2010	
Tätning av rökkanaler	2010	

d

Cat
M-AC
OK
23

Planerade åtgärder

Under 2018 togs en ny underhållsplan fram. Styrelsen har under styrelseåret 2022 prioriterat bland de rekommendationer som framkom i underhållsplanen. Många av åtgärderna har hanterats på föreningens arbetsdagar. Styrelsen avser att fortsatt följa rekommendationerna i underhållsplanen vilket bland annat innebär att styrelsen för 2023 kommer fokusera på följande område:

- Energi:

* Belysning i gemensamma utrymmen: fortsatt utbyte till LED.

* Se över föreningens nuvarande fjärrvärmeupplägg.

Därutöver kommer befintliga lån att omförhandlas under 2023.

Slutligen kommer föreningen påbörja matsortering enligt krav från Stockholm Stad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Renovering av trapphus, gathus och gårdshus

- Påbörjat arbete med att byta ut belysning till LED i gemensamma utrymmen

- Föreningen har under året omförhandlat sina lån till rörligt och kommer under 2023 se över villkoren mot bakgrund av övergripande ekonomiskt läge vad som är en lämplig strategi framåt.

- Den avgiftshöjning som gjordes under 2022 var för att möta ökade ränte-, el-, vatten- och värmekostnader. Därmed är föreningens ekonomi och likviditet fortsatt god. Höjningen gjordes med 3% from 1/7-2022.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 033	1 017	1 048	1 018
Resultat efter finansiella poster	-430	-96	-366	76
Soliditet (%)	19,4	22,6	22,9	25,4
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	576	565	565	565
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 321	5 344	5 385	5 426
Elkostnad/kvm totalyta	33	22	23	21
Vattenkostnad /kvm totalyta	21	19	18	15

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 381 946	1 770 950	113 777	-795 718	-95 572	2 375 383
Avsättning yttre fond			11 990	-11 990		0
Disposition av föregående års resultat:				-95 572	95 572	0
Avg till rep fond balkonger			3 300			3 300
Avg till Hissfond			4 000			4 000
Årets resultat					-429 693	-429 693
Belopp vid årets utgång	1 381 946	1 770 950	133 067	-903 280	-429 693	1 952 990

Man
AK
23

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-903 279
årets förlust	-429 693
	-1 332 972

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	11 990
i ny räkning överföres	-1 344 962
	-1 332 972

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Man
AK
CES
GL
Egn

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 033 426	1 017 056
Övriga rörelseintäkter	3	8 740	8 360
Summa rörelseintäkter		1 042 166	1 025 416
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 047 821	-723 777
Övriga externa kostnader	5	-128 108	-152 275
Avskrivningar		-170 812	-170 808
Summa rörelsekostnader		-1 346 741	-1 046 860
Rörelseresultat		-304 575	-21 444
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-125 125	-74 128
Summa finansiella poster		-125 118	-74 128
Resultat efter finansiella poster		-429 693	-95 572
Resultat före skatt		-429 693	-95 572
Årets resultat		-429 693	-95 572

Man
AK
CK
B

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	8 829 634	8 988 528
Inventarier	7	7 041	18 959
Summa materiella anläggningstillgångar		8 836 675	9 007 487
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	8	3 271	3 271
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 271	3 271
Summa anläggningstillgångar		8 839 946	9 010 758
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		43	2 287
Övriga fordringar	9	5 836	2 750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	33 691	43 913
Summa kortfristiga fordringar		39 570	48 950
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 189 324	1 449 110
Summa kassa och bank		1 189 324	1 449 110
Summa omsättningstillgångar		1 228 894	1 498 060
SUMMA TILLGÅNGAR		10 068 840	10 508 818

U

me dk
ES
AL
DS

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		2 390 226	2 390 226
Kapitaltillskott		737 070	737 070
Fond för yttre underhåll		88 440	76 450
Reservfond		25 600	25 600
Balkongfond		29 150	25 850
Hissfond		15 477	11 477
Summa bundet eget kapital		3 285 963	3 266 673

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-903 279	-795 718
Årets resultat		-429 693	-95 572
Summa fritt eget kapital		-1 332 972	-891 290
Summa eget kapital		1 952 991	2 375 383

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11	7 886 236	7 921 000
Leverantörsskulder		5 198	55 718
Skatteskulder		3 279	5 981
Övriga skulder		28 281	20 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	192 855	130 636
Summa kortfristiga skulder		8 115 849	8 133 435

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

10 068 840

10 508 818

d

Car
M. G. W.
CH
X

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-429 693	-95 572
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	170 812	170 808
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-258 881	75 236
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	2 244	1 457
Förändring av kortfristiga fordringar	10 222	8 905
Förändring av leverantörsskulder	-50 520	-103 765
Förändring av kortfristiga skulder	67 625	-65 439
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-229 310	-83 606
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-30 476	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-30 476	0
Årets kassaflöde	-259 786	-83 606
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 449 110	1 532 716
Likvida medel vid årets slut	1 189 324	1 449 110

CEK
ma uh
GK
PS

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	90 år
Fasad och Tak	100 år
Dränering	40 år
Markanläggning innergård	40 år
Balkonger	40 år
Undercentral	20 år
Inventarier	5-10 år
Byggnadsinventarier	10 år
Bredband	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter bostäder	854 266	844 012
Hyror lokaler	145 656	137 691
Bredbandsavgift	30 107	28 680
Övriga intäkter	3 397	6 673
	1 033 426	1 017 056

d

mb
CH
TJ

Not 3 Övriga Rörelseintäkter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Återbäring Brandkontoret	8 740 8 740	8 360 8 360

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
El	51 253	34 134
Värme	240 717	236 460
Vatten	32 697	30 089
Städning	48 840	48 075
Sophämtning	51 845	45 225
Reparation Underhåll Fastighet	445 870	147 981
Bredband	29 988	29 988
Fastighetsförsäkring	90 882	82 458
Kabel TV	11 306	11 033
Fastighetsskötsel	17 245	16 896
Förbrukningsinventarier	0	549
Snöröjning	15 661	14 001
Övriga Fastighetskostnader	11 517	26 888
	1 047 821	723 777

I posten reparation och underhåll avser 351 tkr trapphusrenovering.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Fastighetsskatt	56 255	53 295
Förvaltningskostnader	41 334	40 201
Revisionsarvoden	17 813	15 298
Övriga Förvaltningskostnader	9 684	1 756
Bankkostnader	3 022	3 895
Konsultarvoden	0	25 090
Inkasso och KFM-avgifter	0	12 740
	128 108	152 275

U



Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 180 462	11 180 462
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 180 462	11 180 462
Ingående avskrivningar	-2 191 934	-2 033 040
Årets avskrivningar	-158 894	-158 894
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 350 828	-2 191 934
Utgående redovisat värde	8 829 634	8 988 528
Taxeringsvärden byggnader	19 115 000	15 807 000
Taxeringsvärden mark	43 113 000	41 075 000
	62 228 000	56 882 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	140 807	140 807
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	140 807	140 807
Ingående avskrivningar	-121 848	-109 934
Årets avskrivningar	-11 918	-11 914
Utgående ackumulerade avskrivningar	-133 766	-121 848
Utgående redovisat värde	7 041	18 959

Not 8 Finansiella Anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Insats SBC	3 271	3 271
	3 271	3 271

Not 9 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	5 836	2 750
	5 836	2 750

d

Handwritten signatures and initials:
m cch
mar
B
CNC

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltning	16 034	14 275
Kabel TV	3 128	2 826
Bredband	7 497	7 497
Försäkringspremier	7 032	13 520
Snöskottningsavtal	0	5 795
	33 691	43 913

Not 11 Kortfristiga Skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek 2,769% villkorsändring 23-11-02	7 886 236	7 921 000
	7 886 236	7 921 000

De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med RevU18 som kortfristig del av ett lån. Ofta är avsikten inte att lånen som förfaller till betalning ska lösas i sin helhet utan att de ersatts med ett nytt lån.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna Utgiftsräntor	35 788	12 482
Förutbetalda Hyresinkomster	78 238	51 740
El	8 403	2 989
Värme	36 909	35 360
Revision	18 000	15 500
Vatten/avlopp	6 060	5 027
Sophämtning	9 457	7 538
	192 855	130 636

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Omsättning av föreningens lån.

0

uk
uk
uk

Not 14 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	8 086 000	8 086 000
(varav obelånat)	(0)	(0)
	8 086 000	8 086 000

Stockholm 2023-02-02



Christian Giske
Ordförande



Arash Raisse



Maximilian Görtz

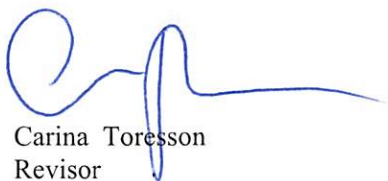


Christina Klein



Elisabeth Petré

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-02-13



Carina Toresson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen nr 3
Kvarteret Valkyrian upa, org.nr 702002-4647.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BF nr 3
Kvarteret Valkyrian upa för räkenskapsåret 2022.

Enligt min 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 2022 och av dess finansiella
resultat för året enligt årsredovisningslagen.
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens
övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga
och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti
för att en revision som utförts enligt god revisionssed 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under
hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den
interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört
en revision av styrelsens förvaltning för BF nr 3 Kvarteret
Valkyrian upa för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar den
ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltnings-
berättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet
för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina
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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra

förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm 13/2 2023



Carina Toresson