

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Valkyrian 7

Org. Nr 769618-3255

Räkenskapsåret

2009-01-01 – 2009-12-31

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

BVK

BoVera Konsult AB

ECW  
JV  
W

Bostadsrättsföreningen Valkyrian 7  
Org. Nr 769618-3255

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Valkyrian 7, Hälsingegatan 10 i Stockholm, organisationsnummer 769618-3255 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2009-01-01 – 2009-12-31.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Grundfakta om föreningen:**

Föreningen förvärvade 2008-07-04 fastigheten Valkyrian 7 i Stockholm kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening).

### **Föreningens ändamål:**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

### **Medlemmar:**

Föreningen har per 2009-12-31 totalt 35 medlemmar.

### **Styrelse:**

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter:

Lise-Lotte Bryntesson Viken

Nina Karmelitow

Eva-Camilla Nygren

Jörn Viken

### **Sammanträden:**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 juni 2009. Extra föreningsstämmor hölls den 11 februari, 4 oktober och 18 november

Styrelsen har under året haft kontinuerliga kontakter i löpande föreningsärenden samt avhållit 7st protokollförda sammanträden.

Utöver det löpande styrelsearbetet har styrelsen deltagit i byggmöten varje vecka samt dagliga kontakter med entreprenörer gällande frågor om det pågående stambytet, balkongbygget, fasadrenoveringen m m .

### **Förvaltning:**

Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoVera Konsult AB, org.nr. 556648-7871.

### **Revisor:**

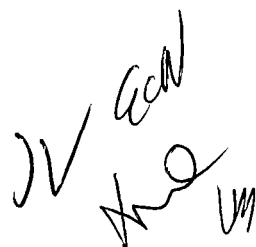
Till föreningens revisor har utsetts auktoriserad revisor Ole Deurell.

### **Överlåtelser:**

Under räkenskapsåret har bostadsrätten till fyra lägenheter överlåtits och en har upplåtits.

### **Fastigheten:**

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Valkyrian 7 i Stockholms kommun. Markareal för tomten uppgår till 881 kvadratmeter. Fastigheten består av 35 st bostadslägenheter samt 2 st lokaler. Den totala lägenhetsytan uppgår till 1 740 kvadratmeter och lokalytan till 220 kvadratmeter, totalt 1 960 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes 1906. Ombyggnadsår 1964.



Bostadsrättsföreningen Valkyrian 7  
Org. Nr 769618-3255

**Försäkring:**

Fastigheten är sedan 2009-07-03 fullvärdesförsäkrad via SBCs medlemsförsäkring.

**Fastighetslån och taxeringsvärde:**

Per 2009-12-31 hade föreningen långa låneskulder på sammanlagt 4 500 000 kronor. Vidare har föreningen en låneskuld till säljaren på 6 000 000 kronor. Total skuld per 2009-12-31 är 10 500 000 kronor. Utöver dessa skulder har föreningen en checkräkningskredit uppgående till 6 840 152 kronor. Total skuldsättning per kvadratmeter lägenhetsyta uppgår till 9 966 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår per 2009-12-31 till 29 997 000 kronor fördelat enligt följande:

	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>
Bostäder	12 800 000	15 000 000	27 800 000
Lokaler	1 861 000	336 000	2 197 000
<b>Totalt</b>	<b>14 661 000</b>	<b>15 336 000</b>	<b>29 997 000</b>

**Väsentliga händelser under året:**

Huset har bytt skepnad under detta verksamhetsår. Med ett omfattande stambyte, balkongbygge, fasadrenovering och målning av fönster och tak samt byte av el i hela huset har föreningens hus blommat upp och visat sig vara ett av de finaste runt Hälsingehöjden.

Alla har visat ett stort tålamod under denna tidvis riktigt jobbiga period med hantverkare i huset under nästan hela året.

Styrelsen har kallat till 3 extrastämmor som behandlat och beslutat om:

-Arvode till styrelsen i samband med stambytet, renoveringen av fasad m m .

-Delning av lägenhet nr 20 till 2 lägenheter

-Beslutat om stadgeändring gällande avgifter för balkonger, altandörrar/altaner på gården samt vindsaltan.

Föreningen har numera 35 lägenheter varav 3 hyreslägenheter.

Vår ena lokalhyresgäst gick i konkurs under hösten och lämnade lokalen utan att avisera i förväg. I samband med detta beslutade styrelsen att bygga om / dela lokalen så att föreningen får en lokal ca 30 kvm att till en början användas till möten och förvaring av föreningens pärmar m m .

En hyreslägenhet har upplåtits till bostadsrätt.

**Verksamhet under kommande året:**

Två hyreslägenheter kommer att upplåtas till bostadsrätter.

Under verksamhetsåret 2010 ska en omfattande gårdsrenovering genomföras och våra gårdsbjälklag noga undersökas. Hur omfattande renoveringen blir beror på betongens och järnbalkarnas kondition. Gårdsrenoveringen står med i den Teknisk utredning som Densia AB gjorde inför föreningens köp av fastigheten. Tidsplanen för renovering har tidigare lagts på ett stort vattenläckage från gården ner i garaget under vintern.

Under sommaren/hösten 2010 ska kommande styrelsen göra en tidsplan och planera för kommande projekt som ska åtgärdas:

Renovering av gårdarna

- Renovering /delning av lokal.

-Renovering av gatufasadens fönster

-Husets ventilation

-Hissens kondition

-Tvättstugans kondition

-Renovering av trapphusen

JV  
M  
Zhe

Bostadsrättsföreningen Valkyrian 7  
Org. Nr 769618-3255

- Dörrar
- Låssystem i huset
- Renovera garaget
- Bedöma om en försäljning av vindarna är aktuellt .
- Upphandla ny Fastighetsskötsel
- Upphandla ny takunderhållare .
- Genomgång av brandsäkerhet

**Förslag till disposition beträffande föreningens resultat:**

Till stämmans förfogande finns följande medel:

Balanserat resultat	-543 kronor
Årets resultat	-316 945 kronor
Summa	-317 488 kronor

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Att balansera i ny räkning -317 488 kronor

I enlighet med föreningens stadgar görs ingen avsättning till fond för yttre underhåll då avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnad är större än 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens fastighet.

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

JV EGN  
Kre

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2009-01-01 – 2009-12-31</b>	<b>2008-01-31 – 2008-12-31</b>
	<b>Not</b>		
<b>Intäkter</b>			
Hyror, bostäder		236 596	301 511
Hyror, lokaler		169 622	56 780
Hyror, garage/p-platser		102 851	51 260
Årsavgifter		715 075	225 289
Övriga intäkter		14 156	11 726
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<b>1 238 300</b>	<b>646 566</b>
<b>Kostnader</b>			
Underhåll		-22 452	-4 039
Driftskostnader	2	-733 725	-377 822
Fastighetsförsäkringar		-22 258	-24 571
Fastighetsskatt	3	-66 490	-30 955
Personalkostnader		-131 462	-5 982
Avskrivningar		-463 967	-125 773
<b>Summa Rörelsens kostnader</b>		<b>-1 440 354</b>	<b>-569 142</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-202 054</b>	<b>77 424</b>
Nedskrivning aktier i dotterbolag		-	-48 215 585
<b>Summa Nedskrivningar</b>		<b>-</b>	<b>-48 215 585</b>
<b>Resultat försäljning dotterbolag</b>		<b>-15 000</b>	
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		3 846	30 342
Räntekostnader		-102 727	-99 819
<b>Summa Finansiella Poster</b>		<b>-98 881</b>	<b>-69 477</b>
Inkomstskatt		-1 010	-8 490
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-316 945</b>	<b>-48 216 128</b>

WJ  
JVEAN  
ke

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och Mark		59 800 142	50 636 583
Inventarier		107 119	0
Finansiella anl. tillgångar		0	100 000
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>	<b>4</b>	<b>59 907 261</b>	<b>50 736 583</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordran dotterbolag		0	137 203
Övriga kortfristiga fordringar		35 222	0
Förutbetalda kostn/upplupna int.	<b>5</b>	<b>31 785</b>	<b>13 185</b>
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>67 007</b>	<b>150 388</b>
<b>Kassa, Bank och Plusgiro</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>2 511 878</b>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>67 007</b>	<b>2 662 266</b>
<b>Summa Tillgångar</b>		<b>59 974 268</b>	<b>53 398 849</b>

*W. G. A. W.*  
*M. H. E.*

<b>Balansräkning</b>		<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>Eget kapital och Skulder</b>			
<b>Eget Kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		41 919 596	41 919 596
Upplåtelseavgifter		697 855	700 771
Uppskrivningsfond			48 215 585
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		<i>42 617 451</i>	<i>90 835 952</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-543	
Årets resultat		-316 945	-48 216 128
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-317 488</i>	<i>-48 216 128</i>
<b>Summa Eget Kapital</b>	<b>7</b>	<b>42 299 963</b>	<b>42 619 824</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Reverslån	8	4 500 000	4 500 000
Skuld säljare av Kopparmol AB		6 000 000	6 000 000
<b>Summa Långfristiga Skulder</b>		<b>10 500 000</b>	<b>10 500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skuld checkräkning Swedbank	6	6 840 152	
Leverantörsskulder		133 652	129 014
Förskottsbetalda årsavgifter o hyror	9	68 471	86 415
Skatteskulder	3	67 786	303
Upplupna kostn/förutbet. intäkter	10	64 244	63 293
<b>Summa Kortfristiga Skulder</b>		<b>7 174 305</b>	<b>279 025</b>
<b>Summa Eget kapital och Skulder</b>		<b>59 974 268</b>	<b>53 398 849</b>
Ställda panter, säkerheter och ansvarsförbindelser			
<b>Fastighetsinteckningar</b>		<b>19 750 000</b>	<b>19 750 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

WGCW  
he

### Noter till Resultaträkningen och Balansräkningen

#### Not 1 Redovisnings och Värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Byggnader skrivs av efter en 100-årig avskrivningsplan. Ombyggnationer och stambyte skrivs av efter en 50-årig avskrivningsplan. Inventarier skrivs av efter en 5-årig avskrivningsplan. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

#### Not 2, Driftskostnader

	2009-01-01 – 2009-12-31	2008-01-31 – 2008-12-31
Elavgifter (och hushållsgas)	45 570	19 781
Uppvärmning	290 217	119 203
Sophantering/Renhållning	30 818	12 330
Vatten och avlopp	34 645	22 751
Snöröjning	43 403	13 694
Lokalvård	25 482	17 732
Trädgårdsskötsel	329	1 363
Hissar service och avtal	12 871	4 906
Tvättstugor	0	413
Förbrukningsinventarier	9 450	3 369
Förbrukningsmaterial	11 496	4 659
Möteskostnader	13 443	771
Kabel TV	8 554	4 022
Datakomm. och post	1 565	864
Revisionsarvode	29 234	14 485
Konsultationer avseende dotterbolag	35 000	0
Ritnings-/kopieringskostnader	0	20 512
Redovisningstjänster	58 142	188
Teknisk förvaltning	31 339	15 637
Bankkostnader	8 051	323
Advokatkostnader	2 500	88 569
Övriga externa tjänster	41 616	12 250
<b>Summa Driftskostnader</b>	<b>733 725</b>	<b>377 822</b>

*Handwritten signature:*  
M JVEW  
He



**Not 3, Föreningens skatter**

	Taxeringsvärde	Inkomst- räntor	Antal lägenheter	Skattesats	Skatt
<b>Inkomstskatt</b>		3 846		26,3%	<b>1 011</b>
<b>Fastighetsskatt:</b>					
Hyreshus, bostäder	27 800 000		35	1 272 kr	44 520
Hyreshus, lokaler	2 197 000			1%	21 970
<b>Summa Fastighetsskatt</b>					<b>66 490</b>
<b>Summa Skatter</b>					<b>67 501</b>
Fordran Skattekonto					-8 204
Skuld Tax 2009					8 489
<b>Summa Skatteskulder per 31/12-2009</b>					<b>67 786</b>

**Not 4, Anläggningstillgångar**

	2009-12-31	2008-12-31
<b>Byggnader och Mark</b>		
Byggnader	24 810 102	24 810 102
Årets anskaffningar byggnader	156 764	0
Ingående avskrivningar byggnader	-125 773	0
Årets avskrivningar byggnader	-249 669	-125 773
Standardförb. Ombyggnader	2 559 553	0
Stambyte	6 884 429	0
Årets avskrivningar ombyggnad och stambyte	-187 518	0
Mark	25 952 254	25 952 254
<b>Utgående planenligt restvärde Byggnader och Mark</b>	<b>59 800 142</b>	<b>50 636 583</b>
<b>Inventarier</b>		
Inventarier	133 899	
Årets avskrivningar inventarier	-26 780	
<b>Utgående planenligt restvärde Inventarier</b>	<b>107 119</b>	
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Aktier i dotterbolag	0	100 000
<b>Summa Finansiell anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>100 000</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>	<b>59 907 261</b>	<b>50 736 583</b>

**Not 5, Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter**

	2009-12-31	2008-12-31
Förutbetalda försäkring	8 305	9 800
Förutbetalda kabelTV	2 061	
Förutbetalda faktura redovisning jan	3 385	3 385
Förutbetalda teknisk förvaltning	2 874	
Kreditering 2010, Svedmyr	11 250	
Kreditering 2010, Hyresgästföreningen	3 910	
<b>Summa Förutbetalda kostn/uppl.intäkter</b>	<b>31 785</b>	<b>13 185</b>

*JVE*  
*ho*

**Not 6, Kassa, Bank och Plusgiro**

	2009-12-31	2008-12-31
Affärskonto Swedbank, fordran		2 511 878
Skuld checkräkningskredit	-6 840 152	
<b>Summa Kassa och Bank</b>	<b>-6 840 152</b>	<b>2 511 878</b>

**Not 7, Eget Kapital**

	2009-12-31	2008-12-31
<b>Bundet Eget Kapital:</b>		
Insatskapital	41 919 596	41 919 596
Upplåtelseavgifter	697 855	700 771
Uppskrivningsfond	0	48 215 585
<b>Summa Bundet Eget kapital</b>	<b>42 617 451</b>	<b>90 835 952</b>
<b>Fritt Eget Kapital:</b>		
Balanserat resultat	-543	
Årets resultat*	-316 945	-48 216 128
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>-317 488</b>	<b>-48 216 128</b>
<b>Summa Eget Kapital</b>	<b>42 299 963</b>	<b>42 619 824</b>

\*Resultatet under föreningens första verksamhetsår har påverkats negativt av att det bokförda värdet på Kopparmöl AB har skrivits ned med 48 215 585 kronor. Samtidigt har det bokförda värdet på föreningens byggnad och mark skrivits upp med samma belopp. Enligt beslut på årsstämma 16 juni 2009 har uppskrivningsfonden tagits i anspråk för att täcka del av 2008 års förlust.

**Not 8, Reverslån**

**Föreningens Låneskulder per 2009-12-31 är 4 500 000 kronor.**  
Föreningens lån är placerade hos Swedbank enligt nedanstående:

**Lån 1:** 4 500 000 är placerat till en rörlig ränta, 0,897 % per 2009-12-31.  
Lånet löper utan amortering.

**Not 9, Förskottsbetalda årsavgifter**

Beloppet utgör årsavgifter för januari 2010 som inbetalats av medlemmarna under december 2009.

**Not 10, Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter**

	2009-12-31	2008-12-31
Fortum el	2 500	6 367
Fortum Värme	30 000	35 190
Stockholm Vatten	6 550	1 425
Beräknad revisionsarvode	25 000	20 000
Upplupna bankkostnader	194	311
<b>Summa Upplupna kostnader/förutbet. intäkter</b>	<b>64 244</b>	<b>63 293</b>

JVEAN  
KQ

**Underskrifter**

Stockholm 2010-06-10

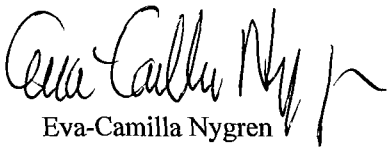
Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Valkyrian 7



Lise-Lotte Bryntesson Viken



Nina Karmelitow



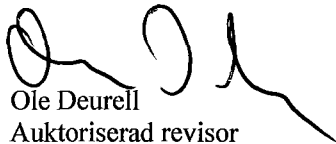
Eva-Camilla Nygren



Jörn Viken

**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats den 10/6 - 2010



Ole Deurell  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Brf Valkyrian 7**  
**Org.nr. 769618-3255**

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Valkyrian 7 för år 2009-01-01 -- 2009-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 10 juni 2010



Ole Deurell  
Auktoriserad revisor