

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Valkyrian 7

Org.nr. 769618-3255

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

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

Brf Valkyrian 7

Org.nr. 769618-3255

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättföreningen Valkyrian 7, Hälsingegatan 10 i Stockholm, organisationsnummer 769618-3255 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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.

Styrelse:

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter:

Birgitta Bredskog
Daniel Grythberg
Björn Halling
Eva-Camilla Nygren

Suppleanter:

Susanne Ribbesjö

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 18 maj 2016.

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

Förvaltning:

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

Revisor:

Till föreningens revisor har utsetts auktoriserad revisor Ole Deurell.

Överlåtelse:

Under räkenskapsåret har bostadsrätten till sju lägenheter överlåtits.

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, 2 st. lokaler, samt ett garage med 7 platser. Den totala lägenhetsytan uppgår till 1 740 kvadratmeter och lokalytan till 184 kvadratmeter, totalt 1 924 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes 1906. Ombyggnadsår 1964.

Försäkring:

Fastigheten är sedan 2015-05-01 fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas fastighetsförsäkring.

Fastighetslån och taxeringsvärde:

Per 2016-12-31 hade föreningen långa låneskulder på sammanlagt 14 000 000 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår per 2016-12-31 till 50 533 000 kronor fördelat enligt följande:

Brf Valkyrian 7

Org.nr. 769618-3255

	Byggnad	Mark	Totalt
Bostäder	17 000 000	31 000 000	48 000 000
Lokaler	1 031 000	1 502 000	2 533 000
Totalt	18 031 000	32 502 000	50 533 000

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ventilationsrengöring, OVK, genomförd under februari 2016.

Ny tvättmaskin av märket Electrolux, installerad under mars månad.

Översyn av fastigheternas låssystem samt installation av s k Aptuslås (bricklås). Garage-, tvättstuge- och vindsdörrarna öppnas med nyckel.

Städdag och bortförsling av skräp på fastigheternas vindar och andra gemensamhetsutrymmen.

Deltagande i Polisens Bosamverkansmöte den 7 april.

Översyn och uppdatering av bostadsrättsföreningens hemsida.

Omförhandling av lånet med Swedbank . Lånet har rörlig ränta liksom för föreningens övriga lån.

Översyn av föreningens belysning i porten, gården och innergården.

Renovering och uppfräschning av gatufastighetens hiss.

Under 2016 påbörjades översyn av bostadsrättsföreningens stadgar. Ett förslag till reviderade stadgar kommer presenteras under 2017.

Medlemsinformation

Medlemsinformation:

Föreningen har per 2016-12-31 totalt 42 medlemmar och 3 hyresrätter i gatuhuset. 2015-12-31 var medlemsantalet 42 respektive 3.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 473 147	1 468 620	1 471 409	1 460 013
Resultat efter finansiella poster	-410 160	-637 397	-635 443	-189 710
Soliditet (%)	75,92	76,10	76,29	76,5
Balansomslutning	60 011 306	60 414 424	61 094 819	61 749 778
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	8046	8046	8046	8046
Genomsnittlig skuldränta %	1,24	1,96	3,08	2,87
Årsavgift per kvm	603	603	603	603

Definitioner av nyckeltal, se noter

Brf Valkyrian 7

Org.nr. 769618-3255

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	45 552 087	1 061 057	-637 397
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:			
Omföring enligt beslut på årsstämma		-637 397	637 397
Årets resultat			-410 160
Belopp vid årets utgång	45 552 087	423 660	-410 160

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat

0

Årets resultat

-410 160

-410 160

Förslag till disposition:

Ianspråktagande av upplåtelseavgift för

täckande av förlust

-410 160

Balanseras i ny räkning

0

-410 160

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

Brf Valkyrian 7

Org.nr. 769618-3255

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01	2015-01-01
	Not	2016-12-31	2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 473 147	1 468 620
Övriga rörelseintäkter		32 157	33 166
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 505 304	1 501 786
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-993 772	-1 139 074
Personalkostnader		-113 769	-110 743
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-638 190	-618 221
Summa rörelsekostnader		-1 745 731	-1 868 038
Rörelseresultat		-240 427	-366 252
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		3 996	3 596
Ränteintäkter		302	185
Räntekostnader		-174 031	-274 926
Summa finansiella poster		-169 733	-271 145
Resultat efter finansiella poster		-410 160	-637 397
Resultat före skatt		-410 160	-637 397
Årets resultat		-410 160	-637 397

Brf Valkyrian 7

Org.nr. 769618-3255

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

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Byggnader och mark	4	58 618 546	59 187 443
Inventarier, verktyg och installationer	5	<u>90 416</u>	<u>4 646</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		58 708 962	59 192 089

Summa anläggningstillgångar

58 708 962

59 192 089

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>26 185</u>	<u>26 879</u>
Summa kortfristiga fordringar		26 185	26 879

Kassa och bank

Kassa och bank		<u>1 276 159</u>	<u>1 195 456</u>
Summa kassa och bank		1 276 159	1 195 456

Summa omsättningstillgångar

1 302 344

1 222 335

SUMMA TILLGÅNGAR**60 011 306****60 414 424**

Brf Valkyrian 7

Org.nr. 769618-3255

BALANSRÄKNING

	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 552 087	45 552 087
Upplåtelseavgifter		423 660	1 061 057
Summa bundet eget kapital		<u>45 975 747</u>	<u>46 613 144</u>
Fritt eget kapital			
Årets resultat		-410 160	-637 397
Summa fritt eget kapital		<u>-410 160</u>	<u>-637 397</u>
Summa eget kapital		45 565 587	45 975 747
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	14 000 000	14 000 000
Summa långfristiga skulder		<u>14 000 000</u>	<u>14 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		82 993	48 564
Skatteskulder		69 418	59 256
Övriga skulder		88 892	127 406
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		204 416	203 451
Summa kortfristiga skulder	8	<u>445 719</u>	<u>438 677</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 011 306	60 414 424

NOTER**Not 1 Redovisningsprinciper**

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

Värderingsprinciper**Materiella anläggningstillgångar****Tillämpade avskrivningstider:**

	<u>Antal år</u>
Byggnader och mark	100
Trädgårdsrenovering	20
Stambyte, standardförbättringar	10
Inventarier	5

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats. Styrelsearvoden beslutas på årsstämma.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2016	2015
Hysesintäkter bostäder	217 752	217 002
Hysesintäkter lokaler momsfri	179 792	179 720
Hysesint garage/p-platser	141 204	137 278
Årsavgifter bostäder	934 399	934 620
	<hr/> 1 473 147	<hr/> 1 468 620

NOTER

Not 3 Övriga externa kostnader	2016	2015
Elavgifter för belysning	36 154	30 229
Uppvärmning	282 801	260 708
Sophantering/Renhållning	54 252	42 968
Vatten och avlopp	30 808	38 048
Snöröjning	40 091	8 000
Lokalvård	53 326	65 054
Trädgårdsskötsel	1 245	0
Rep/underhåll av fastighet	252 074	455 692
Rep & underh av inventarier	1 431	3 453
Hissar	15 141	8 290
Fastighetsskatt	69 710	59 385
Fastighetsförsäkringar	43 384	38 376
Förbrukningsinventarier	4 286	10 988
Förbrukningsmaterial	4 705	1 623
Möteskostnader	11 465	7 036
Kontorsmateriel	1 648	199
KabelTV	9 332	9 328
Datakommunikation	2 067	208
Postbefordran	330	140
Revisionsarvoden	16 553	24 892
Redovisningstjänster	51 466	48 371
Teknisk förvaltning	1 688	1 635
Serviceavg branchorgan	4 620	4 620
Bank- och plusgirokostnader	3 428	3 877
Advokat-/rättegångskostnader	0	15 220
Övriga externa tjänster	1 317	417
Tidningar/tidskrifter/facklitt	451	318
	<u>993 773</u>	<u>1 139 075</u>

Noter till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	63 159 818	63 159 818
Utgående anskaffningsvärden	<u>63 159 818</u>	<u>63 159 818</u>
Ingående avskrivningar	-3 972 375	-3 403 478
Årets avskrivningar	<u>-568 897</u>	<u>-568 897</u>
Utgående avskrivningar	<u>-4 541 272</u>	<u>-3 972 375</u>
Redovisat värde	58 618 546	59 187 443

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	246 618	197 305
Inköp	<u>155 063</u>	<u>49 313</u>
Utgående anskaffningsvärden	401 681	246 618
Ingående avskrivningar	-241 972	-192 648
Årets avskrivningar	<u>-69 293</u>	<u>-49 324</u>
Utgående avskrivningar	<u>-311 265</u>	<u>-241 972</u>
Redovisat värde	90 416	4 646

NOTER

Not 6	Förutbetalda kostnader / upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Bostadsrätterna medlem	4 620	4 620
	Redovisning	3 581	3 568
	ComHem Data	368	290
	ComHem KabelTv	2 395	2 333
	Bostadsrätterna försäkring	15 221	12 943
	Snöröjning	0	3 125
		<u>26 185</u>	<u>26 879</u>

Not 7 Övriga skulder kreditinstitut

Föreningens Låneskulder per 2016 -12-31 är 14 000 000 kronor.
Föreningens lån är placerade hos Swedbank enligt nedanstående:

Lån 1: 4 500 000 är placerat till en rörlig ränta,
Lånet löper utan amortering.
Lån 2: 3 500 000 är placerat till en rörlig ränta,
Lånet löper utan amortering.
Lån 3: 6 000 000 är placerat till en rörlig ränta,
Lånet löper utan amortering.

Not 8	Övriga skulder	2016-12-31	2015-12-31
	Balkongfond	65 385	55 701
	Övriga poster	<u>23 507</u>	<u>71 705</u>
		88 892	127 406

Not 9	Upplupna kostnader / förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Revision	18 562	20 571
	Ränta	6 530	28 904
	Värme	38 208	36 579
	El	2 871	2 463
	Bankavgift	565	545
	Förutbetalda hyror och avgifter	<u>137 680</u>	<u>114 389</u>
		204 416	203 451

Övriga noter

Not 10	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	19 750 000	19 750 000

Ställda som säkerhet är fastighetslån.

Not 11 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Brf Valkyrian 7

Org.nr. 769618-3255

NOTER

Stockholm 2013-2017

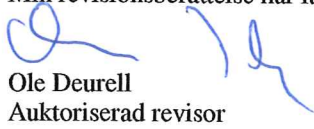

Birgitta Bredskog


Eva-Camilla Nygren


Björn Halling


Daniel Grythberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 20/3-2017


Ole Deurell
Auktoriserad revisor