

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Valkyrian 7

Org.nr. 769618-3255

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Innehåll

	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	10

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 2017-01-01 - 2017-12-31.

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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

Adam Lassoued

Björn Halling

Eva-Camilla Nygren

Suppleanter:

Mardeen Aoudi

Anna Miley Åkerstedt

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 23 maj 2017 .

Styrelsen har under året haft kontinuerliga kontakter i löpande föreningsärenden samt avhållit 8 stycken protokollförda sammanträden.

Förvaltning:

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

Revisor:

Till föreningens revisor har utsetts auktoriserad revisor Martin Rana.

Överlåtelse:

Under räkenskapsåret har bostadsrätten till tre 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. Totalrenovering, dvs stambyte, fasad- och gårdsrenovering samt byggnation av balkonger gjordes 2008/2009.

Försäkring:

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

Fastighetslån och taxeringsvärde:

Per 2017-12-31 hade föreningen långa låneskulder på sammanlagt 14 000 000 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår per 2017-12-31 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

- Installation av briclåssystem för tvättbokning via egna brickan, web eller app;
- Översyn och modernisering av föreningens stadgar;
- Installation av ny garageport med briclåssystem;
- Reparation och målning av gatu- och gårdshusens yttertak;
- Nytt hissavtal med S:t Eriks Hiss;
- Ventilationsinstallation i uthyrd lokal;
- Förnyad och uppdaterad hemsida;
- Skapande av en Trivselgrupp för de boende
- Nya stadgar har antagits

Medlemsinformation

Föreningen har per 2017-12-31 totalt 43 medlemmar och 3 hyresrätter i gatuhuset. 2016-12-31 var medlemsantalet 42 respektive 3.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 491 304	1 473 147	1 468 620	1 471 409
Resultat efter finansiella poster	-280 879	-410 160	-637 397	-635 443
Soliditet (%)	75,95	75,92	76,10	76,29
Balansomslutning	59 719 701	60 011 306	60 414 424	61 094 819
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	8 046	8 046	8 046	8 046
Genomsnittlig skuldränta %	0,69	1,24	1,96	3,08
Årsavgift per kvm	603	603	603	603

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Balkongfond	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	75 069	45 552 087	423 660	-410 160
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämman:				
Omföring enligt beslut på årsstämman			-410 160	410 160
Årets resultat				-280 879
Belopp vid årets utgång	75 069	45 552 087	13 500	-280 879

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-0
Årets resultat	-280 879
	-280 879

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	151 599
Balanseras i ny räkning	-432 478
	-280 879

Brf Valkyrian 7
Org.nr. 769618-3255

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

Brf Valkyrian 7

Org.nr. 769618-3255

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 491 304	1 473 147
Övriga rörelseintäkter		18 290	32 157
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>1 509 594</u>	<u>1 505 304</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-938 208	-993 772
Personalkostnader		-171 479	-113 769
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-586 428	-638 190
Summa rörelsekostnader		<u>-1 696 115</u>	<u>-1 745 731</u>
Rörelseresultat		-186 521	-240 427
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		3 097	3 996
Ränteintäkter		214	302
Räntekostnader		-97 669	-174 031
Summa finansiella poster		<u>-94 358</u>	<u>-169 733</u>
Resultat efter finansiella poster		-280 879	-410 160
Resultat före skatt		-280 879	-410 160
Årets resultat		<u>-280 879</u>	<u>-410 160</u>

Brf Valkyrian 7

Org.nr. 769618-3255

BALANSRÄKNING

	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	58 049 649	58 618 546
Inventarier, verktyg och installationer	5	<u>227 539</u>	<u>90 416</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		58 277 188	58 708 962
Summa anläggningstillgångar		58 277 188	58 708 962
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>29 258</u>	<u>26 185</u>
Summa kortfristiga fordringar		29 258	26 185
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>1 413 255</u>	<u>1 276 159</u>
Summa kassa och bank		1 413 255	1 276 159
Summa omsättningstillgångar		1 442 513	1 302 344
SUMMA TILLGÅNGAR		59 719 701	60 011 306

BALANSRÄKNING

	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Balkongfond		75 069	0
Medlemsinsatser		45 552 087	45 552 087
Upplåtelseavgifter		13 500	423 660
Summa bundet eget kapital		<u>45 640 656</u>	<u>45 975 747</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-0	0
Årets resultat		-280 879	-410 160
Summa fritt eget kapital		<u>-280 879</u>	<u>-410 160</u>
Summa eget kapital		45 359 777	45 565 587
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		83 660	82 993
Skatteskulder		71 151	69 418
Övriga skulder	8	23 507	88 892
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	181 606	204 416
Summa kortfristiga skulder		<u>359 924</u>	<u>445 719</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 719 701	60 011 306

Brf Valkyrian 7

Org.nr. 769618-3255

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

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

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2017	2016
Hysesintäkter bostäder	219 276	217 752
Hysesintäkter lokaler momsfri	195 340	179 792
Hysesint garage/p-platser	142 068	141 204
Årsavgifter bostäder	934 620	934 399
	<hr/> 1 491 304	<hr/> 1 473 147

Not 3 Övriga externa kostnader	2017	2016
Elavgifter för belysning	36 238	36 154
Uppvärmning	263 377	282 801
Sophantering/Renhållning	48 008	54 252
Vatten och avlopp	43 226	30 808
Snöröjning	11 231	40 091
Lokalvård	60 182	53 326
Trädgårdsskötsel	150	1 245
Rep/underhåll av fastighet	231 778	252 074
Rep & underh av inventarier	0	1 431
Hissar	9 361	15 141
Fastighetsskatt	71 355	69 710
Fastighetsförsäkringar	46 822	43 384
Förbrukningsinventarier	2 304	4 286
Förbrukningsmaterial	3 679	4 705
Möteskostnader	8 467	11 465
Kontorsmateriel	478	1 648
KabelTV	9 584	9 332
Datakommunikation	9 109	2 067
Postbefordran	63	330
Revisionsarvoden	19 000	16 553
Redovisningstjänster	47 523	51 466
Teknisk förvaltning	0	1 688
Serviceavg branchorgan	4 620	4 620
Bank- och plusgirokostnader	3 452	3 428
Övriga externa tjänster	8 201	1 317
Tidningar/tidskrifter/facklitt	0	451
	<hr/> 938 208	<hr/> 993 773

Noter till balansräkningen

Brf Valkyrian 7

Org.nr. 769618-3255

NOTER

Not 4	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	63 159 818	63 159 818
	Utgående anskaffningsvärden	63 159 818	63 159 818
	Ingående avskrivningar	-4 541 272	-3 972 375
	Årets avskrivningar	-568 897	-568 897
	Utgående avskrivningar	-5 110 169	-4 541 272
	Redovisat värde	58 049 649	58 618 546
Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	401 681	246 618
	Årets investeringar	154 654	155 063
	Utgående anskaffningsvärden	556 335	401 681
	Ingående avskrivningar	-311 265	-241 972
	Återförda avskrivningar på försäljningar/utrangeringar	8 978	0
	Årets avskrivningar	-26 509	-69 293
	Utgående avskrivningar	-328 796	-311 265
	Redovisat värde	227 539	90 416
Not 6	Förutbetalda kostnader / upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Bostadsrätterna medlem	4 620	4 620
	Redovisning	3 916	3 581
	ComHem Data	488	368
	ComHem KabelTv	2 435	2 395
	Bostadsrätterna försäkring	15 800	15 221
	Swedbank - Ränta	1 999	0
		29 258	26 185
Not 7	Övriga skulder kreditinstitut	2017-12-31	
	Föreningens Låneskulder per 2017 -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	2017-12-31	2016-12-31
	Övriga poster	23 507	23 507
		98 576	88 892

Brf Valkyrian 7

Org.nr. 769618-3255

NOTER

Not 9	Uppklupna kostnader / förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Revision	18 781	18 562
	Ränta	414	6 530
	Värme	37 328	38 208
	El	3 616	2 871
	Bankavgift	570	565
	Förutbetalda hyror och avgifter	120 897	137 680
		<u>181 606</u>	<u>204 416</u>

Övriga noter

Not 10	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	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

Stockholm 2018-04-08



Birgitta Bredskog


Björn Halling


Eva-Camilla Nygren


Adam Lassoued

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9/4-2018


Martin Rana
Auktoriserad revisor
Parameter Revision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Valkyrian 7 för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och 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 en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Valkyrian 7 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 9 april 2018

Parameter Revision AB



Martin Rana

Auktoriserad revisor