

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Valkyrian 7

Org. Nr 769618-3255

Räkenskapsåret

2011-01-01 – 2011-12-31

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

BVK

BoVera Konsult AB

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 2011-01-01 – 2011-12-31.

Förvaltningsberättelse

Grundfakta om föreningen:

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.

Medlemmar:

Föreningen har per 2011-12-31 totalt 38 medlemmar och tre hyresrätter i gatuhuset.

Styrelse:

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter:

Birgitta Bredskog

Sujay Dutt

Zarah Hedblom

Johan Holm

Suppleanter:

Eva-Camilla Nygren

Marie Björk

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 juni 2011.

Styrelsen har under året haft kontinuerliga kontakter i löpande föreningsärenden samt avhållit nio st. 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 fem 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 220 kvadratmeter, totalt 1 960 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes 1906. Ombyggnadsår 1964.

Försäkring:

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

Fastighetslån och taxeringsvärde:

Per 2011-12-31 hade föreningen långa låneskulder på sammanlagt 8 000 000 kronor. Vidare har föreningen en låneskuld till säljaren på 6 000 000 kronor. Total skuld per 2011-12-31 är 14 000 000 kronor. Total skuldsättning per kvadratmeter lägenhetsyta uppgår till 8 046 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår per 2011-12-31 till 38 017 000 kronor fördelat enligt följande:

	Byggnad	Mark	Totalt
Bostäder	15 600 000	20 000 000	35 600 000
Lokaler	1 902 000	515 000	2 417 000
Totalt	17 502 000	20 515 000	38 017 000

Väsentliga händelser under året:

Taket har besiktigats för att se om några skador har uppstått efter vinterns snö, is och taksfattningar.

En provisorisk lagning av taket har utförts inför kommande vinter för att minimera risken för fler läckage.

Styrelsen har även tagit in offert för mer grundligare arbete och lagningar som kan behövas utföras på taket efter vintern.

Verksamhet under kommande året:

En ny torktumlare har köpts.

Styrelsen kommer att se över möjligheterna hur man kan effektivisera tiderna i tvättstugan alternativt köpa in fler tvättmaskiner som kan bli jour/ej bokningsbara.

Större arbete och lagningar på taket kan behöva göras.

Flytt av expansionskärl kommer att ske.

Styrelsen kommer att se över fördelar och nackdelar med elslingor för att förhindra istappar i takrännor.

Föreningens revers på 6 000 000 kr till tidigare ägaren ska betalas i juli 2012 .

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat:

Till stämmans förfogande finns följande medel:

Balanserat resultat	-1 262 160 kronor
Årets resultat	-235 747 kronor
Summa	-1 497 907 kronor

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Att balansera i ny räkning	-1 497 907 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.

RESULTATRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
	Not		
Intäkter			
Hyror, bostäder		203 088	235 605
Hyror, lokaler		188 661	163 374
Hyror, garage/p-platser		119 862	97 808
Årsavgifter		858 339	815 477
Övriga intäkter		8 643	14 430
SUMMA INTÄKTER		1 378 593	1 326 694
Kostnader			
Underhåll		-44 262	-571 240
Driftskostnader	2	-552 061	-790 082
Fastighetsförsäkringar		-32 811	-28 158
Fastighetsskatt	3	-68 463	-67 593
Personalkostnader		-79 480	-99 773
Avskrivningar		-594 352	-594 352
Summa Rörelsens kostnader		-1 371 429	-2 151 198
RÖRELSERESULTAT		7 164	-824 504
<u>Finansiella poster</u>			
Utdelning fr Brandkontoret		1 698	0
Ränteintäkter		5 641	230
Räntekostnader		-259 748	-120 400
Summa Finansiella Poster		-252 409	-120 170
Skatt p.g.a. ändrad tax		9 498	2
ÅRETS RESULTAT		-235 747	-944 672

		2011-12-31	2010-12-31
BALANSRÄKNING			
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och Mark		61 395 464	61 963 036
Inventarier		53 559	80 339
Summa Anläggningstillgångar	4	61 449 023	62 043 375
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar		0	20 000
Förutbetalda kostn/upplupna int.	5	13 853	11 846
Summa Kortfristiga fordringar		13 853	31 846
Kassa, Bank och Plusgiro	6	777 094	416 956
Summa Omsättningstillgångar		790 947	448 802
Summa Tillgångar		62 239 970	62 492 177

Balansräkning		2011-12-31	2010-12-31
Eget kapital och Skulder			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		45 552 087	45 552 087
Upplåtelseavgifter		3 620 364	3 620 364
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		<i>49 172 451</i>	<i>49 172 451</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 262 160	-317 488
Årets resultat		-235 747	-944 672
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-1 497 907</i>	<i>-1 262 160</i>
Summa Eget Kapital	7	47 674 544	47 910 291
Balkongfond		16 930	7 246
Långfristiga skulder			
Reverslån	8	8 000 000	8 000 000
Skuld säljare av Kopparmol AB		6 000 000	6 000 000
Summa Långfristiga Skulder		14 000 000	14 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		113 144	189 620
Förskottsbetalda årsavgifter o hyror	9	116 343	98 205
Skatteskulder	3	137 241	135 092
Övriga kortfristiga skulder		22 500	22 500
Upplupna kostn/förutbet. intäkter	10	159 268	129 223
Summa Kortfristiga Skulder		548 496	574 640
Summa Eget kapital och Skulder		62 239 970	62 492 177
Ställda panter, säkerheter och ansvarsförbindelser			
Fastighetsinteckningar		19 750 000	19 750 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

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. Trädgårdsrenovering skrivs av efter en 20-årig avskrivningsplan. Inventarier skrivs av efter en 5-årig avskrivningsplan. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Not 2, Driftskostnader

	2011-12-31	2010-12-31
Elavgifter (och hushållsgas)	42 011	52 469
Uppvärmning	248 747	285 750
Sophantering/Renhållning	30 124	28 294
Vatten och avlopp	38 139	37 525
Snöröjning	30 844	86 739
Lokalvård	40 626	40 784
Trädgårdsskötsel	1 666	0
Hissar service och avtal	23 423	6 778
Förbrukningsinventarier	5 990	1 920
Förbrukningsmaterial	2 094	3 894
Möteskostnader	3 015	6 004
Kabel TV	9 017	8 631
Datakomm., telefon och post	1 291	1 663
Konstaterade kundförluster	0	35 454
Revisionsarvode	8 312	8 156
Redovisningstjänster	44 315	45 869
Teknisk förvaltning	8 277	30 238
Serviceavg branchorgan	9 371	9 371
Bankkostnader	3 209	10 569
Advokatkostnader	0	0
Övriga externa tjänster	1 590	89 974
Summa Driftskostnader	552 061	790 082

Not 3, Föreningens skatter

	Taxeringsvärde	Antal lägenheter	Skattesats	Skatt
Fastighetsavgift/skatt:				
Hyreshus, bostäder	35 600 000	35	1 302 kr	45 570
Hyreshus, lokaler	2 417 000		1%	24 170
Summa Fastighetsskatt				69 740
Fordran Skattekonto				-87
Skuld Tax 2011				67 588
Summa Skatteskulder per 31/12-2011				137 241

Not 4, Anläggningstillgångar

	2011-12-31	2010-12-31
Byggnader och Mark		
Byggnader	24 966 866	24 966 866
Ingående avskrivningar byggnader	-625 111	-375 442
Årets avskrivningar byggnader	-249 669	-249 669
Standardförb. Ombyggnader	2 559 553	2 559 553
Stambyte	7 134 429	7 134 429
Ingående avskrivningar ombyggnad, stambyte	-381 398	-187 518
Årets avskrivningar ombyggnad och stambyte	-193 880	-193 880
Trädgårdsrenovering	2 480 466	2 480 466
Ingående avskrivning trädgårdsrenovering	-124 023	0
Årets avskrivning trädgårdsrenovering	-124 023	-124 023
Mark	25 952 254	25 952 254
Utgående planenligt restvärde Byggnader och Mark	61 395 464	61 963 036
Inventarier		
Inventarier	133 899	133 899
Ingående avskrivningar inventarier	-53 560	-26 780
Årets avskrivningar inventarier	-26 780	-26 780
Utgående planenligt restvärde Inventarier	53 559	80 339
Summa Anläggningstillgångar	61 449 023	62 043 375

Not 5, Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetald försäkring	11 528	9 754
Förutbetald kabelTV	2 325	2 092
Summa Förutbetalda kostn/uppl.intäkter	13 853	11 846

Not 6, Kassa, Bank och Plusgiro

	2011-12-31	2010-12-31
Affärskonto Swedbank, fordran	777 094	416 956
Summa Kassa och Bank	777 094	416 956

Not 7, Eget Kapital

	2011-12-31	2010-12-31
<i>Bundet Eget Kapital:</i>		
Insatskapital	45 552 087	45 552 087
Upplåtelseavgifter	3 620 364	3 620 364
Summa Bundet Eget kapital	49 172 451	49 172 451
<i>Fritt Eget Kapital:</i>		
Balanserat resultat	-1 262 160	-317 488
Årets resultat	-235 747	-944 672
Summa Fritt eget kapital	-1 497 907	-1 262 160
Summa Eget Kapital	47 674 544	47 910 291

Not 8, Reverslån

Föreningens Låneskulder per 2011-12-31 är 8 000 000 kronor.

Föreningens lån är placerade hos Swedbank enligt nedanstående:

Lån 1: 4 500 000 är placerat till en rörlig ränta, 2,812 % per 2011-12-31.

Lånet löper utan amortering.

Lån 2: 3 500 000 är placerat till en fast ränta på 3,99 % fram till konverteringstidpunkten 2016-09-26.

Lånet löper utan amortering.

Not 9, Förskottsbetalda årsavgifter

Beloppet utgör årsavgifter för januari 2012 som inbetalats av medlemmarna under december 2011.

Not 10, Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Fortum el	4 488	0
Fortum Värme	31 361	0
Stockholm Vatten	6 138	6 140
Beräknad revisionsarvode	14 000	17 000
Upplupna räntor Swedbank	22 281	22 500
Upplupet styrelsearvode inkl. soc.avg.	81 000	83 583
Summa Upplupna kostnader/förutbet. intäkter	159 268	129 223

Underskrifter

Stockholm 2012-

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Valkyrian 7

Birgitta Bredskog

Zarah Hedblom

Sujay Dutt

Johan Holm

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den

Ole Deurell
Auktoriserad revisor