

Bostadsrättsföreningen Valkyrian 7
Org. Nr 769618-3255

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Valkyrian 7

Org. Nr 769618-3255

Räkenskapsåret

2012-01-01 – 2012-12-31

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 2012-01-01 – 2012-12-31.

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 2012-12-31 totalt 39 medlemmar och tre hyresrätter i gatuhuset.

Styrelse:

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter:

Birgitta Bredskog

Sujay Dutt

Johan Holm

Eva-Camilla Nygren

Suppleanter:

Eva Ribbesjö

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2012

Styrelsen har under året haft kontinuerliga kontakter i löpande föreningsärenden samt avhållit 9 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 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 220 kvadratmeter, totalt 1 960 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes 1906. Ombyggnadsår 1964.

BoVera
Johan Holm

Försäkring:

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

Fastighetslån och taxeringsvärde:

Per 2012-12-31 hade föreningen långa låneskulder på sammanlagt 14 000 000 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår per 2012-12-31 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:

Efter upptäckt av fuktskada på gatuhusets fasad har ommålning av fasaden gjorts.

I gatuhusets entré har trappmatta lagts in.

Byte till ny torktumlare i tvättstugan gjordes under februari månad.

Föreningens revers på 6 mkr till tidigare ägaren av fastigheten betalades i juli 2012

Verksamhet under kommande året:

Planerad flytt och byte av expansionskärl från vinden till garaget

Elkablar i fastigheternas stuprännor för att förhindra istappar

Byte av grind i gatuhusets hiss

Påbörjad översyn av fastigheternas yttertak samt åtgärd av putssläpp som orsakats av snöskottning på yttertaken

ECW
H
S

Nyckeltal:

	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	1 432 321	1 378 593	1 326 694	1 238 300
Res. efter finansiella poster	-236 247	-245 245	-944 674	-315 935
Balansomslutning	62 052 687	62 239 970	62 492 177	59 974 268
Soliditet	76,4 %	76,6 %	76,7 %	70,5 %
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	8 046	8 046	8 046	6 034
Genomsnittlig skuldränta	2,44 %	3,24 %	2,64 %	1,29 %
Årsavgift per kvm	603	574	547	521

Soliditet definieras som Eget Kapital i förhållande till total balansomslutning. Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

**Fastighetslånet utökades från 4 500 000 kr till 8 000 000 kr i november 2010. Eftersom största delen av räntekostnader 2010 avser lånet på 4 500 000 har den genomsnittligt skuldränta räknats på detta.*

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat:

Till stämmans förfogande finns följande medel:

Balanserat resultat	-1 497 907 kronor
Årets resultat	-236 247 kronor
Summa	-1 734 154 kronor

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Att balansera i ny räkning -1 734 154 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.

B
3D
ECW
John

RESULTATRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
	Not		
Intäkter			
Hyror, bostäder		206 088	203 088
Hyror, lokaler		179 220	188 661
Hyror, garage/p-platser		114 068	119 862
Årsavgifter		912 360	858 339
Övriga intäkter		20 585	8 643
SUMMA INTÄKTER		1 432 321	1 378 593
Kostnader			
Underhåll		-55 078	-44 262
Driftskostnader	2	-543 305	-552 061
Fastighetsförsäkringar		-34 988	-32 811
Fastighetsskatt	3	-70 643	-68 463
Personalkostnader		-29 958	-79 480
Avskrivningar		-600 966	-594 352
Summa Rörelsens kostnader		-1 334 938	-1 371 429
RÖRELSERESULTAT		97 383	7 164
<u>Finansiella poster</u>			
Utdelning fr Brandkontoret		2 398	1 698
Ränteintäkter		6 462	5 641
Räntekostnader		-342 490	-259 748
Summa Finansiella Poster		-333 630	-252 409
Skatt p.g.a. ändrad tax		0	9 498
ÅRETS RESULTAT		-236 247	-235 747

B
ECW
30
f

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och Mark		60 827 884	61 395 464
Inventarier		53 204	53 559
Summa Anläggningstillgångar	4	60 881 088	61 449 023
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostn/upplupna int.	5	18 431	13 853
Summa Kortfristiga fordringar		18 431	13 853
Kassa, Bank och Plusgiro	6	1 153 168	777 094
Summa Omsättningstillgångar		1 171 599	790 947
Summa Tillgångar		62 052 687	62 239 970

Handwritten signature:
E.C.W.
John

Balansräkning		2012-12-31	2011-12-31
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		-1 497 907	-1 262 160
Årets resultat		-236 247	-235 747
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-1 734 154</i>	<i>-1 497 907</i>
Summa Eget Kapital	7	47 438 297	47 674 544
Balkongfond		26 614	16 930
Långfristiga skulder			
Reverslån	8	14 000 000	8 000 000
Skuld säljare av Kopparmol AB		0	6 000 000
Summa Långfristiga Skulder		14 000 000	14 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		209 775	113 144
Förskottsbetalda årsavgifter o hyror	9	102 919	116 343
Skatteskulder	3	140 381	137 241
Övriga kortfristiga skulder		22 500	22 500
Upplupna kostn/förutbet. intäkter	10	112 201	159 268
Summa Kortfristiga Skulder		587 776	548 496
Summa Eget kapital och Skulder		62 052 687	62 239 970
Ställda panten som säkerhet för fastighetslån och ansvarsförbindelser			
Fastighetsinteckningar		19 750 000	19 750 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Bv
ECW
John

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

	2012-12-31	2011-12-31
Elavgifter (och hushållsgas)	38 403	42 011
Uppvärmning	273 934	248 747
Sophantering/Renhållning	31 169	30 124
Vatten och avlopp	25 101	38 139
Snöröjning	30 925	30 844
Lokalvård	45 817	40 626
Trädgårdsskötsel	0	1 666
Hissar service och avtal	6 141	23 423
Förbrukningsinventarier	0	5 990
Förbrukningsmaterial	507	2 094
Möteskostnader	5 100	3 015
Kabel TV	9 300	9 017
Datakomm., telefon och post	479	1 291
Revisionsarvode	13 080	8 312
Redovisningstjänster	46 055	44 315
Teknisk förvaltning	1 453	8 277
Serviceavg branchorgan	4 400	9 371
Bankkostnader	3 208	3 209
Övriga externa tjänster	8 233	1 590
Summa Driftskostnader	543 305	552 061

Not 3, Föreningens skatter

	Taxeringsvärde	Antal lägenheter	Skattesats	Skatt
Fastighetsavgift/skatt:				
Hyreshus, bostäder	35 600 000	35	1 365 kr	47 775
Hyreshus, lokaler	2 417 000		1%	24 170
Summa Fastighetsskatt				71 945
Fordran Skattekonto				-2
Skuld Tax 2012				68 438
Summa Skatteskulder per 31/12-2012				140 381

B
30
ECW
Johan

Not 4, Anläggningstillgångar

	2012-12-31	2011-12-31
Byggnader och Mark		
Byggnader	24 966 866	24 966 866
Ingående avskrivningar byggnader	-874 780	-625 111
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	-575 278	-381 398
Årets avskrivningar ombyggnad och stambyte	-193 888	-193 880
Trädgårdsrenovering	2 480 466	2 480 466
Ingående avskrivning trädgårdsrenovering	-248 046	-124 023
Årets avskrivning trädgårdsrenovering	-124 023	-124 023
Mark	25 952 254	25 952 254
Utgående planenligt restvärde Byggnader och Mark	60 827 884	61 395 464
Inventarier		
Inventarier	166 930	133 899
Ingående avskrivningar inventarier	-80 340	-53 560
Årets avskrivningar inventarier	-33 386	-26 780
Utgående planenligt restvärde Inventarier	53 204	53 559
Summa Anläggningstillgångar	60 881 088	61 449 023

Not 5, Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald försäkring	11 729	11 528
Förutbetald kabel TV	2 333	2 325
Redovisningstjänster	4 369	0
Summa Förutbetalda kostn/uppl.intäkter	18 431	13 853

Not 6, Kassa, Bank och Plusgiro

	2012-12-31	2011-12-31
Affärskonto Swedbank, fordran	1 153 168	777 094
Summa Kassa och Bank	1 153 168	777 094

BN
ECW
John

Not 7, Eget Kapital

	2012-12-31	2011-12-31
Bundet Eget Kapital:		
Insatskapital	45 552 087	45 552 087
Upplåtelseavgifter	3 620 364	3 620 364
Summa Bundet Eget kapital	49 172 451	49 172 451
Fritt Eget Kapital:		
Balanserat resultat	-1 497 907	-1 262 160
Årets resultat	-236 247	-235 747
Summa Fritt eget kapital	-1 734 154	-1 497 907
Summa Eget Kapital	47 438 297	47 674 544

Not 8, Reverslån

Föreningens Låneskulder per 2012-12-31 är 14 000 000 kronor.

Föreningens lån är placerade hos Swedbank enligt nedanstående:

Lån 1: 4 500 000 är placerat till en rörlig ränta, 1,66 % per 2012-12-31

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.

Lån 3: 6 000 000 är placerat till fast ränta på 3,28 % fram till konverteringstidpunkten 2015-04-24.

Lånet löper utan amortering

Not 9, Förskottsbetalda årsavgifter

Beloppet utgör årsavgifter för januari 2013 som inbetalats av medlemmarna under december 2012.

Not 10, Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Fortum el	0	4 488
Fortum Värme	0	31 361
Stockholm Vatten	6 182	6 138
Beräknat revisionsarvode	13 500	14 000
Upplupna räntor Swedbank	37 519	22 281
Upplupet styrelsearvode inkl. soc.avg.	55 000	81 000
Summa Upplupna kostnader/förutbet. intäkter	112 201	159 268

Handwritten signatures and initials:
Bv
SD
EAB
John

Bostadsrättsföreningen Valkyrian 7
Org. Nr 769618-3255

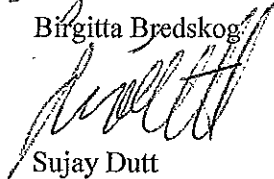
Underskrifter

Stockholm 2013-04-16

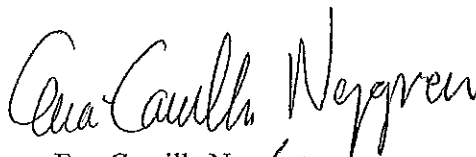
Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Valkyrian 7



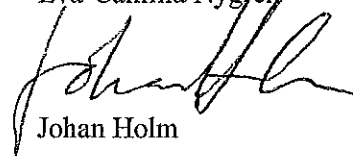
Birgitta Bredskog



Sujay Dutt



Eva-Camilla Nygren

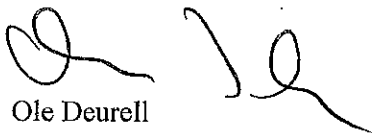


Johan Holm

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den

17/4 - 2013



Ole Deurell

Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Valkyrian 7 för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min 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 2012 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Valkyrian 7 för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen 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 föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 17 april 2013



Ole Deurell

Auktoriserad revisor