

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Valkyrian 7

Org. Nr 769618-3255

Räkenskapsåret

2013-01-01 – 2013-12-31

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 2013-01-01 – 2013-12-31.

Förvaltningsberättelse

Grundfakta om föreningen:

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.

Medlemmar:

Föreningen har per 2013-12-31 totalt 40 medlemmar och 3 hyresrätter i gatuhuset.

Styrelse:

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter:

Birgitta Bredskog
Sujay Dutt
Johan Holm
Eva-Camilla Nygren

Suppleanter:

Jenna Kallio
Susanne Ribbesjö

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2013.

Styrelsen har under året haft kontinuerliga kontakter i löpande föreningsärenden samt avhållit 4 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 fem bostadsrätter 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.

SRI
AL
B

Försäkring:

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

Fastighetslån och taxeringsvärde:

Per 2013-12-31 hade föreningen långa låneskulder på sammanlagt 14 000 000 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår per 2013-12-31 till 42 188 000 kronor fördelat enligt följande:

	Byggnad	Mark	Totalt
Bostäder	17 600 000	23 000 000	40 600 000
Lokaler	939 000	649 000	1 588 000
Totalt	18 539 000	23 649 000	42 188 000

Väsentliga händelser under året:

- I tvättstugan har nytt torkskåp installerats och ventilationen i tvättstugan har åtgärdats.
- Stampsolning av samtliga rör i gårds- och gatuhusen har gjorts.
- Översyn av fastigheternas yttertak har genomförts.
- Fuktskada och putssläpp som orsakats av snöskottning på taken har åtgärdats.

Verksamhet under kommande året:

- Planerad flytt och byte av expansionskärl från vinden till garaget.
- Elkablar i fastigheternas stuprännor för att förhindra istappar.
- Ev. byte av grind i gatuhusets hiss.

SRI AC
H B

Nyckeltal:

	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	1 557 085	1 432 321	1 378 593	1 326 694	1 238 300
Res. Efter finansiella poster	-189 710	-236 247	-245 245	-944 674	-315 935
Balansomslutning	61 749 778	62 052 687	62 239 970	62 492 177	59 974 268
Soliditet	76,5 %	76,4 %	76,6 %	76,7 %	70,5 %
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	8 046	8 046	8 046	8 046	6 034
Genomsnittlig skuldränta	2,87 %	2,44 %	3,24 %	*2,64 %	1,29 %
Årsavgift per kvm	603	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	-1 734 154 kronor
Årets resultat	-189 710 kronor
Summa	-1 923 864 kronor

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Att balansera i ny räkning	-1 923 864 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		2013-01-01 – 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
	Not		
Intäkter			
Hyror, bostäder		207 378	206 088
Hyror, lokaler		178 520	179 220
Hyror, garage/p-platser		141 684	114 068
Årsavgifter		932 431	912 360
Övriga intäkter		97 072	20 585
SUMMA INTÄKTER		1 557 085	1 432 321
Kostnader			
Underhåll		-13 705	-55 078
Driftskostnader	2	-578 594	-543 305
Fastighetsförsäkringar		-36 016	-34 988
Fastighetsskatt	3	-56 865	-70 643
Personalkostnader		-55 492	-29 958
Avskrivningar		-608 358	-600 966
Summa Rörelsens kostnader		-1 349 030	-1 334 938
RÖRELSERESULTAT		208 055	97 383
<u>Finansiella poster</u>			
Utdelning fr. Brandkontoret		2 478	2 398
Ränteintäkter		1 965	6 462
Räntekostnader		-402 208	-342 490
Summa Finansiella Poster		-397 765	-333 630
ÅRETS RESULTAT		-189 710	-236 247

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och Mark		60 325 237	60 827 884
Inventarier		44 118	53 204
Summa Anläggningstillgångar	4	60 369 355	60 881 088
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostn/upploopna int.	5	14 477	18 431
Summa Kortfristiga fordringar		14 477	18 431
Kassa, Bank och Plusgiro	6	1 365 946	1 153 168
Summa Omsättningstillgångar		1 380 423	1 171 599
Summa Tillgångar		61 749 778	62 052 687

SRT EL
H B

Balansräkning		2013-12-31	2012-12-31
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		-1 734 154	-1 497 907
Årets resultat		-189 710	-236 247
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-1 923 864</i>	<i>-1 734 154</i>
Summa Eget Kapital	7	47 248 587	47 438 297
Balkongfond		36 298	26 614
Långfristiga skulder			
Reverslån	8	14 000 000	14 000 000
Summa Långfristiga Skulder		14 000 000	14 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		99 006	209 775
Förskottsbetalda årsavgifter o hyror	9	120 176	102 919
Skatteskulder	3	128 805	140 381
Övriga kortfristiga skulder		23 507	22 500
Upplupna kostn/förutbet. intäkter	10	93 399	112 201
Summa Kortfristiga Skulder		464 893	587 776
Summa Eget kapital och Skulder		61 749 778	62 052 687
Ställda panter som säkerhet för fastighetslån och ansvarsförbindelser			
Fastighetsinteckningar		19 750 000	19 750 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

SRT EC
H 2

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

	2013-12-31	2012-12-31
Elavgifter (och hushållsgas)	38 224	38 403
Uppvärmning	272 624	273 934
Sophantering/Renhållning	33 590	31 169
Vatten och avlopp	30 377	25 101
Snöröjning	33 088	30 925
Lokalvård	47 233	45 817
Trädgårdsskötsel	1 588	0
Hissar service och avtal	13 949	6 141
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	8 724	507
Möteskostnader	6 034	5 100
Kabel TV	9 337	9 300
Datakomm., telefon och post	54	479
Revisionsarvode	19 000	13 080
Redovisningstjänster	47 410	46 055
Teknisk förvaltning	1 521	1 453
Serviceavg branchorgan	4 400	4 400
Bankkostnader	3 822	3 208
Övriga externa tjänster	7 619	8 233
Summa Driftskostnader	578 594	543 305

Not 3, Föreningens skatter

	Taxeringsvärde	Antal lägenheter	Skattesats	Skatt
Fastighetsavgift/skatt:				
Hyreshus, bostäder	40 600 000	35	1 210 kr	42 350
Hyreshus, lokaler	1 588 000		1 %	15 880
Summa Fastighetsskatt				58 230
Fordran Skattekonto				-5
Skuld Tax 2013				70 580
Summa Skatteskulder per 31/12-2012				128 805

SRT EC
B

Not 4, Anläggningstillgångar

	2013-12-31	2012-12-31
Byggnader och Mark		
Byggnader	24 966 866	24 966 866
Ingående avskrivningar byggnader	-1 124 449	-874 780
Årets avskrivningar byggnader	-249 669	-249 669
Standardförb. Ombyggnader	2 625 803	2 559 553
Stambyte	7 134 429	7 134 429
Ingående avskrivningar ombyggnad, stambyte	-769 166	-575 278
Årets avskrivningar ombyggnad och stambyte	-195 205	-193 888
Trädgårdsrenovering	2 480 466	2 480 466
Ingående avskrivning trädgårdsrenovering	-372 069	-248 046
Årets avskrivning trädgårdsrenovering	-124 023	-124 023
Mark	25 952 254	25 952 254
Utgående planenligt restvärde Byggnader och Mark	60 325 237	60 827 884
Inventarier		
Inventarier	197 305	166 930
Ingående avskrivningar inventarier	-113 726	-80 340
Årets avskrivningar inventarier	-39 461	-33 386
Utgående planenligt restvärde Inventarier	44 118	53 204
Summa Anläggningstillgångar	60 369 355	60 881 088

Not 5, Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	12 143	11 729
Förutbetald kabel TV	2 334	2 333
Redovisningstjänster	0	4 369
Summa Förutbetalda kostn/uppl.intäkter	14 477	18 431

Not 6, Kassa, Bank och Plusgiro

	2013-12-31	2012-12-31
Affärskonto Swedbank, fordran	1 365 946	1 153 168
Summa Kassa och Bank	1 365 946	1 153 168

Not 7, Eget Kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	45 552 087	3 620 364	-1 497 907	-236 247
Yttre reparationsfond				
Omföring av föregående års resultat enl årsstämma			-236 247	236 247
Årets upplåtelseavgifter				
Årets resultat				-189 710
Belopp vid årets utgång	45 552 087	3 620 364	-1 734 154	-189 710

Not 8, Reverslån

Föreningens Låneskulder per 2013-12-31 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 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 2013.

Not 10, Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Stockholm Vatten	0	6 182
Beräknat revisionsarvode	16 250	13 500
Upplupna räntor Swedbank	22 149	37 519
Upplupet styrelsearvode inkl. soc.avg.	55 000	55 000
Summa Upplupna kostnader/förutbet. intäkter	93 399	112 201

JKB EL
A B

Underskrifter

Stockholm 2014- 04-03

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Valkyrian 7

Birgitta Bredskog

Johan Holm

Eva-Camilla Nygren

Susanne Ribbesjö
Styrelsesuppleant ersätter ordinarie ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den

3/4 - 2014

Ole Deurell
Auktoriserad revisor

SRT EL
AA B

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Valkyrian 7 för år 2013.

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 2013 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 utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Valkyrian 7 för år 2013.

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 ersättningskyldig 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 3 april 2014



Ole Deurell

Auktoriserad revisor