

Bostadsrättsföreningen Valkyrian 7  
Org. Nr 769618-3255

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Valkyrian 7

Org. Nr 769618-3255

Räkenskapsåret

2014-01-01 – 2014-12-31

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 2014-01-01 – 2014-12-31.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

#### **Allmänt om verksamheten :**

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.

#### **Medlemsinformation:**

Föreningen har per 2014-12-31 totalt 40 medlemmar och 3 hyresrätter i gatuhuset. 2013-12-31 var medlemsantalet 40 respektive 3.

#### **Styrelse:**

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

#### **Ordinarie ledamöter:**

Birgitta Bredskog  
Daniel Grythberg  
Mats Lagerkvist  
Eva-Camilla Nygren

#### **Suppleanter:**

Sujay Dutt  
Susanne Ribbesjö

#### **Sammanträden:**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2014.

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 sex 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

Bostadsrättsföreningen Valkyrian 7  
Org. Nr 769618-3255

1 924 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes 1906. Ombyggnadsår 1964.

**Försäkring:**

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

**Fastighetslån och taxeringsvärde:**

Per 2014-12-31 hade föreningen långa låneskulder på sammanlagt 14 000 000 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår per 2014-12-31 till 42 188 000 kronor fördelat enligt följande:

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

**Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret:**

Väsentliga händelser under året:

- Stamspolning av samtliga rör i gårds- och gatuhusen har gjorts.
- Installation av elkablar i fastigheternas stuprännor för att förhindra istappar.
- Uppdatering av mailadresser till samtliga boende.
- Montering av spaltventiler och fönstertätning i gatuhusets fastighet.
- Extra föreningsstämma under året med anledning av uttag av avgift av den som hyr ut sin bostadsrätt.

Verksamhet under kommande året:

- Flytt av expansionskärl från vinden till garaget och installation av fjärrvärmecentral.
- Erbjudande om installation av säkerhetsdörrar.
- Översyn av ventilationen.
- Ev. byte av grind i gatuhusets hiss.

**Nyckeltal:**

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	1 531 276	1 557 085	1 432 321	1 378 593	1 326 694
Res. Efter finansiella poster	-635 443	-189 710	-236 247	-245 245	-944 674
Balansomslutning	61 094 819	61 749 778	62 052 687	62 239 970	62 492 177
Soliditet	76,3 %	76,5 %	76,4 %	76,6 %	76,7 %
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	8 046	8 046	8 046	8 046	8 046
Genomsnittlig skuldränta	3,08 %	2,87 %	2,44 %	3,24 %	*2,64 %
Årsavgift per kvm	603	603	603	574	547

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	-1 923 864 kronor
Årets resultat	-635 443 kronor
Summa	-2 559 307 kronor

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Att i anspråkta 2 559 307 kr från föreningens ackumulerade upplåtelseavgifter för täckande av förlust	2 559 307 kronor
Att balansera i ny räkning	0 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>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2014-01-01 – 2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 – 2013-12-31</b>
	<b>Not</b>		
<b>Intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 471 409	1 460 013
Övriga externa intäkter		59 867	97 072
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<b>1 531 276</b>	<b>1 557 085</b>
<b>Kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-1 018 972	-685 180
Personalkostnader		-109 842	-55 492
Avskrivningar		-608 358	-608 358
<b>Summa Rörelsens kostnader</b>		<b>-1 737 172</b>	<b>-1 349 030</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-205 896</b>	<b>208 055</b>
<u>Finansiella poster</u>			
Utdelning fr. Brandkontoret		2 617	2 478
Ränteintäkter		17	1 965
Räntekostnader		-432 181	-402 208
<b>Summa Finansiella Poster</b>		<b>-429 547</b>	<b>-397 765</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-635 443</b>	<b>-189 710</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och Mark		59 756 340	60 325 237
Inventarier		4 657	44 118
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>	<b>4</b>	<b>59 760 997</b>	<b>60 369 355</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Förutbetalda kostn/upplupna int.	5	23 273	14 477
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>23 273</b>	<b>14 477</b>
<b>Kassa, Bank och Plusgiro</b>	<b>6</b>	<b>1 310 549</b>	<b>1 365 946</b>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>1 333 822</b>	<b>1 380 423</b>
<b>Summa Tillgångar</b>		<b>61 094 819</b>	<b>61 749 778</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Eget kapital och Skulder</b>			
<b>Eget Kapital</b>			
<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		-1 923 864	-1 734 154
Årets resultat		-635 443	-189 710
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-2 559 307</i>	<i>-1 923 864</i>
<b>Summa Eget Kapital</b>	<b>7</b>	<b>46 613 144</b>	<b>47 248 587</b>
<b>Balkongfond</b>		<b>46 017</b>	<b>36 298</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Reverslån	8	14 000 000	14 000 000
<b>Summa Långfristiga Skulder</b>		<b>14 000 000</b>	<b>14 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		65 459	99 006
Skatteskulder		116 700	128 805
Övriga kortfristiga skulder		23 507	23 507
Upplupna kostn/förutbet. intäkter	9,10	229 992	213 575
<b>Summa Kortfristiga Skulder</b>		<b>435 658</b>	<b>464 893</b>
<b>Summa Eget kapital och Skulder</b>		<b>61 094 819</b>	<b>61 749 778</b>
Ställda panten som säkerhet för fastighetslån och ansvarsförbindelser			
<b>Fastighetsinteckningar</b>		<b>19 750 000</b>	<b>19 750 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

**Noter till Resultaträkningen och Balansräkningen**

Not 1 Redovisnings och Värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Föreningen följer BNFAR 2009:1 från 1 januari 2014.  
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.  
Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.  
Föreningen har beslutat att tillämpa redovisning enligt K2-principen fr.o.m. 1 januari 2014.  
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, Nettoomsättning

	2014	2013
Hyror, bostäder	213 633	207 378
Hyror, lokaler	179 831	178 520
Hyror, garage/p-platser	141 249	141 684
Årsavgifter	936 696	932 431
<b>Summa Nettoomsättning</b>	<b>1 471 409</b>	<b>1 460 013</b>

Not 3, Övriga externa kostnader

	2014	2013
Elavgifter	33 256	38 224
Uppvärmning	247 772	272 624
Sophantering/Renhållning	37 008	33 590
Vatten och avlopp	40 317	30 377
Snöröjning	6 250	33 088
Lokalvård	47 664	47 233
Trädgårdsskötsel	498	1 588
Hissar	24 889	13 949
Förbrukningsmaterial	5 338	8 724
Möteskostnader	5 777	6 034
Kabel-TV	9 336	9 337
Datakomm, telefon och post	1 895	54
Revisionsarvoden	16 250	19 000
Redovisningstjänster	46 853	47 410
Teknisk förvaltning		1 521
Serviceavg branchorgan	4 620	4 400
Bankkostnader	3 524	3 822
Övriga externa tjänster	2 217	7 619
Rep./underhåll fastighet	389 907	13 705
Fastighetsskatt	58 475	56 865
Fastighetsförsäkringar	37 126	36 016
<b>Summa Övriga externa kostnader</b>	<b>1 018 972</b>	<b>685 180</b>



Not 4, Anläggningstillgångar

	2014-12-31	2013-12-31
<b>Byggnader och Mark</b>		
Byggnader	24 966 866	24 966 866
Ingående avskrivningar byggnader	-1 374 118	-1 124 449
Årets avskrivningar byggnader	-249 669	-249 669
Standardförb. Ombyggnader	2 625 803	2 625 803
Stambyte	7 134 429	7 134 429
Ingående avskrivningar ombyggnad, stambyte	-964 371	-769 166
Årets avskrivningar ombyggnad och stambyte	-195 205	-195 205
Trädgårdsrenovering	2 480 466	2 480 466
Ingående avskrivning trädgårdsrenovering	-496 092	-372 069
Årets avskrivning trädgårdsrenovering	-124 023	-124 023
Mark	25 952 254	25 952 254
<b>Utgående planenligt restvärde Byggnader och Mark</b>	<b>59 756 340</b>	<b>60 325 237</b>
<b>Inventarier</b>		
Inventarier	197 305	197 305
Ingående avskrivningar inventarier	-153 187	-113 726
Årets avskrivningar inventarier	-39 461	-39 461
<b>Utgående planenligt restvärde Inventarier</b>	<b>4 657</b>	<b>44 118</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>	<b>59 760 997</b>	<b>60 369 355</b>

Not 5, Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald försäkring	12 491	12 143
Förutbetald kabel TV	2 332	2 334
Bostadsrätterna	4 620	0
Redovisningstjänster	3 830	0
<b>Summa Förutbetalda kostn/uppl.intäkter</b>	<b>23 273</b>	<b>14 477</b>

Not 6, Kassa, Bank och Plusgiro

	2014-12-31	2013-12-31
Affärskonto Swedbank, fordran	1 310 549	1 365 946
<b>Summa Kassa och Bank</b>	<b>1 310 549</b>	<b>1 365 946</b>

Not 7, Eget Kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	45 552 087	3 620 364	-1 734 154	-189 710
Yttre reparationsfond				
Omföring av föregående års resultat enl årsstämma			-189 710	189 710
Årets upplåtelseavgifter				
Årets resultat				-635 443
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>45 552 087</b>	<b>3 620 364</b>	<b>-1 923 864</b>	<b>-635 443</b>

Not 8, Reverslån

Föreningens Låneskulder per 2014-12-31 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 2015 som inbetalats av medlemmarna under december 2014.

Not 10, Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Stockholm Vatten	4 982	0
Beräknat revisionsarvode	16 250	16 250
Upplupna räntor Swedbank	36 695	22 149
Pro miljö lokalvård	3 636	0
Fortum värme	39 678	0
Fortum el	3 199	0
Upplupet styrelsearvode inkl. soc.avg.	0	55 000
<b>Summa Upplupna kostnader/förutbet. intäkter</b>	<b>104 440</b>	<b>93 399</b>

**Underskrifter**

Stockholm 2015-04-09

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Valkyrian 7

  
Birgitta Bredskog

  
Eva-Camilla Nygren

Mats Lagerkvist

  
**Revisorspåteckning**

Daniel Grythberg



Min revisionsberättelse har lämnats den

14/4 - 2015



Ole Deurell  
Auktoriserad revisor

## 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 2014.

#### *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 2014 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 av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Valkyrian 7 för år 2014.

### ***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 14 april 2015



Ole Deurell  
Auktoriserad revisor