

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Valkyrian 7

Org. Nr 769618-3255

Räkenskapsåret

2010-01-01 – 2010-12-31

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 2010-01-01 – 2010-12-31.

## 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 2010-12-31 totalt 39 medlemmar.

### Styrelse:

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

### Ordinarie ledamöter:

Eva-Camilla Nygren  
Marie Björk  
Sujay Dutt  
Zarah Hedblom

### Suppleanter:

Nina Karmelitow

### Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 juni 2010.

Styrelsen har under året haft kontinuerliga kontakter i löpande föreningsärenden samt avhållit 9 st protokollförda sammanträden.

Utöver det löpande styrelsearbetet har styrelsen deltagit i byggmöten och haft kontakt med entreprenörer gällande frågor om gårdsrenoveringen, garagerrenoveringen, takskottning samt vindsutbyggnaden mm.

### Förvaltning:

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

### Revisor:

Till föreningens revisor har utsetts auktoriserad revisor Ole Deurell.

### Överlåtelser:

Under räkenskapsåret har bostadsrätten till sex lägenheter överlåtits och två har upplåtits.

### 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 samt 2 st lokaler. Den totala lägenhetsytan uppgår till 1 740 kvadratmeter och lokalytan till 220 kvadratmeter, totalt 1 960 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes 1906. Ombyggnadsår 1964.

ST  
QCN  
ZHA  
KUR

**Försäkring:**

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

**Fastighetslån och taxeringsvärde:**

Per 2010-12-31 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 2010-12-31 är 14 000 000 kronor. Total skuldsättning per kvadratmeter lägenhetsyta uppgår till 8 045 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår per 2010-12-31 till 38 017 000 kronor fördelat enligt följande:

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

**Väsentliga händelser under året:**

Stambytet avslutades under början av året.

Gården renoverades och stod klar under sommaren med ny dränering, tätskikt och plattläggning.

Bjällklaget kontrollerades men inga bärande delar behövdes bytas ut.

Även garaget och tvättstugan fräschades upp med ny färg.

Lokalen byggdes om och föreningen fick en liten lokal som för närvarande används till styrelsearbete.

En vindsutbyggnad i gathuset påbörjades av familjen Malmgren.

Läckage drabbade grannlägenheten och fasaden under tiden för vindsutbyggnaden och flera besiktningar och reparationer fick genomföras.

**Verksamhet under kommande året:**

Värmesystemet skall ses över under året.

Taket kommer att besiktigas för att se om några skador har uppstått på grund av vinterns snö, is och takskottningar. Eventuellt kommer värmeslingor att installeras inför nästa vinter för att få bukt med istappar som har varit ett stort problem i vinter.

Styrelsen kommer att se över möjligheten och intresset för att sälja vinden i gathuset.

**Förslag till disposition beträffande föreningens resultat:**

Till stämmans förfogande finns följande medel:

Balanserat resultat	-317 488 kronor
Årets resultat	--944 672 kronor
Summa	-1 262 160 kronor

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Att balansera i ny räkning -1 262 160 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>2010-01-01 – 2010-12-31</b>	<b>2009-01-01 – 2009-12-31</b>
	<b>Not</b>		
<b>Intäkter</b>			
Hyror, bostäder		235 605	236 596
Hyror, lokaler		163 374	169 622
Hyror, garage/p-platser		97 808	102 851
Årsavgifter		815 477	715 075
Övriga intäkter		14 430	14 156
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<b>1 326 694</b>	<b>1 238 300</b>
<b>Kostnader</b>			
Underhåll		-571 240	-22 452
Driftskostnader	2	-790 082	-733 725
Fastighetsförsäkringar		-28 158	-22 258
Fastighetsskatt	3	-67 593	-66 490
Personalkostnader		-99 773	-131 462
Avskrivningar		-594 352	-463 967
<b>Summa Rörelsens kostnader</b>		<b>-2 151 198</b>	<b>-1 440 354</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-824 504</b>	<b>-202 054</b>
<b>Resultat försäljning dotterbolag</b>			<b>-15 000</b>
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		230	3 846
Räntekostnader		-120 400	-102 727
<b>Summa Finansiella Poster</b>		<b>-120 170</b>	<b>-98 881</b>
Inkomstskatt		2	-1 010
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-944 672</b>	<b>-316 945</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och Mark		61 963 036	59 800 142
Inventarier		80 339	107 119
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>	<b>4</b>	<b>62 043 375</b>	<b>59 907 261</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga kortfristiga fordringar		20 000	35 222
Förutbetalda kostn/upplupna int.	5	11 846	31 785
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>31 846</b>	<b>67 007</b>
<b>Kassa, Bank och Plusgiro</b>	<b>6</b>	<b>416 956</b>	<b>0</b>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>448 802</b>	<b>67 007</b>
<b>Summa Tillgångar</b>		<b>62 492 177</b>	<b>59 974 268</b>

SP  
RCN  
WA Wri

<b>Balansräkning</b>		<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>Eget kapital och Skulder</b>			
<b>Eget Kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		45 552 087	41 919 596
Upplåtelseavgifter		3 620 364	697 855
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		<i>49 172 451</i>	<i>42 617 451</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-317 488	-543
Årets resultat		-944 672	-316 945
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-1 262 160</i>	<i>-317 488</i>
<b>Summa Eget Kapital</b>	<b>7</b>	<b>47 910 291</b>	<b>42 299 963</b>
<b>Balkongfond</b>		<b>7 246</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Reverslån	8	8 000 000	4 500 000
Skuld säljare av Kopparmol AB		6 000 000	6 000 000
<b>Summa Långfristiga Skulder</b>		<b>14 000 000</b>	<b>10 500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skuld checkräkning Swedbank	6	0	6 840 152
Leverantörsskulder		189 620	133 652
Förskottsbetalda årsavgifter o hyror	9	98 205	68 471
Skatteskulder	3	135 092	67 786
Övriga kortfristiga skulder		22 500	0
Upplupna kostn/förutbet. intäkter	10	129 223	64 244
<b>Summa Kortfristiga Skulder</b>		<b>574 640</b>	<b>7 174 305</b>
<b>Summa Eget kapital och Skulder</b>		<b>62 492 177</b>	<b>59 974 268</b>
Ställda panter, säkerheter 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. 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**

	<b>2010-01-01 – 2010-12-31</b>	<b>2009-01-01 – 2009-12-31</b>
Elavgifter (och hushållsgas)	52 469	45 570
Uppvärmning	285 750	290 217
Sophantering/Renhållning	28 294	30 818
Vatten och avlopp	37 525	34 645
Snöröjning	86 739	43 403
Lokalvård	40 784	25 482
Trädgårdsskötsel	0	329
Hissar service och avtal	6 778	12 871
Förbrukningsinventarier	1 920	9 450
Förbrukningsmaterial	3 894	11 496
Möteskostnader	6 004	13 443
Kabel TV	8 631	8 554
Datakomm., telefon och post	1 663	1 565
Konstaterade kundförluster	35 454	0
Revisionsarvode	8 156	29 234
Konsultationer avseende dotterbolag	0	35 000
Redovisningstjänster	45 869	58 142
Teknisk förvaltning	30 238	31 339
Serviceavg branchorgan	9 371	0
Bankkostnader	10 569	8 051
Advokatkostnader	0	2 500
Övriga externa tjänster	89 974	41 616
<b>Summa Driftskostnader</b>	<b>790 082</b>	<b>733 725</b>

**Not 3, Föreningens skatter**

	Taxeringsvärde	Antal lägenheter	Skattesats	Skatt
<b>Fastighetsavgift/skatt:</b>				
Hyreshus, bostäder	35 600 000	35	1 277 kr	44 695
Hyreshus, lokaler	2 417 000		1%	24 170
<b>Summa Fastighetsskatt</b>				<b>68 865</b>
Fordran Skattekonto				0
Skuld Tax 2010				66 227
<b>Summa Skatteskulder per 31/12-2010</b>				<b>135 092</b>

**Not 4, Anläggningstillgångar**

	2010-12-31	2009-12-31
<b>Byggnader och Mark</b>		
Byggnader	24 966 866	24 810 102
Årets anskaffningar byggnader	0	156 764
Ingående avskrivningar byggnader	-375 442	-125 773
Årets avskrivningar byggnader	-249 669	-249 669
Standardförb. Ombyggnader	2 559 553	2 559 553
Stambyte	7 134 429	6 884 429
Ingående avskrivningar ombyggnad, stambyte	-187 518	0
Årets avskrivningar ombyggnad och stambyte	-193 880	-187 518
Trädgårdsrenovering	2 480 466	0
Årets avskrivning trädgårdsrenovering	-124 023	0
Mark	25 952 254	25 952 254
<b>Utgående planenligt restvärde Byggnader och Mark</b>	<b>61 963 036</b>	<b>59 800 142</b>
<b>Inventarier</b>		
Inventarier	133 899	133 899
Ingående avskrivningar inventarier	-26 780	0
Årets avskrivningar inventarier	-26 780	-26 780
<b>Utgående planenligt restvärde Inventarier</b>	<b>80 339</b>	<b>107 119</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>	<b>62 043 375</b>	<b>59 907 261</b>

**Not 5, Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter**

	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetald försäkring	9 754	8 305
Förutbetald kabelTV	2 092	2 061
Förutbetald faktura redovisning jan	0	3 385
Förutbetald teknisk förvaltning	0	2 874
Kreditering 2010, Svedmyr	0	11 250
Kreditering 2010, Hyresgästföreningen	0	3 910
<b>Summa Förutbetalda kostn/uppl.intäkter</b>	<b>11 846</b>	<b>31 785</b>



**Not 6, Kassa, Bank och Plusgiro**

	2010-12-31	2009-12-31
Affärskonto Swedbank, fordran	416 956	
Skuld checkräkningskredit	0	-6 840 152
<b>Summa Kassa och Bank</b>	<b>416 956</b>	<b>-6 840 152</b>

**Not 7, Eget Kapital**

	2010-12-31	2009-12-31
<b><i>Bundet Eget Kapital:</i></b>		
Insatskapital	45 552 087	41 919 596
Upplåtelseavgifter	3 620 364	697 855
<b>Summa Bundet Eget kapital</b>	<b>49 172 451</b>	<b>42 617 451</b>
<b><i>Fritt Eget Kapital:</i></b>		
Balanserat resultat	-317 488	-543
Årets resultat	-944 672	-316 945
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>-1 262 160</b>	<b>-317 488</b>
<b>Summa Eget Kapital</b>	<b>47 910 291</b>	<b>42 299 963</b>

**Not 8, Reverslån**

**Föreningens Låneskulder per 2010-12-31 är 8 000 000 kronor.**

Föreningens lån är placerade hos Swedbank enligt nedanstående:

**Lån 1:** 4 500 000 är placerat till en rörlig ränta, 1,797% per 2010-12-31.

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 2011 som inbetalats av medlemmarna under december 2010.

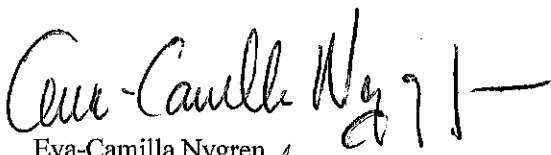
**Not 10, Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter**

	2010-12-31	2009-12-31
Fortum el	0	2 500
Fortum Värme	0	30 000
Stockholm Vatten	6 140	6 550
Beräknad revisionsarvode	17 000	25 000
Upplupna räntor Swedbank	22 500	0
Upplupet styrelsearvode inkl. soc.avg.	83 583	0
Upplupna bankkostnader	0	194
<b>Summa Upplupna kostnader/förutbet. intäkter</b>	<b>129 223</b>	<b>64 244</b>

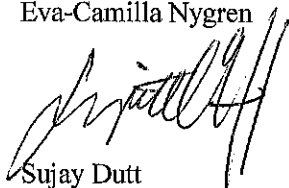
**Underskrifter**


Stockholm 2011- 05 - 23

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Valkyrian 7

  
Eva-Camilla Nygren

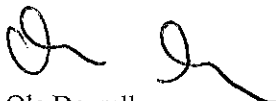
  
Marie Björk

  
Sujay Dutt

  
Zarah Hedblom

**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats den 24/5 - 2011

  
Ole Deurell  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Valkyrian 7 för år 2010-01-01 -- 2010-12-31.

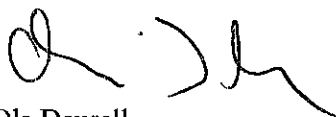
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 24 maj 2011



Ole Deurell  
Auktoriserad revisor