

Årsredovisning 2017

BRF VALKYRIAN 4 716421-5886

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1991-05-21.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Valkyrian 4 på adressen Frejgatan 56 i Stockholm. Föreningen har 18 lägenheter om totalt 1 414 kvm och 2 lokaler om 170 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

Styrelsens sammansättning

Michael Kågström	Ordförande
Carl Hampus Olsson	Styrelseledamot
Anna Hedlund Eliasson	Suppleant
Sara Camtrell	Kassör
Mats Gleisner	Styrelseledamot
Alexander Gabrielsson	Styrelseledamot
Ulrika Häggroth	Sekreterare

Revisorer

David Walman Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-21. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Planerade underhåll

Hösten 2017 Nya maskiner tvättstugan

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under 2017 amorterat 500 tkr.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 29 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 31 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	931	889	879	899
Resultat efter fin. poster	79	-1 789	-32	87
Soliditet, %	74	72	79	80
Yttre fond	641	504	390	276
Taxeringsvärde	45 624	45 624	37 943	37 943
Bostadsyta, kvm	1 414	1 414	1 414	1 414
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	392	392	392	392
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 074	5 428	4 013	4 013
Genomsnittlig skuldränta, %	0,95	1,09	2,00	2,38
Belåningsgrad, %	25,65	27,35	20,12	20,08

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2016-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2017-12-31
Insatser	24 222	-	-	24 222
Fond, yttre underhåll	504	-	137	641
Balanserat resultat	-1 824	-1 789	-137	-3 751
Årets resultat	-1 789	1 789	79	79
Eget kapital	21 112	0	79	21 191

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 751
Årets resultat	<u>79</u>
Totalt	-3 671

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	137
Balanseras i ny räkning	<u>-3 808</u>
	-3 671

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		931	889
Rörelseintäkter		10	2
Summa rörelseintäkter		940	891
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-576	-2 457
Övriga externa kostnader	8	-111	-58
Personalkostnader	9	-9	7
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-94	-99
Summa rörelsekostnader		-791	-2 608
Rörelseresultat		149	-1 717
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-70	-73
Summa finansiella poster		-70	-73
Resultat efter finansiella poster		79	-1 789
Årets resultat		79	-1 789

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	27 970	28 059
Maskiner och inventarier	12	46	16
Summa materiella anläggningstillgångar		28 016	28 075
Summa anläggningstillgångar		28 016	28 075
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14	13
Övriga fordringar	13	3	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	36	34
Summa kortfristiga fordringar		53	50
Kassa och bank			
Kassa och bank		604	1 090
Summa kassa och bank		604	1 090
Summa omsättningstillgångar		658	1 139
Summa tillgångar		28 674	29 214

Balansräkning

Not 2017-12-31 2016-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		24 222	24 222
Fond för yttre underhåll		641	504
Summa bundet eget kapital		24 863	24 726

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-3 751	-1 824
Årets resultat		79	-1 789
Summa fritt eget kapital		-3 671	-3 614

Summa eget kapital

21 191 21 112

Avsättningar

Avsättningar		40	36
Summa avsättningar		40	36

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15	7 175	7 675
Övriga långfristiga skulder		36	36
Summa långfristiga skulder		7 211	7 711

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		59	200
Skatteskulder		19	11
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	153	145
Summa kortfristiga skulder		232	356

Summa eget kapital och skulder

28 674 29 214

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Valkyrian 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	5 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 315 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 2, Rörelseintäkter	2017	2016
Hysesintäkter, lokaler	376	335
Årsavgifter, bostäder	554	554
Övriga intäkter	10	2
Summa	940	891

Not 3, Fastighetsskötsel	2017	2016
Besiktning och service	10	6
Snöskottning	6	7
Städning	47	35
Trädgårdsarbete	3	1
Summa	65	50

Not 4, Reparationer	2017	2016
Reparationer	26	44
Summa	26	44

Not 5, Planerade underhåll	2017	2016
Fasadrenovering	70	1 939
Summa	70	1 939

Not 6, Taxebundna kostnader	2017	2016
Fastighetsel	35	35
Sophämtning	32	33
Uppvärmning	176	171
Vatten	45	43
Summa	289	282

Not 7, Övriga driftskostnader	2017	2016
Bredband	20	20
Fastighetsförsäkringar	40	38
Fastighetsskatt	56	55
Kabel-TV	23	23
Summa	140	136

Not 8, Övriga externa kostnader	2017	2016
Förbrukningsmaterial	0	1
Juridiska kostnader	10	1
Kameral förvaltning	75	29
Revisionsarvoden	6	8
Övriga förvaltningskostnader	20	19
Summa	111	58

Not 9, Personalkostnader	2017	2016
Sociala avgifter	2	-2
Styrelsearvoden	7	-5
Summa	9	-7

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2017	2016
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	70	73
Summa	70	73

Not 11, Byggnad och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	28 330	28 330
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	28 330	28 330
Ingående ackumulerad avskrivning	-271	-183
Årets avskrivning	-89	-89
Utgående ackumulerad avskrivning	-360	-271
Utgående restvärde enligt plan	27 970	28 059
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 370</i>	<i>9 370</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 237	18 237
Taxeringsvärde mark	27 387	27 387
Summa	45 624	45 624

Not 12, Maskiner och inventarier	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	249	249
Inköp	35	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	284	249
Ingående ackumulerad avskrivning	-233	-223
Avskrivningar	-5	-10
Utgående ackumulerad avskrivning	-238	-233
Utgående restvärde enligt plan	46	16

Not 13, Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	3	3
Summa	3	3

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Bredband	5	5
Försäkringspremier	14	13
Förvaltning	8	7
Kabel-TV	6	6
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3	2
Summa	36	34

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2017-12-31	2016-12-31
SEB	2020-12-28	1,18 %	2 837	2 837
SEB	2020-09-28	1,32 %	2 837	2 837
SEB	2018-10-28	0,83 %	1 500	2 000
Summa			7 175	7 675

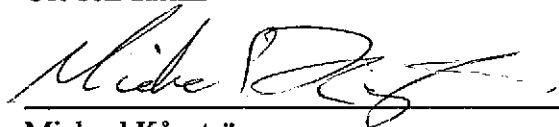
Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Beräknat revisionsarvode	6	6
El	3	3
Förutbetalda avgifter/hyror	115	114
Löner	7	0
Sociala avgifter	2	0
Uppvärmning	18	20
Utgiftsräntor	2	2
Summa	153	145

Not 17, Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Totalt uttagna pantbrev	12 640	12 640
Summa	12 640	12 640

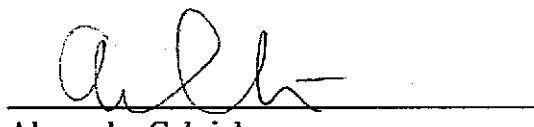
Underskrifter

Sjöleholm, 2018 - 04 - 09

Ort och datum



Michael Kågström
Ordförande



Alexander Gabrielsson
Styrelseledamot



Mats Gleisner
Styrelseledamot



Ulrika Häggroth
Sekreterare



Sara Camtrel
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats 2018 - 04 - 11



David Walman
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Valkyrian 4
Organisationsnummer 716421-5886**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Valkyrian 4 för år 2017.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2017-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Valkyrian 4 för år 2017.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2018-04-11



Rävisor AB
David Walman
Revisor