

# Årsredovisning 2016

**BRF VALKYRIAN 4**  
716421-5886

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### 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
Alexander Segerborg	Styrelseledamot
John Anders Liljenfeldt	Styrelseledamot
Anna Hedlund Eliasson	Suppleant
Sara Camtrell	Kassör
Mats Gleisner	Styrelseledamot
Alexander Gabrielsson	Styrelseledamot
Ulrika Häggroth	Sekreterare

#### Revisorer

Anders Persson Revisor

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-17. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 29 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Planerade underhåll

Hösten 2016 Fasadrenovering, Fönsterrenovering

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Fasadrenovering av vår fasad mot gården, samt muren har genomförts under hösten 2016. I samband med detta har även målning av tak och fönsterrenovering genomförts.

**Flerårsöversikt**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Nettoomsättning	889	879	899	880
Resultat efter fin. poster	-1 789	-32	87	-105
Soliditet, %	72	79	80	79
Yttre fond	504	390	276	163
Taxeringsvärde	45 624	37 943	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	5 428	4 013	4 013	4 013
Genomsnittlig skuldränta, %	1,09	2,00	2,38	2,60
Belåningsgrad, %	27,35	20,12	20,08	20,03

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

### Förändringar i eget kapital

	2015-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2016-12-31
Insatser	24 222	-	-	24 222
Fond, yttre underhåll	390	-	114	504
Balanserat resultat	-1 678	-32	-114	-1 824
Årets resultat	-32	32	-1 789	-1 789
<b><i>Eget kapital</i></b>	<b>22 902</b>	<b>0</b>	<b>-1 789</b>	<b>21 112</b>

### Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 824
Årets resultat	-1 789
<b>Totalt</b>	<b>-3 614</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	137
Balanseras i ny räkning	-3 751
	<b>-3 614</b>

### Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

## Resultaträkning

	Not	2016-01-01 - 2016-12-31	2015-01-01 - 2015-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	1		
Nettoomsättning		889	879
Rörelseintäkter		2	-0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>891</b>	<b>879</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2-6	-2 457	-588
Övriga externa kostnader	7	-58	-96
Personalkostnader	8	7	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-99	-114
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 608</b>	<b>-797</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 717</b>	<b>81</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-73	-114
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-73</b>	<b>-114</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 789</b>	<b>-32</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 789</b>	<b>-32</b>

## Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	28 059	28 148
Maskiner och inventarier	11	16	26
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>28 075</b>	<b>28 174</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>28 075</b>	<b>28 174</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		13	45
Övriga fordringar	12	3	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	34	31
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>50</b>	<b>77</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 090	568
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 090</b>	<b>568</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 139</b>	<b>645</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>29 214</b>	<b>28 819</b>

## Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		24 222	24 222
Fond för yttre underhåll		504	390
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>24 726</b>	<b>24 612</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 824	-1 678
Årets resultat		-1 789	-32
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 614</b>	<b>-1 710</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>21 112</b>	<b>22 902</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar		36	32
<b>Summa avsättningar</b>		<b>36</b>	<b>32</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	7 675	5 675
Övriga långfristiga skulder		36	36
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 711</b>	<b>5 711</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		200	38
Skatteskulder		11	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	145	134
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>356</b>	<b>174</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>29 214</b>	<b>28 819</b>

## Tilläggsupplysningar

### 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 1 268 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

<b>Not 1, Rörelseintäkter</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Hysesintäkter, lokaler	296	280
Årsavgifter, bostäder	554	554
Övriga intäkter	41	44
<b>Summa</b>	<b>891</b>	<b>879</b>



<b>Not 2, Fastighetsskötsel</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Besiktning och service	6	7
Snöskottning	7	4
Städning och fastighetsskötsel	35	48
Trädgårdsarbete	1	1
<b>Summa</b>	<b>50</b>	<b>60</b>

<b>Not 3, Reparationer</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Försäkringsskador	0	50
Reparationer	44	79
<b>Summa</b>	<b>44</b>	<b>129</b>

<b>Not 4, Planerade underhåll</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Fasadrenovering	1 939	0
<b>Summa</b>	<b>1 939</b>	<b>0</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Fastighetsel	35	31
Sophämtning	33	29
Uppvärmning	171	170
Vatten	43	44
<b>Summa</b>	<b>282</b>	<b>274</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Bredband	20	20
Fastighetsförsäkringar	38	36
Fastighetsskatt	55	46
Kabel-TV	23	22
<b>Summa</b>	<b>136</b>	<b>124</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Förbrukningsmaterial	1	3
Juridiska kostnader	1	0
Kameral förvaltning	29	28
Revisionsarvoden	8	4
Övriga förvaltningskostnader	19	60
<b>Summa</b>	<b>58</b>	<b>96</b>

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Sociala avgifter	-2	0
Styrelsearvoden	-5	0
<b>Summa</b>	<b>-7</b>	<b>0</b>

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	73	114
<b>Summa</b>	<b>73</b>	<b>114</b>

<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>28 330</u>	<u>28 330</u>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>28 330</u>	<u>28 330</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-183	-94
Årets avskrivning	-89	-89
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-271</u>	<u>-183</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>28 059</u></u>	<u><u>28 148</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 370</i>	<i>9 370</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	18 237	17 934
Taxeringsvärde mark	27 387	20 009
<b>Summa</b>	<b>45 624</b>	<b>37 943</b>

<b>Not 11, Maskiner och inventarier</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärden</b>	<u>249</u>	<u>249</u>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärden</b>	<u>249</u>	<u>249</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-223	-198
Avskrivningar	-10	-25
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-233</u>	<u>-223</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>16</u></u>	<u><u>26</u></u>

<b>Not 12, Övriga fordringar</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Skattekonto	3	1
<b>Summa</b>	<b>3</b>	<b>1</b>

<b>Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Bredband	5	5
Försäkringspremier	13	0
Förvaltning	7	7
Kabel-TV	6	6
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2	13
<b>Summa</b>	<b>34</b>	<b>31</b>

<b>Not 14, Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31
SEB	2017-06-28	0,96 %	2 837	2 837
SEB	2017-09-28	0,91 %	2 837	2 837
SEB	2018-10-28	0,79 %	2 000	
<b>Summa</b>			<b>7 675</b>	<b>5 675</b>

<b>Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Beräknat revisionsarvode	6	4
El	3	3
Förutbetalda avgifter/hyror	114	102
Löner	0	5
Sociala avgifter	0	2
Uppvärmning	20	17
Utgiftsräntor	2	3
<b>Summa</b>	<b>145</b>	<b>134</b>

<b>Not 16, Ställda säkerheter</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Totalt uttagna pantbrev	12 640	12 640
<b>Summa</b>	<b>12 640</b>	<b>12 640</b>

## Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

---

Fasadrenovering av vår fasad mot gården, samt muren har genomförts under hösten 2016. I samband med detta har även målning av tak och fönsterrenovering genomförts.

## Underskrifter

---

Ort och datum

---

Michael Kågström  
Ordförande

---

Alexander Gabrielsson  
Styrelseledamot

---

Mats Gleisner  
Styrelseledamot

---

Ulrika Häggroth  
Sekreterare

---

Sara Camtrell  
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

---

Anders Persson  
Revisor