

Årsredovisning 2014

BRF VALKYRIAN 4
716421-5886

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Tilläggsupplysningar	8

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsens sammansättning

Michael Kågström (Ordförande), Sara Camtrell (Kassör), Jens Bergstrand (Ledamot – slutat under 2014), Anna Hedlund (Sekreterare), Alexander Segerborg (Styrelseledamot), John Liljenfeldt (Styrelseledamot), Sanna Nesser (Styrelseledamot – slutat under 2014) och Christoffer Klemming (Suppleant).

Revisorer

Anders Persson.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltare sedan 2012-01-01 är Conzignus Hem och Fastighet AB.

Försäkring

Föreningen är försäkrad genom Länsförsäkringar. Även föreningens styrelse.

Sammanträden

Styrelsen sammanträder varje månad och behandlar inkommande frågor och arbetar enligt en stående agenda.

Föreningsinformation

Föreningen består av 18 st bostadsrätter och 2 st lokaler.

Underhållsplan för föreningen. SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB har upprättat en underhållsplan.

Under 2014 har 5 lägenheter sålts och nya personer flyttat in. De har/ska hälsas välkomna enligt välkomstmöte i föreningen. God stämning råder i Valkyrian 4.

Fastigheten

- Vår - och höststädning på gården
- Slutbesiktning efter sprängningar för Citybanan gjord

Planerade underhåll

Underhållsplanen slutförd

Spolning genomförd

Ekonomi

Under året har ekonomin varit bra och föreningens kostnader/utgifter har täckts av hyresintäkter och avgifter. Inga avgifts- och hyreshöjningar är planerade.

Arvode

Styrelsen erhåller ett presentkort på restaurang för arbetet i styrelsen under året.

Flerårsöversikt (SEK)

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	899 116	880 310	817 485	832 098
Årsresultat	86 638	-105 356	-561 425	-650 250
Soliditet, %	80	79	80	85
Yttre fond	276 344	162 515	62 591	62 591
Taxeringsvärde	37 943 000	37 943 000	33 308 000	33 308 000
Bostadsyta	1 414	1 414	1 414	1 414
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	392	392	392	372
Lån per kvm bostadsyta	4 013	4 013	3 660	2 740
Genomsnittlig skuldränta, %	2,38	2,60	3,79	3,02
Belåningsgrad, %	20,08	20,03	19,08	14,29

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förslag till disposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel (SEK):

Balanserat resultat	-1 650 768
Årets resultat	86 638
Totalt	<u>-1 564 130</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

reservering fond för yttre underhåll

113 829

Balanseras i ny räkning

-1 677 959

-1 564 130

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2014	2013
Rörelseintäkter, lagerändring m.m.	1		
Nettoomsättning		899	880
Övriga intäkter		-0	-0
Summa rörelseintäkter, lagerändring m.m.		899	880
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-5	-493	-757
Övriga kostnader	6	-59	-57
Löner och arvoden	7	-12	-4
Avskrivningar och nedskrivningar	8-9	-114	-30
Summa rörelsekostnader		-677	-848
Rörelseresultat		222	32
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-135	-142
Summa finansiella poster		-135	-138
Resultat efter finansiella poster		87	-105
Årets resultat		87	-105

Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	8	28 236	28 325
Maskiner och inventarier	9	51	76
Summa materiella anläggningstillgångar		28 287	28 401
Summa anläggningstillgångar		28 287	28 401
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-1	4
Övriga kortfristiga fordringar		1	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	30	31
Summa kortfristiga fordringar		30	36
Kassa och bank			
Kassa och bank		490	357
Summa kassa och bank		490	357
Summa omsättningstillgångar		520	394
Summa tillgångar		28 807	28 795

Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		24 222	24 222
Fond för yttre underhåll		276	163
Summa bundet eget kapital		24 498	24 384
Fritt eget kapital			
Balanserad förlust		-1 651	-1 432
Årets resultat		87	-105
Summa fritt eget kapital		-1 564	-1 537
Summa eget kapital		22 934	22 847
Avsättningar			
Avsättningar		28	25
Summa avsättningar		28	25
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	5 675	5 675
Övriga långfristiga skulder		36	36
Summa långfristiga skulder		5 711	5 711
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-4	86
Skatteskulder		3	3
Övriga kortfristiga skulder		0	-0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	135	123
Summa kortfristiga skulder		134	212
Summa eget kapital och skulder		28 807	28 795
Ställda säkerheter			
Totalt uttagna pantbrev		12 640	12 640

<i>Summa ställda säkerheter</i>	<i>12 640</i>	<i>12 640</i>
---------------------------------	---------------	---------------

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Valkyrian 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1, Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåren.

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:

Byggnad	0,5 %
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 vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Antalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under året. Styrelsens arvoden är fastställda av föreningsstämman.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 217 SEK per bostad. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 1, Rörelseintäkter	2014	2013
Hysesintäkter, lokaler	280	280
Årsavgifter, bostäder	554	554
Övriga intäkter	65	46
Summa	899	880

Not 2, Fastighetsskötsel	2014	2013
Besiktning och service	10	12
Snöskottning	3	16
Städning och fastighetsskötsel	46	52
Trädgårdsarbete	1	6
Övrigt	0	0
Summa	61	86

Not 3, Reparationer	2014	2013
Reparationer	21	338
Summa	21	338

Not 4, Taxebundna kostnader	2014	2013
Fastighetsel	32	36
Sophämtning	27	25
Uppvärmning	174	180
Vatten	35	35
Summa	268	276

Not 5, Övriga driftskostnader	2014	2013
Bredband	42	0
Fastighetsförsäkringar	34	33
Fastighetsskatt	45	45
Kabel-TV	22	22
Summa	143	99

Not 6, Övriga kostnader	2014	2013
Förbrukningsinventarier	12	0
Förbrukningsmaterial	1	0
Kameral förvaltning	27	26
Övriga förvaltningskostnader	18	31
Summa	59	57

Not 7, Löner och arvoden	2014	2013
Lagstadgade arb giv avg	2	0
Revisionsarvoden	5	4
Styrelsearvoden	5	0
Summa	12	4

Not 8, Byggnad och mark

	2014	2013
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	28 330	27 121
Årets inköp	0	1 209
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	28 330	28 330
Ingående ackumulerad avskrivning	-5	0
Årets avskrivning	-89	-5
Utgående ackumulerad avskrivning	-94	-5
Utgående restvärde enligt plan	28 236	28 325
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 370</i>	<i>9 370</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 934	17 934
Taxeringsvärde mark	20 009	20 009
Summa	37 943	37 943

Not 9, Maskiner och inventarier

	2014	2013
Ingående ackumulerat anskaffningsvärdet	249	249
Utgående ackumulerat anskaffningsvärdet	249	249
Ingående ackumulerad avskrivning	-173	-148
Avskrivningar	-25	-25
Utgående ackumulerad avskrivning	-198	-173
Utgående restvärde enligt plan	<u>51</u>	<u>76</u>

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter

	2014	2013
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	135	141
Övriga räntekostnader	0	1
Summa	135	142

Not 11, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Bredband	5	0
Förvaltning	7	7
Kabel-TV	6	6
Vatten	0	3
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	16
Summa	30	31

Not 12, Eget kapital

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	24 222	-	-	24 222
Upplåtelseavgifter	0	-	-	0
Fond, yttre underhåll	163	-	114	276
Balanserat resultat	-1 432	-105	-114	-1 651
Årets resultat	-105	105	87	87
Eget kapital 2014-12-31	22 847	0	87	22 934

Not 13, Skulder till kreditinstitut

	Ränteändringsdag	Räntesats 2014-12-31	Skuld 2014-12-31	Skuld 2013-12-31
SEB	2016-06-28	2,08 %	2 837	2 837
SEB	2015-06-28	2,7 %	2 837	2 837
Summa		2,39 %	5 675	5 675

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Beräknat revisionsarvode	4	4
El	3	3
Förutbetalda avgifter/hyror	102	96
Löner	5	0
Sociala avgifter	2	0
Uppvärmning	19	18
Utgiftsräntor	0	3
Vatten	2	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	0
Summa	135	123

Underskrifter

Stödeholm 15 04 29

Ort och datum

Michael Kågström

Michael Kågström

Sara Camtrel

Sara Camtrel

Min revisionsberättelse har lämnats 2015 - 05 - 05

Anders Persson

Anders Persson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Valkyrian 4
org nr 716421-5886

Rapport om årsredovisningen

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. Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Valkyrian 4 för räkenskapsåret 2014.

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 2014-12-31 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Valkyrian 4 för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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.

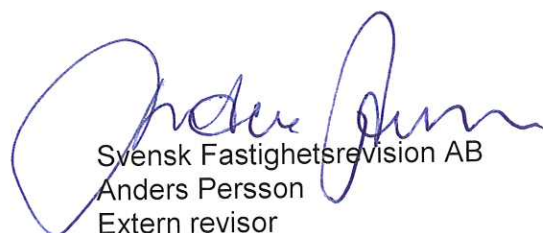
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund 2015-05-05


Syensk Fastighetsrevision AB
Anders Persson
Extern revisor