

Årsredovisning

2016-07-01 – 2017-06-30

Brf Valkyrian

Org nr 784400-0203

Styrelsen för Brf Valkyrian får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-07-01 – 2017-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Valkyrian får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 20160701 20170630.

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2015-02-04.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Mora Stranden 21:9 bebyggdes 1965-66 av Byggnadsfirman Anders Diös AB och är belägen i Mora kommun.

På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 27 lägenheter och 1 lokal. Lokalen innehas av föreningen.

Dessutom finns 7 garage och 15 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

15 st 2 rum och kök

9 st 3 rum och kök

3 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 1 770 kvm

Total lokalyta: 23 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2016-12-07 bestått av:

Ordinarie	Tomas Wallin Birgit Hammar Eva Back Göran Engström	Ordf.
Suppleanter	Annika Lindgren	
Revisor	Hans Arnesson	
Valberedning	Kalee Mala	

Fastighetens tekniska status

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2009 (intervall vart 10:e år)

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 7 (10) protokollförda sammanträden under året.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB. Den del som avser fastighetsförvaltning har genom uppköp 2017-07-01 övergått till eget bolag under namnet RB Fastighetsägare AB, som en del av Riksbyggen.

Lägenhetsförteckningen hanteras av styrelsen.

Fastighetskötseln har ombesörjts av ett antal medlemmar.

Trappstäd, gräsklippning och snöröjning har utförts av CE Entreprenad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 68 572 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 1 183 874 kronor varav 446 959 kronor har belastat den yttre reparationsfonden. Underhållsätgården enligt underhållsplanen avsåg relining av avloppssystemet.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 5 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 32 (36) medlemmar

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.) Fr.o.m 1/10-2016 är fastigheten fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2.5 % av prisbasbeloppet (2017 = 1 120 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2017 = 448 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
Nettoomsättning	1 259	1 221	1 179	1 153
Resultat efter avskrivningar	-829	-79	-224	187
Kassalikviditet (%)	175	218	140	61
Soliditet (%)	20	44	46	48
Reservering yttre reparationsfond	-166	-166	-166	-166
Saldo yttre reparationsfond tkr	447	281	115	386
Lån per kvm yta	1 347	989	912	915
Årsavgift bostäder kronor/kvm	662	638	615	600

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	389 950	280 959	988 021	-121 679
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		166 000	-166 000	
lanspråktagande av fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning			-121 679	121 679
Årets resultat				-863 629
Belopp vid årets utgång	389 950	446 959	700 342	-863 629

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	700 342
årets förlust	-863 629
	-163 287
behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	166 000
ianspråkstagande ur yttre reparationsfond	-446 959
i ny räkning överföres	117 672
	-163 287

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2016-07-01 -2017-06-30	2015-07-01 -2016-06-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 258 514	1 221 101
Övriga rörelseintäkter		58 920	10 672
Summa rörelseintäkter		1 317 434	1 231 773
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 846 024	-1 028 948
Övriga externa kostnader	5	-84 582	-57 708
Personalkostnader	6	-54 706	-50 013
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-161 127	-174 003
Summa rörelsekostnader		-2 146 440	-1 310 671
Rörelseresultat		-829 006	-78 898
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	2 572
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20	7
Räntekostnader och liknande resultatposter		-34 643	-45 360
Summa finansiella poster		-34 623	-42 781
Resultat efter finansiella poster		-863 629	-121 679
Resultat före skatt		-863 629	-121 679
Årets resultat		-863 629	-121 679

Balansräkning	Not	2017-06-30	2016-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	2 356 809	2 499 971
Inventarier, verktyg och installationer	8	161 687	179 652
Summa materiella anläggningstillgångar		2 518 496	2 679 623
Summa anläggningstillgångar		2 518 496	2 679 623
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		0	492
Övriga fordringar	9	753 678	747 965
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	8 299	10 745
Summa kortfristiga fordringar		761 977	759 202
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 676	8 290
Summa kassa och bank		5 676	8 290
Summa omsättningstillgångar		767 653	767 492
SUMMA TILLGÅNGAR		3 286 149	3 447 115

Balansräkning	Not	2017-06-30	2016-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		358 950	358 950
Yttre reparationsfond		446 959	280 959
Summa bundet eget kapital		805 909	639 909
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		700 342	988 021
Årets resultat		-863 629	-121 679
Summa fritt eget kapital		-163 287	866 342
Summa eget kapital		642 622	1 506 251
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	2 205 437	1 588 453
Summa långfristiga skulder		2 205 437	1 588 453
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		179 016	163 016
Leverantörsskulder		44 802	52 251
Skatteskulder		2 172	1 981
Övriga skulder	13	0	82
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	212 100	135 081
Summa kortfristiga skulder		438 090	352 411
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 286 149	3 447 115

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1986.

För inkomståret 2016 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 315 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 138 578 (138 578) kronor.

Föreningens fond för planenligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgarna är styrelsen som enligt stämmobeslut 2014-12-04 är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat. Reservering har skett under året med 166 000 kronor och ianspråktagande med 446 959 kronor.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	70 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10-20 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2016-07-01 -2017-06-30	2015-07-01 -2016-06-30
Hysesintäkter lokaler	780	780
Hysesintäkter garage och p-platser	40 020	38 280
Årsavgifter bostäder	1 170 882	1 128 396
Hysesbortfall ./.	-1 110	-1 880
Debiterade avgifter	47 942	55 525
Övriga ersättningar och intäkter	2 580	3 110
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	13 076	7 562
	43 263	0
	1 317 433	1 231 773

Not 3 Underhållskostnader

	2016-07-01 -2017-06-30	2015-07-01 -2016-06-30
Löpande reparationer	68 572	104 621
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	1 183 874	384 707
	1 252 446	489 328

Not 4 Driftkostnader

	2016-07-01 -2017-06-30	2015-07-01 -2016-06-30
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	25 194	23 256
Besiktning / Serviceavtal	3 354	2 492
Yttre skötsel / Snöröjning	26 416	28 865
Fastighetsel	95 902	105 627
Uppvärmning	230 835	219 735
Vatten	54 204	44 202
Sophämtning	44 804	45 159
Fastighetsförsäkring	35 642	42 387
Självrisk/reparation försäkringsskador	52 736	4 486
Kabel-TV / Internet	2 820	1 740
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	21 671	21 671
	593 578	539 620

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016-07-01 -2017-06-30	2015-07-01 -2016-06-30
Administration, kontor och övrigt	20 978	14 052
Revisionsarvode	9 031	4 625
Förvaltningsarvode	38 111	36 739
Övriga externa tjänster/kostnader	14 163	1 335
Övriga förbrukningsinventarier/material	2 300	957
	84 583	57 708

Not 6 Personalkostnader

	2016-07-01 -2017-06-30	2015-07-01 -2016-06-30
Styrelsearvode	40 000	37 000
Sociala avgifter	9 707	8 763
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	200	450
Bilersättningar skattefria	4 799	3 800
	54 706	50 013

Not 7 Byggnader och mark

	2017-06-30	2016-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnad	3 549 883	3 549 883
Ingående anskaffningsvärden mark	158 200	158 200
Markanläggningar	527 265	527 265
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 235 348	4 235 348
Ingående avskrivningar	-1 735 377	-1 579 340
Årets avskrivningar	-143 162	-156 037
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 878 539	-1 735 377
Utgående redovisat värde	2 356 809	2 499 971
Taxeringsvärden byggnader	5 656 000	5 656 000
Taxeringsvärden mark	1 437 000	1 437 000
	7 093 000	7 093 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-06-30	2016-06-30
Ingående anskaffningsvärden	359 303	359 303
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	359 303	359 303
Ingående avskrivningar	-179 651	-161 685
Årets avskrivningar	-17 965	-17 966
Utgående ackumulerade avskrivningar	-197 616	-179 651
Utgående redovisat värde	161 687	179 652

Not 9 Övriga fordringar

	2017-06-30	2016-06-30
Avräkning skattekonto	1 504	1 308
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	752 174	746 657
	753 678	747 965

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-06-30	2016-06-30
Förutbetald försäkringspremie	8 299	10 745
	8 299	10 745

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-06-30	Lånebelopp 2016-06-30
Swedbank AB	3,01	2018-02-27	1 118 453	1 161 469
Swedbank AB	1,52	2018-10-25	470 000	590 000
Swedbank AB	0,55	Löpande	796 000	0
			2 384 453	1 751 469
Kortfristig del av långfristig skuld			-179 016	-163 016

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 489 373 kronor.

Not 12 Not för ställda säkerheter

	2017-06-30	2016-06-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	2 796 250	2 796 250
	2 796 250	2 796 250

Not 13 Övriga skulder

	2017-06-30	2016-06-30
Inre reparationsfond	0	82
	0	82

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

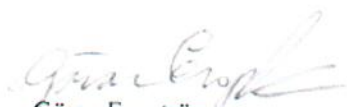
	2017-06-30	2016-06-30
Upplupna räntekostnader	9 410	10 018
Förskottsbetalda hyror och avgifter	117 571	110 124
Upplupna uppvärmningskostnader	10 869	9 940
Upplupna elavgifter	6 000	0
Upplupna reparationer och underhåll	61 250	0
Beräknat arvode för revision	7 000	5 000
	212 100	135 082

Mora 17-10-31


Tomas Wallin


Eva Back


Birgit Hammar


Göran Engström

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-11-06


Hans Arnesson
Revisor