allabrf.se

2015

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Valkyrian 6

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Valkyrian 6

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2010 och 2035.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

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

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-10-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2007-07-12 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Gustav Aspengren	Ledamot
Garth Dupree	Ledamot
Piotr Badziag	Suppleant
Erik Svensson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Erik Svensson	Suppleant Intern	

Valberedning
Åsa Dupree
Daniel Levin

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-12.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VALKYRIAN 6	1988	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

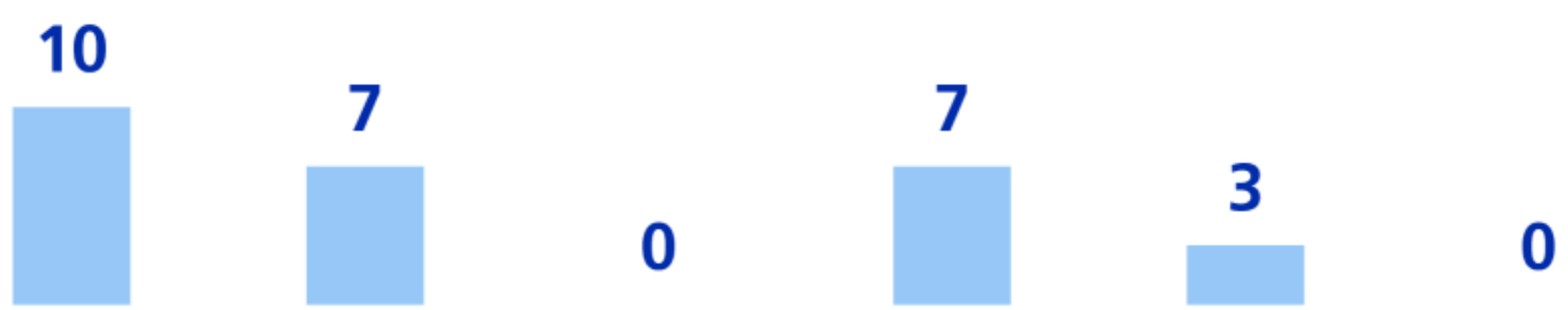
Uppvärmning sker via elradiatorer.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1906 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1930.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 076 m², varav 1 830 m² utgör lägenhetsyta och 246 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Försälj./rep. vågar mm	246 m²	Nytt 4-årigt hyresavtal undertecknades under 2014

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Styrelserum/pentry	Inreddes under 2011, används som styrelsemötesrum och som föreningens toalett/dusch/omklädningsrum. I samband med värmekonverteringen installerades vattenburen värme i styrelserummet.
Förrådsflytt	Samtliga vindsförråd har flyttats till nyinredda förråd i källaren

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Konvertering till fjärrvärme	2015	Omläggning av energikälla för uppvärmning av varmvatten från el till fjärrvärme. Samtliga varmvattenberedare har avlägsnats.
Relining av stammarna	2015	Samtliga stammar under husen och i gårdshuset har relinats samt delvis i gathuset.
Förrådsflytt/vindsförsäljning	2015 - 2016	Samtliga förråd har flyttats till nybyggda källarförråd. Vindarna i båda husen säljs och byggs om till lägenheter.
OVK	2015 - 2016	Obligatorisk kontroll av ventilationen i båda husen har genomförts, bristerna skall åtgärdas senast 2016-06-01.
Spolning och undersökning av stammar	2014	Stammarna besiktades under hösten, beslutat att stammarna skall relinas under 2015.
Muren/Spaljén	2014 - 2015	Det har byggts en spaljé längs muren på gården för att utsikten skall vara trevligare.
Installation av dörrautomatik	2013	Automatisk dörröppnare installerades i huvudingången.
Byte av kv stam till lgh 1002,1101,1102	2013	I samband med renovering av lgh 1002 upptäcktes ett läckage från kv stammen som sedan byttes uppåt i nämnda lägenheter.
Installation av LED belysning	2013	All belysning i trappuppgångarna och utomhus har bytts ut till LED belysning.
Renovering av mangel	2013	Gamla mangeln ur funktion; lämnade ifrån oss den gamla och köpte en nyrenoverad.
Fasad reparation	2013	Fasadskada utmed lgh nr A1306 i gårdshuset lagad.
Byte av stamröret i lokalen under lgh 1001	2012	Röret var förstört som om någon drev en kapsåg i det. Kan ha hänt i samband med renovering av lokal 2011.
Installation av bredbandsuppkoppling via Tele 2	2011 - 2012	
Renovering trapphus	2010 - 2011	Trapphusrenovering och byte till säkerhetsdörrar påbörjades hösten 2010 och avslutades i maj 2011.
Iordningställande av källarrum och installation av WC/Pentry	2010	
Byte av 2 varmvattenberedare	2010	
Renovering tvättstuga	2010 - 2011	Golv i tvättstuga samt installation av två nya maskiner.
Målning av fönster mot gatan	2010 - 2011	
Byte tak	2009	
Ny vattenpump	2008	Ny vattenpump med hydropress.
Nya balkonger	2007 - 2008	15 balkonger och 4 uteplatser har byggts 2007.
Elstambyte	2005	Underhåll av huvudelcentralen 2005.
Omputsning av fasad	2004	Gathuset.
Rörstambyte	2004	Undersökning och rengöring har gjorts under 2004.
Omläggning av tak	2003 - 2004	Nymålade 2003/2004.
Renovering/byte av fönster	1990	Samtliga fönster har bytts till 3-glas fönster.
Rörstamarbeten	1975 - 2006	Samtliga köksstammar bytta 1980 i gathuset. WC-stammar: 6 av 10 lgh i gathuset successivt bytta 1990-2002. Löpande byte av WC-stammar sker i gårdshuset i samband med renovering av badrum. Samtliga stammar renspolade och undersökta 2004. Nästa spolning och undersökning kommer att ske 2014.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering/utbyte av hissmotorn	2016	Besiktning och åtgärder beräknas genomföras under sommaren 2016.
Förbättring av ventilationssystem	2016	Föreningen har dispens för OVK förbättringar som måste ha genomförts senast 2016-06-01.
Gården	2016/2017	Prover måste tas för att kontrollera hållbarheten i underliggande balkar.

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

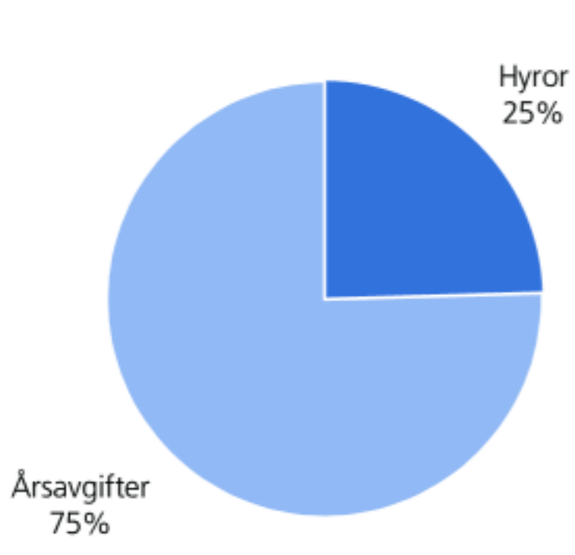
Avtal	Leverantör
Tv/internet	Com Hem eller ADSL
Teknisk förvaltning	Föreningen själv
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Grovavfall	Sita
El	Mälarenergi
Försäkring	Länsförsäkringar
Nyttjanderätt utrymme i källaren för kablar	Stokab
Bredband via fiberkabel	Bredbandsbolaget (tecknat 20/12 2011)
Fjärrvärme	Fortum
Fastighetsservice	C5-Gruppen
Hiss serviceavtal	St: Eriks Hiss

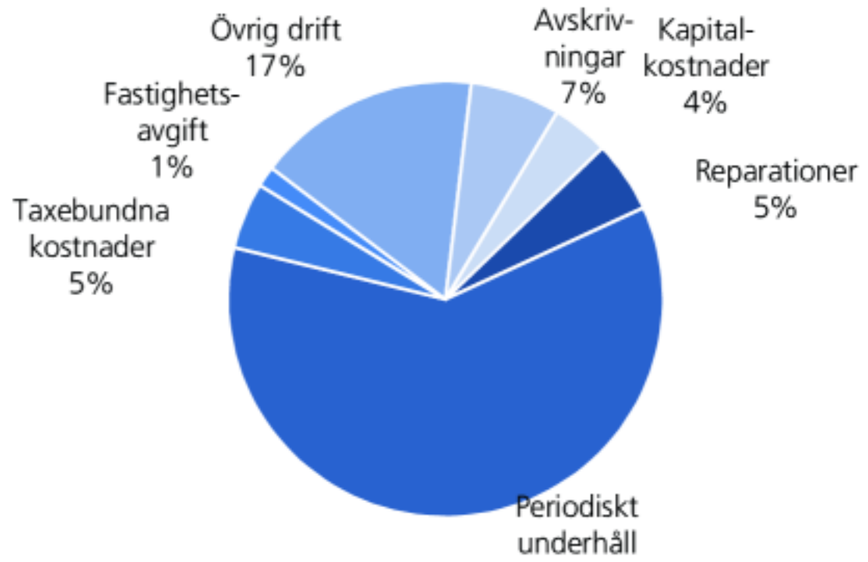
Föreningens ekonomi
Resultatet blir kraftigt försämrat under 2015, främst beroende på de förändrade avskrivningsreglerna som började gälla 2014. Många engångskostnader som ej är avskrivningsbara drabbar resultatet under 2015 och hänför sig till underhåll och därför måste tas som kostnad under året. Driftresultatet förväntas blir mer normalt under 2016 i och med de ökade intäkterna från avgifterna för de nya lägenheterna.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**633 509**	**633 235**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	987 639	994 432
Finansiella intäkter	265	780
Minskning kortfristiga fordringar	12 472	33 913
Balkongfond	11 400	11 400
Ökning av långfristiga skulder	2 772 865	0
Ökning av kortfristiga skulder	3 112 497	0
	6 897 138	**1 040 525**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 771 645	842 810
Finansiella kostnader	131 262	79 854
Ökning av materiella anläggningstillgångar	2 305 212	0
Minskning av långfristiga skulder	0	69 804
Minskning av kortfristiga skulder	0	47 782
	5 208 118	**1 040 250**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**2 322 529**	**633 509**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**1 689 019**	**275**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader





Skatter och avgifter
Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året
Vattenskada drabbade Levin, Kuhnel, och Neuman

Relining - två badrum renoverades under processen

Konvertering till fjärrvärme för varmvatten

Förrådsflytt till källaren

Vindslägenheter i gårdshuset
Vinden i gathuset

Spaljén på bortre gården klar

Händelser efter året
Färdigställandet av vindslägenheter i båda hus

Fortsatt arbete med växterna på gårdarna

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st
Överlåtelser under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 39 st
Tillkommande medlemmar: 1 st
Avgående medlemmar: 5 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	454	454	412	375
Hyror/m² hyresrättsyta	1 080	623	470	469
Lån/m² bostadsrättsyta	3 005	1 490	1 528	1 567
Elkostnad/m² totalyta	39	36	45	43
Vattenkostnad/m² totalyta	18	18	17	18
Kapitalkostnader/m² totalyta	63	38	44	54
Soliditet (%)	46	77	76	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 123	-129	-146	-273
Nettoomsättning (tkr)	983	954	872	803

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 830 m² bostäder och 246 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 122 928
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-777 857
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-131 859
summa balanserat resultat	**-3 032 644**

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	1 167 992
att i ny räkning överförs	**-1 864 652**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	983 385	954 432
Övriga rörelseintäkter	Not 2	4 254	40 000
Summa rörelseintäkter		**987 639**	**994 432**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-2 534 064	-528 642
Övriga externa kostnader	Not 4	-158 829	-235 316
Personalkostnader	Not 5	-78 752	-78 852
Avskrivningar	Not 6	-207 925	-201 751
Summa rörelsekostnader		**-2 979 570**	**-1 044 561**
RÖRELSERESULTAT		**-1 991 931**	**-50 129**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		265	780
Räntekostnader och liknande resultatposter		-131 262	-79 854
Summa finansiella poster		**-130 997**	**-79 074**
ÅRETS RESULTAT		**-2 122 928**	**-129 203**

Balansräkning

		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 7	14 319 181	12 221 895
Maskiner och inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**14 319 181**	**12 221 895**
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Fordringar hos intresseföretag	Not 10	2 800	2 800
		2 800	**2 800**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**14 321 981**	**12 224 695**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	2 328 343	651 795
Summa kortfristiga fordringar		**2 328 343**	**651 795**
KASSA OCH BANK			
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 328 343**	**651 795**
SUMMA TILLGÅNGAR		**16 650 324**	**12 876 490**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 11		
Bundet eget kapital			
Inträdesavgifter		10 130	10 130
Medlemsinsatser		9 527 903	9 527 903
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 167 992	1 091 133
Balkongfond		66 350	54 950
Summa bundet eget kapital		**10 772 375**	**10 684 116**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-909 716	-703 654
Årets resultat		-2 122 928	-129 203
Summa fritt eget kapital		**-3 032 644**	**-832 857**
SUMMA EGET KAPITAL		**7 739 731**	**9 851 259**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	5 500 000	2 657 331
Summa långfristiga skulder		**5 500 000**	**2 657 331**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	0	69 804
Leverantörsskulder		1 020 451	92 413
Skatteskulder		7 295	24 811
Övriga skulder		1 521 000	0
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 15	861 847	180 872
Summa kortfristiga skulder		**3 410 593**	**367 900**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**16 650 324**	**12 876 490**
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 14	5 500 000	3 000 000
Ansvarsförbindelser		**Inga**	**Inga**

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	**2015**	**2014**
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	20-50 år	30-50 år
Värmeanläggning	50 år	-
Port/säkerhetsdörrar	30 år	30 år
Stambyte	50 år	50 år
Balkong/terrass	20 år	20 år
Tak	60 år	60 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1 NETTOOMSÄTTNING	**2015**	**2014**
Årsavgifter	829 967	829 967
Hyror lokaler	270 000	155 655
Hyresrabatt	-116 607	-31 215
Öresutjämning	26	25
	983 385	**954 432**

Not 2 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	**2015**	**2014**
Fakturerade kostnader	4 254	0
Övriga intäkter	0	40 000
	4 254	**40 000**

Not 3 DRIFTKOSTNADER	**2015**	**2014**
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel beställning	2 890	0
Fastighetsskötsel gård beställning	2 100	0
Städning entreprenad	51 436	39 000
Städning enligt beställning	0	2 250
Sotning	22 635	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	37 725	0
Hissbesiktning	1 718	1 660
Gemensamma utrymmen	3 842	5 154
Gård	39 153	0
Serviceavtal	9 448	9 286
Förbrukningsmateriel	3 685	0
	174 632	**57 350**
Reparationer		
Gemensamma utrymmen	0	3 895
Tvättstuga	0	1 630
Entré/trapphus	0	10 558
Lås	2 113	4 948
VVS	4 178	27 375
Elinstallationer	4 254	3 738
Hiss	0	7 490
Skador/klotter/skadegörelse	13 647	11 045
Vattenskada	141 149	0
	165 341	**70 679**
Periodiskt underhåll		
VVS	1 888 156	0
Mark/gård/utemiljö	0	55 000
	1 888 156	**55 000**
Taxebundna kostnader		
El	81 068	73 765
Vatten	37 712	37 550
Sophämtning/renhållning	34 644	31 055
Grovsopor	0	3 988
	153 424	**146 358**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	53 569	104 330
Kabel-TV	4 316	4 316
Bredband	46 778	43 437
	104 663	**152 083**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**47 848**	**47 172**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**2 534 064**	**528 642**

Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2015	2014
Representation	0	1 750
Juridiska åtgärder	20 313	82 900
Revisionsarvode extern revisor	15 000	125
Föreningskostnader	15 000	3 979
Fritids- och trivselkostnader	1 332	0
Förvaltningsarvode	65 688	64 022
Förvaltningsarvoden övriga	350	0
Administration	4 641	1 723
Konsultarvode	31 885	69 782
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 620	9 240
Övriga driftskostnader	0	1 795
	158 829	**235 316**

Not 5 PERSONALKOSTNADER

	2015	2014
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	60 000	60 000
Sociala kostnader	18 752	18 852
	78 752	**78 852**

Not 6 AVSKRIVNINGAR

	2015	2014
Byggnad	35 847	35 847
Förbättringar	172 079	165 904
	207 925	**201 751**

Not 7 BYGGNADER OCH MARK	**2015-12-31**	**2014-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	13 869 462	13 869 462
Nyanskaffningar	2 305 212	0
Utgående anskaffningsvärde	**16 174 674**	**13 869 462**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 647 567	-1 445 816
Årets avskrivningar enligt plan	-207 925	-201 751
Utgående avskrivning enligt plan	**-1 855 493**	**-1 647 567**
Planenligt restvärde vid årets slut	**14 319 181**	**12 221 895**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 848 460	4 848 460
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 991 000	17 991 000
Taxeringsvärde mark	25 962 000	25 962 000
	43 953 000	**43 953 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	42 400 000	42 400 000
Lokaler	1 553 000	1 553 000
	43 953 000	**43 953 000**

Not 8 MASKINER OCH INVENTARIER	**2015-12-31**	**2014-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	39 313	39 313
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**39 313**	**39 313**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-39 313	-39 313
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-39 313**	**-39 313**
Redovisat restvärde vid årets slut	**0**	**0**

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR	**2015-12-31**	**2014-12-31**
Skattekonto	5 814	18 286
Klientmedel hos SBC	2 322 529	633 509
	2 328 343	**651 795**

Not 10 FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	**2015-12-31**	**2014-12-31**
Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
	2 800	**2 800**

Not 11 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	6 911 983	0	0	6 911 983
Inträdesavgifter	10 130	0	0	10 130
Upplåtelseavgifter	2 615 920	0	0	2 615 920
Fond för yttre underhåll	1 167 992	131 859	-55 000	1 091 133
Balkongfond	66 350	11 400	0	54 950
S:a bundet eget kapital	**10 772 375**	**143 259**	**-55 000**	**10 684 116**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-909 716	-131 859	-74 203	-703 654
Årets resultat	-2 122 928	-2 122 928	129 203	-129 203
S:a ansamlad förlust	**-3 032 644**	**-2 254 787**	**55 000**	**-832 857**
S:a eget kapital	**7 739 731**	**-2 111 528**	**0**	**9 851 259**

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	1 091 133	959 274
Reservering enligt stadgar	131 859	131 859
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-55 000	0
Vid årets slut	**1 167 992**	**1 091 133**

Not 13 ÖVRIGA FONDER

	2015-12-31	2014-12-31
Övriga fonder		
Vid årets början	0	43 550
Ianspråktagande	0	-43 550

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors-ändringsdag
Handelsbanken	-	0	922 400	-
Handelsbanken	-	0	1 804 735	-
SEB	1,090 %	3 000 000	0	2016-04-28
SEB	1,190 %	2 500 000	0	2016-11-28
Summa skulder till kreditinstitut		**5 500 000**	**2 727 135**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-69 804	
		5 500 000	**2 657 331**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 500 000 kr.

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2015-12-31	2014-12-31
Arvoden	60 000	60 000
Sociala avgifter	18 800	18 900
Ränta	1 496	4 256
Värmeanläggning	641 000	0
Källare	46 586	0
Avgifter och hyror	93 965	97 715
	861 847	**180 871**

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 11 / 4 2016

Gustav Aspengren
Ledamot

Garth Dupree
Ledamot

Piotr Badziag
Tjänstgörande suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 4 2016

Carina Toresson
Extern revisor

TORESSON REVISION

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Valkyrian 6, org.nr 716419-4800.

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Valkyrian 6 för räkenskapsåret 2015.

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
Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Den standarden 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. Jag väljer vilka åtgärder som skall 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 jag 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 i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2015 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 6 för räkenskapsåret 2015.

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
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 min revision enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden
Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar det balanserade resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 14 april 2016

Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2016	Utfall 2015	Budget 2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	830 000	829 967	831 000
Hyror lokaler	270 000	270 000	153 485
Hyresrabatt	-84 643	-116 607	0
Öresutjämning	0	26	0
Fakturerade kostnader	0	4 254	0
Övriga intäkter	75 000	0	0
	1 090 357	**987 639**	**984 485**
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-5 000	-2 890	-5 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-2 000	-2 100	0
Snöröjning/sandning	-15 000	0	-30 000
Städning entreprenad	-43 000	-51 436	-60 000
Städning enligt beställning	-2 000	0	-2 000
Sotning	0	-22 635	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-37 725	0
Hissbesiktning	-2 000	-1 718	-2 000
Gemensamma utrymmen	-3 000	-3 842	0
Gård	-10 000	-39 153	0
Serviceavtal	-10 000	-9 448	-9 500
Förbrukningsmateriel	-4 000	-3 685	-2 000
	-96 000	**-174 632**	**-110 500**
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-150 000	0	-70 000
Lås	0	-2 113	0
VVS	0	-4 178	0
Elinstallationer	0	-4 254	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-13 647	0
Vattenskada	0	-141 149	0
	-150 000	**-165 341**	**-70 000**
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-70 000	0	0
VVS	0	-1 888 156	0
	-70 000	**-1 888 156**	**0**
Taxebundna kostnader			
El	-84 000	-81 068	-89 000
Vatten	-38 000	-37 712	-37 000
Sophämtning/renhållning	-35 000	-34 644	-33 000
Grovsopor	-5 000	0	0
	-162 000	**-153 424**	**-159 000**
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-55 000	-53 569	-53 000
Kabel-TV	-4 500	-4 316	-4 500
Bredband	-41 000	-46 778	-41 000
	-100 500	**-104 663**	**-98 500**
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-49 000	-47 848	-48 000
	-49 000	**-47 848**	**-48 000**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Representation	0	0	-2 000
Juridiska åtgärder	-20 000	-20 313	-15 000
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-15 000	-13 500
Föreningskostnader	-4 000	-15 000	-3 500
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-1 332	0
Förvaltningsarvode	-67 000	-65 688	-65 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-350	0
Administration	-4 000	-4 641	-2 000
Konsultarvode	-50 000	-31 885	-100 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 500	-4 620	-4 500
	-166 500	**-158 829**	**-205 500**
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-60 000	-60 000	-60 000
Arbetsgivaravgifter	-19 000	-18 752	-19 000
	-79 000	**-78 752**	**-79 000**
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-36 000	-35 847	-36 000
Förbättringar	-166 000	-172 079	-166 000
	-202 000	**-207 925**	**-202 000**
SA RÖRELSENS KOSTNADER	**-1 075 000**	**-2 979 570**	**-972 500**
RÖRELSERESULTAT	**15 357**	**-1 991 931**	**11 985**
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	100	151	500
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	153	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	-39	0
Låneräntor	-39 000	-80 212	-70 000
Övriga finansiella kostnader	0	-51 050	0
	-38 900	**-130 997**	**-69 500**
RESULTAT	**-23 543**	**-2 122 928**	**-57 515**