

Bostadsrättsföreningen
VALASKJALF
Årsredovisning 2003

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för BRF Valaskjalf får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2003 01 01- 2003 12 31.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2003 05 26 bestått av:

Ordinarie	Mats Dahlborn	Ordförande
	Ted Johansson	Sekreterare
	Anders Åberg	Ledamot
	Mattias Lindgren	Ledamot

Suppleant	Nils Fagerman
	Anita Blommé

Revisorer

Ordinarie	Staffan Melander	Administrationskonsulterna AB
Suppleant	Maria Benkert	

Valberedning

Markus Buråker
Jüri Wallin

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Valaskjalf 12, Djursholm, bebyggdes 1982.

På fastigheten finns fyra terrasshus med källare innehållande 32 lägenheter och ett garage med 30 platser.

Fastigheten är belägen på Sveavägen 66-72, Djursholm.

Föreningen har en egen hemsida på internet: www.move.to/valaskjalf

Total bostadsyta: 2 227 m²

Total lokalyta: 859 m²

Utveckling

	2003	2002	2001
Årsavgifter lägenhet genomsnitt kr/m ²	622	622	655
Kassalikviditet%*	185	212	136
Belåning kr/m ²	3 615	3 656	3 790
Genomsnittsränta	5,72%	5,99%	6,65%

*Omsättningstillgångar/kortfristiga skulder

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Föreningen har inga anställda.

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av Förvaltnings AB Castor, Sundsvall.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa.

Verksamhet under året som gått:

Det löpande underhållet uppgår till ca 157 000 kronor. Där ingår service av hissar för ca 47 000 kronor och självrisk för en vattenskada med 38 600 kronor. Dessutom har ventilationen injusterats och kontrollerats för 32 200 kronor.

Resultatdisposition

balanserad vinst	0
årets förlust	-55 269,28
	-55 269,28

Styrelsen föreslår att årets förlust 55 269,28 kronor balanseras i ny räkning.

RESULTATRÄKNING

	NOT	2003 01 01 -2003 12 31	2002 01 01 -2002 12 31
Föreningens intäkter	1	1 481 562	1 508 965
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-183 977	-79 104
Fastighetsskatt		-99 679	-95 580
Driftskostnader	3	-387 443	-340 018
Förvaltnings- och externa kostnader		-59 970	-48 840
Avskrivningar	4	-122 438	-113 840
Rörelseresultat		628 055	831 583
Ränteintäkter		12 387	14 839
Räntekostnader		-641 912	-687 889
Resultat efter finansiella poster		-1 469	158 533
Fondförändringar			
Avsättning till fastighetens underhållsfond		-86 000	-86 000
Uttag fastighetens underhållsfond		32 200	0
Resultat före skatt		-55 269	72 533
Inkomstskatt	5	0	0
Årets resultat		-55 269	72 533

BALANSRÄKNING

NOT

2003 12 31

2002 12 31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	6	14 717 019	14 839 457
Summa anläggningstillgångar		14 717 019	14 839 457

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		0	0
Övriga kortfristiga fordringar	7	1 584	16 808
		1 584	16 808

<i>Kassa och bankmedel</i>	8	596 034	584 649
Summa omsättningstillgångar		597 618	601 457

SUMMA TILLGÅNGAR 15 314 637 15 440 914

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser		2 629 708	2 629 708
----------	--	-----------	-----------

Fritt eget kapital 9

Fastighetens underhållsfond		1 387 643	870 063
Balanserat resultat		0	391 248
Årets resultat		-55 269	72 533
Summa eget kapital		3 962 082	3 963 551

Långfristiga skulder

Fastighetslån	10	11 029 925	11 175 065
---------------	----	------------	------------

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		68 309	19 558
Skatteskuld		12 076	3 963
Övriga kortfristiga skulder	11	131 940	114 340
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	110 305	164 437
Summa kortfristiga skulder		322 630	302 298

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 15 314 637 15 440 914

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	13	13 296 400	13 296 400
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Redovisningsprinciper

Tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och god redovisningssed.

NOTER	2003 12 31	2002 12 31
1 Föreningens intäkter		
Årsavgifter	1 385 016	1 385 016
Hysesintäkter	94 051	92 099
Kabel-TV	0	28 350
Krav- och överlåtelseavgifter	2 495	3 500
	1 481 562	1 508 965
2 Underhållskostnader		
<u>Löpande underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	5 679	6 738
Hissar	47 319	28 986
Elinstallationer	11 872	6 263
Tvättutrustning	9 252	3 275
Värmeinstallationer	1 596	0
Ventilations- och sanitetskostnad	36 896	14 940
Trädgårdsarbeten	0	1 500
Konsultarvoden	563	594
Försäkringsskador	38 600	0
	151 777	62 296
<u>Periodiskt underhåll</u>		
Obligatorisk ventilationskontroll och injustering	32 200	0
Totalt föregående år		16 808
	32 200	16 808
Totala underhållskostnader	183 977	79 104

	2003 12 31	2002 12 31
3 Driftskostnader		
Städning entreprenad	42 550	48 369
Uppvärmning- och elkostnad	163 389	118 321
Vatten- och avloppsavgifter	68 624	62 747
Renhållning	42 803	40 436
Snöröjning/transporter	1 500	4 625
Förbrukningsmateriel	2 373	2 513
Fastighetsförsäkringar	12 866	7 017
Kabel-tv	53 338	55 990
	387 443	340 018

4 Avskrivningar

Byggnadens värde skrivs från och med 1997 av enligt en annuitetsmodell baserad på en avskrivningstid på 50 år

på ursprungligt anskaffningsvärde.

Kabel-TV skrivs av enligt en 10-årig plan	116 083	107 485
	6 355	6 355
	122 438	113 840

5 Inkomstskatt

Föreningen beskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3 % av taxeringsvärdet och med tillägg/avdrag för finansiella poster. Efter avräkning av eventuellt taxerat underskott sker beskattningen med 28 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 8 794 779 kr, en ökning med 72 419 kr jämfört med föregående år.

6 Byggnader och mark

Byggnadsvärde	14 394 868	14 331 322
Nyinstallation kabel-TV	0	63 546
Ackumulerad avskrivning	-1 272 432	-1 149 994
Mark	1 594 583	1 594 583
Summa bokfört värde	14 717 019	14 839 457
Taxeringsvärde byggnader	12 980 000	12 351 000
Taxeringsvärde mark	5 643 000	5 400 000
	18 623 000	17 751 000

7 Övriga kortfristiga fordringar

Behrendtz rör AB	0	16 808
Ränta skattekonto	1 584	0
	1 584	16 808

8 Kassa och bankmedel

Handkassa Fagerman	2 881	1 307
Nordea (företagskonto)	586 731	576 993
Stadshypotek Bank AB	6 423	6 350
	596 034	584 649

2003 12 31

9 Fritt eget kapital	Fastighetens underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	870 063	391 248	72 533
Avsättning till fastighetens underhållsfond	86 000		
Uttag ur fastighetens underhållsfond	-32 200		
Resultatdisposition enligt stämmobeslut	463 780	-391 248	-72 533
Årets resultat			-55 269
Belopp vid årets utgång	1 387 643	0	-55 269

10 Fastighetslån	Skuld	Ränta	Amortering	Omsättes
Nordea	2 238 750	6,00%	24 340	2007 02 28
Nordea	2 238 750	5,95%	35 000	2006 02 28
SEB BoLån	1 077 045	5,00%	35 000	2009 03 28
SEB BoLån	1 851 800	4,90%	37 600	2008 03 28
SBAB	2 000 000	5,95%	0	2005 05 18
SBAB	1 755 520	5,71%	0	2004 04 14
	11 161 865		131 940	
Avgår beräknade amorteringar år 2004 redovisade som kortfristig skuld			-131 940	
	11 029 925			

2003 12 31

2002 12 31

11 Övriga kortfristiga skulder

Beräknade amorteringar kommande år.	131 940	114 340
	131 940	114 340

12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader	43 941	60 681
Förutbetalda hyror och avgifter	66 364	103 756
	110 305	164 437

13 Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckningar

SEB BoLån	4 535 000	4 535 000
SBAB	3 951 400	3 951 400
Nordea	4 810 000	4 810 000
	13 296 400	13 296 400
Pantbrev i eget förvar	0	0

Djursholm 2004-

Mats Dahlborn

Ted Johansson

Anders Åberg

Mattias Lindgren

Min revisionsberättelse har avgivits
Lidingö 2004-

Staffan Melander

FINANSIERINGSANALYS

Löpande verksamhet	2003	2002
Rörelseintäkter	1 493 949	1 523 804
Rörelsekostnader (exkl avskrivningar och övriga icke likviditetspåverkande poster)	-1 372 980	-1 251 432
Rörelseresultat	120 969	272 372
Extraordinära poster	0	0
Från verksamheten internt tillfört	120 969	272 372
Medel bundna/tillförda i löpande verksamheten		
Ökning (-) /minskning (+) av fordringar	15 224	54 036
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder	20 332	-257 374
Medel bundna/tillförda i löpande verksamhet	156 525	69 034
Investeringsverksamhet		
Ökning (-),/ minskning(+)		
Mark och byggnader	0	0
Maskiner och inventarier	0	0
Övriga anläggningstillgångar	0	-33 523
	0	-33 523
FINANSIERINGSBEHOV (-)/		
ÖVERSKOTT (+)	156 525	35 511
Finansiering		
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	-145 140	-114 340
FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	11 385	-78 829
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS UTGÅNG	596 034	584 649