

Bostadsrättsföreningen
VALASKJALF
Årsredovisning 2004

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för BRF Valaskjalf får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2004 01 01- 2004 12 31.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2004 05 24 bestått av:

Ordinarie	Anders Åberg	Ordförande
	Ted Johansson	Sekreterare
	Mikael Dahlborn	Ledamot
	Inger Singstedt	Ledamot

Suppleant	Nils Fagerman
	Anita Blommé

Revisorer

Ordinarie	Staffan Melander	Administrationskonsulterna AB
Suppleant	Maria Benkert	

Valberedning

Markus Buråker	sammankallande
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

	2004	2003	2002	2001
Årsavgifter lägenhet genomsnitt kr/m ²	622	622	622	655
Kassalikviditet%*	238	284	212	136
Belåning kr/m ²	3 572	3 615	3 656	3 790
Genomsnittsränta	5,33%	5,72%	5,99%	6,65%

*Omsättningstillgångar/kortfristiga skulder

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

Föreningen har inga anställda.

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

Verksamhet under året som gått:

Förutom löpande underhåll för ca 44 000 kronor, har föreningen under året utfört högtryckspolning av ledningar för 26 000 kronor.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa.

Ändrade redovisningsprinciper

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd har från och med detta verksamhetsår avsatta medel för framtida fastighetsunderhåll redovisats som en egen post under rubriken Bundet eget kapital i balansräkningen. Avsättningen till fonden har skett genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Motsvarande gäller för uttag av medel.

Resultatdisposition

balanserat resultat		-55 269
årets resultat	159 117	
årets avsättning till fastighetens underhållsfond	-86 000	
årets uttag ur fastighetens underhållsfond	0	73 117
Till föreningsstämmans förfogande		17 848

Styrelsen föreslår att årets vinst efter fondförändringar 73 116,85 kronor avräknas den från tidigare år balanserade förlusten 55 269,28 kronor och att återstående vinst 17 847,57 kronor överförs i ny räkning.

BRF Valaskjalf
716417-9744
RESULTATRÄKNING

	NOT	2004 01 01 -2004 12 31	2003 01 01 -2003 12 31
Föreningens intäkter	1	1 476 816	1 481 562
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-69 864	-183 977
Fastighetsskatt		-109 987	-99 679
Driftskostnader	3	-368 076	-387 443
Förvaltnings- och externa kostnader		-51 828	-59 970
Avskrivningar	4	-132 470	-122 438
Rörelseresultat		744 592	628 055
Ränteintäkter		5 230	12 387
Räntekostnader		-590 705	-641 912
Resultat efter finansiella poster		159 117	-1 469
Inkomstskatt	5	0	0
Årets resultat		159 117	-1 469
Not till resultaträkningen			
Avsättning till fastighetens underhållsfond		-86 000	-86 000
Uttag ur fastighetens underhållsfond		0	32 200
Årets resultat efter avsättning till och uttag ur fastighetens underhållsfond		73 117	-55 269

BALANSRÄKNING

NOT

2004 12 31

2003 12 31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	6	14 584 549	14 717 019
Summa anläggningstillgångar		14 584 549	14 717 019

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		0	0
Övriga kortfristiga fordringar	7	1 599	1 584
		1 599	1 584

<i>Kassa och bankmedel</i>	8	747 633	596 034
Summa omsättningstillgångar		749 232	597 618

SUMMA TILLGÅNGAR **15 333 781** **15 314 637**

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

Insatser		2 629 708	2 629 708
Fastighetens underhållsfond	9	1 473 643	1 387 643
		4 103 351	4 017 351

Fritt eget kapital 10

Balanserat resultat		-55 269	0
Årets resultat		159 117	-1 469
Förändring av fastighetens underhållsfond		-86 000	-53 800
		17 848	-55 269

Summa eget kapital **4 121 199** **3 962 082**

Långfristiga skulder

Fastighetslån	11	10 897 985	11 029 925
---------------	----	------------	------------

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		28 249	68 309
Skatteskuld		21 333	12 076
Övriga kortfristiga skulder	12	131 940	131 940
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	133 075	110 305
Summa kortfristiga skulder		314 597	322 630

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER **15 333 781** **15 314 637**

Ställda säkerheter	14	11 861 400	13 296 400
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

BRF Valaskjalf
716417-9744
FINANSIERINGSANALYS

Löpande verksamhet	2004	2003
Rörelseintäkter inkl ränteintäkter	1 482 046	1 493 949
Rörelsekostnader inkl räntekostnader (exkl avskrivningar och övriga icke likviditetspåverkande poster)	-1 190 460	-1 372 980
Jämförelsestörande poster	0	0
	291 586	120 969
Medel bundna/tillförda i löpande verksamheten		
Ökning (-) /minskning (+) av fordringar	-15	15 224
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder	-8 033	20 332
	283 538	156 525
Investeringsverksamhet		
Ökning (-),/ minskning(+)		
Mark och byggnader	0	0
Maskiner och inventarier	0	0
Övriga anläggningstillgångar	0	0
	0	0
FINANSIERINGSBEHOV (-)/ ÖVERSKOTT (+)	283 538	156 525
Finansiering		
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	-131 940	-145 140
FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	151 599	11 385
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS UTGÅNG	747 633	596 034

Redovisningsprinciper

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Från och med detta räkenskapsår redovisas fastighetens underhållsfond under rubriken bundet eget kapital mot tidigare under fritt eget kapital. Avsättning till och uttag ur fastighetens underhållsfond har skett genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen.

Föregående års siffror har anpassats till detta redovisningssätt.

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen, bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4 och god redovisningssed i Sverige.

NOTER	2004	2003
1 Föreningens intäkter		
Årsavgifter	1 385 016	1 385 016
Hysesintäkter	90 300	94 051
Krav- och överlåtelseavgifter	1 500	2 495
	1 476 816	1 481 562
2 Underhållskostnader		
<u>Löpande underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	4 248	5 679
Målningsarbeten	1 243	0
Hissar	26 704	47 319
Elinstallationer	735	11 872
Tvättutrustning	650	9 252
Värmeinstallationer	0	1 596
Ventilations- och sanitetskostnad	11 057	36 896
Konsultarvoden	0	563
Försäkringsskador	0	38 600
Avgår: skattereduktion för arbetskostnad	-773	0
	43 864	151 777
<u>Periodiskt underhåll</u>		
Högtrycksspolning av ledningar	26 000	0
Obligatorisk ventilationskontroll och injustering	0	32 200
	26 000	32 200
Totala underhållskostnader	69 864	183 977

2004 12 31 **2003 12 31**

3 Driftskostnader

Städning entreprenad	41 400	42 550
Uppvärmning- och elkostnad	138 828	163 389
Vatten- och avloppsavgifter	70 524	68 624
Renhållning	40 045	42 803
Snöröjning/transporter	6 125	1 500
Förbrukningsmateriel	1 048	2 373
Fastighetsförsäkringar	18 266	12 866
Kabel-tv	51 840	53 338
	368 076	387 443

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	126 115	116 083
	6 355	6 355
	132 470	122 438

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 8 748 409 kr, en minskning med 46 370 kr jämfört med föregående år.

2004 12 31 **2003 12 31**

6 Byggnader och mark

Byggnadsvärde	14 394 868	14 394 868
Ackumulerad avskrivning	-1 404 902	-1 272 432
Mark	1 594 583	1 594 583
Summa bokfört värde	14 584 549	14 717 019

Taxeringsvärde byggnader	11 919 000	12 980 000
Taxeringsvärde mark	9 143 000	5 643 000
	21 062 000	18 623 000

7 Övriga kortfristiga fordringar

Ränta skattekonto	1 599	1 584
	1 599	1 584

8 Kassa och bankmedel

Handkassa Fagerman	108	2 881
Nordea (företagskonto)	747 525	586 731
Stadshypotek Bank AB (avslutat 2004-12-29)	0	6 423
	747 633	596 034

	2004 12 31	2003 12 31		
9 Fastighetens underhållsfond				
Belopp vid årets ingång	1 387 643	870 063		
Avsättning enl stämmobeslut	0	463 780		
Årets avsättning	86 000	86 000		
Årets uttag	0	-32 200		
	1 473 643	1 387 643		
10 Fritt eget kapital				
Belopp vid årets ingång	-55 269	463 780		
Resultatdisposition enligt stämmobeslut	0	-463 780		
Årets resultat	159 117	-1 469		
Avsättning till fastighetens underhållsfond	-86 000	-86 000		
Uttag ur fastighetens underhållsfond	0	32 200		
	17 848	-55 269		
11 Fastighetslån				
	Skuld	Ränta	Amortering	Omsättes
Nordea	2 203 750	6,00%	35 000	2007 02 28
Nordea	2 203 750	5,95%	35 000	2006 02 28
SEB BoLån	1 052 705	5,00%	24 340	2009 03 28
SEB BoLån	1 814 200	4,90%	37 600	2008 03 28
SBAB	2 000 000	5,95%	0	2005 05 18
SBAB	1 755 520	2,68%	0	3 mån bindn.
	11 029 925		131 940	
Avgår beräknade amorteringar år 2005 redovisade som kortfristig skuld	-131 940			
	10 897 985			
	2004 12 31		2003 12 31	
12 Övriga kortfristiga skulder				
Beräknade amorteringar kommande år.	131 940		131 940	
	131 940		131 940	
13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
Upplupna kostnader	44 087		43 941	
Förutbetalda hyror och avgifter	88 988		66 364	
	133 075		110 305	
14 Ställda säkerheter:				
<i>Fastighetsinteckningar</i>				
SEB BoLån	3 100 000		4 535 000	
SBAB	3 951 400		3 951 400	
Nordea	4 810 000		4 810 000	
	11 861 400		13 296 400	
Pantbrev förvarade av lantmäteriet	1 435 000		0	

Djursholm 2005-

Anders Åberg

Ted Johansson

Mikael Dahlborn

Inger Singstedt

Min revisionsberättelse har avgivits
Lidingö 2005-

Staffan Melander