

**Bostadsrättsföreningen**  
**VALASKJALF**  
**Årsredovisning 2005**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för BRF Valaskjalf får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2005 01 01- 2005 12 31.

### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2005 05 23 bestått av:

Ordinarie	Ted Johansson	Ordförande
	Inger Singstedt	Sekreterare
	Mikael Dahlborn	Ledamot
	Jüri Waldin	Ledamot

Suppleant	Anita Blommé
	Nils Fagerman

### Revisorer

Ordinarie	Staffan Melander	Administrationskonsulterna AB
Suppleant	Maria Benkert	

### Valberedning

Markus Buråker	sammankallande
Maria Gustavsson	

### 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](http://www.move.to/valaskjalf)

Total bostadsyta: 2 227 m<sup>2</sup>

Total lokalyta: 859 m<sup>2</sup>

### Utveckling

	2005	2004	2003	2002
Årsavgifter lägenhet genomsnitt kr/m <sup>2</sup>	622	622	622	622
Kassalikviditet%*	310	238	284	212
Belåning kr/m <sup>2</sup>	3 529	3 572	3 615	3 656
Genomsnittsränta	4,74%	5,33%	5,72%	5,99%

\*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 54 000 kronor, har föreningen under året monterat säkerhetsbrytare till tvättmaskiner och bytt ut lysrörsarmaturer i garage för totalt ca 22 000 kronor.

**Försäkringar**

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa.

**Stadgar**

Senaste datum för registrering av föreningens stadgar är 1993 02 24.

**Resultatdisposition**

balanserat resultat		17 848
årets resultat	209 691	
årets avsättning till fastighetens underhållsfond	-99 000	
årets uttag ur fastighetens underhållsfond	0	110 691
<b>Till föreningsstämmans förfogande</b>		<b>128 538</b>

Styrelsen föreslår att årets vinst efter fondförändringar 110 690,70 kronor, samt balanserad vinst 17 847,57 kronor, tillsammans 128 538,27 kronor, balanseras i ny räkning.

**RESULTATRÄKNING**

	NOT	2005 01 01 -2005 12 31	2004 01 01 -2004 12 31
<b>Föreningens intäkter</b>	1	1 488 116	1 476 816
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-76 166	-69 864
Fastighetsskatt		-112 803	-109 987
Driftskostnader	3	-377 420	-368 076
Förvaltnings- och externa kostnader		-53 832	-51 828
Avskrivningar	4	-142 502	-132 470
<b>Rörelseresultat</b>		<b>725 393</b>	<b>744 592</b>
Ränteintäkter		3 370	5 230
Räntekostnader		-519 073	-590 705
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>209 691</b>	<b>159 117</b>
Inkomstskatt	5	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>209 691</b>	<b>159 117</b>
<b>Not till resultaträkningen</b>			
Avsättning till fastighetens underhållsfond		-99 000	-86 000
Uttag ur fastighetens underhållsfond		0	0
<b>Årets resultat efter avsättning till och uttag ur fastighetens underhållsfond</b>		<b>110 691</b>	<b>73 117</b>

BALANSRÄKNING	NOT	2005 12 31	2004 12 31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	14 442 047	14 584 549
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>14 442 047</b>	<b>14 584 549</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	0
Övriga kortfristiga fordringar	7	0	1 599
		<b>0</b>	<b>1 599</b>
<i>Kassa och bankmedel</i>	8	954 055	747 633
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>954 055</b>	<b>749 232</b>
<b><u>SUMMA TILLGÅNGAR</u></b>		<b><u>15 396 102</u></b>	<b><u>15 333 781</u></b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 629 708	2 629 708
Fastighetens underhållsfond	9	1 572 643	1 473 643
		<b>4 202 351</b>	<b>4 103 351</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	10	17 848	-55 269
Årets resultat		209 691	159 117
Förändring av fastighetens underhållsfond		-99 000	-86 000
		<b>128 538</b>	<b>17 848</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 330 890</b>	<b>4 121 199</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	11	10 757 845	10 897 985
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		37 228	28 249
Skatteskuld		10 976	21 333
Övriga kortfristiga skulder	12	140 140	131 940
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	119 023	133 075
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>307 367</b>	<b>314 597</b>
<b><u>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</u></b>		<b><u>15 396 102</u></b>	<b><u>15 333 781</u></b>
Ställda säkerheter	14	11 861 400	11 861 400
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

## FINANSIERINGSANALYS

<b>Löpande verksamhet</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
Rörelseintäkter inkl ränteutäkter	1 491 486	1 482 046
Rörelsekostnader inkl räntekostnader (exkl avskrivningar och övriga icke likviditetspåverkande poster)	-1 139 294	-1 190 460
Jämförelsestörande poster	0	0
	<b>352 193</b>	<b>291 586</b>
<b>Medel bundna/tillförda i löpande verksamheten</b>		
Ökning (-) /minskning (+) av fordringar	1 599	-15
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder	-7 230	-8 033
	<b>346 562</b>	<b>283 538</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
<b>Ökning (-),/ minskning(+)</b>		
Mark och byggnader	0	0
Maskiner och inventarier	0	0
Övriga anläggningstillgångar	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIERINGSBEHOV (-)/ ÖVERSKOTT (+)</b>	<b>346 562</b>	<b>283 538</b>
<b>Finansiering</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	-140 140	-131 940
<b>FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>206 422</b>	<b>151 599</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS UTGÅNG</b>	<b>954 055</b>	<b>747 633</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

**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, bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4 och god redovisningssed i Sverige.

NOTER	2005	2004
<b>1 Föreningens intäkter</b>		
Årsavgifter	1 385 016	1 385 016
Hysesintäkter	101 100	90 300
Krav- och överlåtelseavgifter	2 000	1 500
	<b>1 488 116</b>	<b>1 476 816</b>
<b>2 Underhållskostnader</b>		
<u>Löpande underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	7 853	4 248
Målningsarbeten	0	1 243
Hissar	23 220	26 704
Elinstallationer	12 759	735
Tvättutrustning	863	650
Värmeinstallationer	0	0
Ventilations- och sanitetskostnad	7 531	11 057
Trädgårdsanläggning	3 125	0
Avgår: skattereduktion för arbetskostnad	-1 321	-773
	<b>54 030</b>	<b>43 864</b>
<u>Periodiskt underhåll</u>		
Mont säkerhetsbrytare tvättm, byte armaturer garage	22 136	
Högtrycksspölning av ledningar	0	26 000
	<b>22 136</b>	<b>26 000</b>
<b>Totala underhållskostnader</b>	<b>76 166</b>	<b>69 864</b>

2005 12 31                      2004 12 31

### 3 Driftskostnader

Städning entreprenad	33 750	41 400
Uppvärmning- och elkostnad	145 121	138 828
Vatten- och avloppsavgifter	69 543	70 524
Renhållning	43 246	40 045
Snöröjning/transporter	11 813	6 125
Förbrukningsmateriel	1 772	1 048
Fastighetsförsäkringar	19 183	18 266
Kabel-tv	52 992	51 840
	<b>377 420</b>	<b>368 076</b>

### 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	136 148	126 115
	6 355	6 355
	<b>142 502</b>	<b>132 470</b>

### 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 8 632 252 kr, en minskning med 116 157 kr jämfört med föregående år.

2005 12 31                      2004 12 31

### 6 Byggnader och mark

Byggnadsvärde	14 394 868	14 394 868
Ackumulerad avskrivning	-1 547 404	-1 404 902
Mark	1 594 583	1 594 583
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>14 442 047</b>	<b>14 584 549</b>
Taxeringsvärde byggnader	11 919 000	11 919 000
Taxeringsvärde mark	9 143 000	9 143 000
	<b>21 062 000</b>	<b>21 062 000</b>

### 7 Övriga kortfristiga fordringar

Ränta skattekonto	0	1 599
	<b>0</b>	<b>1 599</b>

### 8 Kassa och bankmedel

Handkassa Fagerman	3 003	108
Nordea (företagskonto)	951 052	747 525
	<b>954 055</b>	<b>747 633</b>



	2005 12 31	2004 12 31		
<b>9 Fastighetens underhållsfond</b>				
Belopp vid årets ingång	1 473 643	1 387 643		
Årets avsättning	99 000	86 000		
Årets uttag	0	0		
	<b>1 572 643</b>	<b>1 473 643</b>		
<b>10 Fritt eget kapital</b>				
Belopp vid årets ingång	17 848	-55 269		
Årets resultat	209 691	159 117		
Avsättning till fastighetens underhållsfond	-99 000	-86 000		
Uttag ur fastighetens underhållsfond	0	0		
	<b>128 538</b>	<b>17 848</b>		
<b>11 Fastighetslån</b>	Skuld	Ränta	Amortering	Omsättes
Nordea	2 168 750	6,00%	35 000	2007 02 28
Nordea	2 168 750	5,95%	43 200	2006 02 28*
SEB BoLån	1 028 365	5,00%	24 340	2009 03 28
SEB BoLån	1 776 600	4,90%	37 600	2008 03 28
SBAB	2 000 000	2,31%	0	3 mån bindn.
SBAB	1 755 520	2,19%	0	3 mån bindn.
	<b>10 897 985</b>		<b>140 140</b>	

\*) Ny ränta efter omsättning 3,43% (bundet till 2009 10 21)

Avgår beräknade amorteringar år 2006 redovisade som kortfristig skuld	-140 140
	<b>10 757 845</b>

	2005 12 31	2004 12 31
<b>12 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Beräknade amorteringar kommande år.	140 140	131 940
	<b>140 140</b>	<b>131 940</b>
<b>13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna kostnader	43 430	44 087
Förutbetalda hyror och avgifter	75 593	88 988
	<b>119 023</b>	<b>133 075</b>
<b>14 Ställda säkerheter:</b>		
<i>Fastighetsinteckningar</i>		
SEB BoLån	3 100 000	3 100 000
SBAB	3 951 400	3 951 400
Nordea	4 810 000	4 810 000
	<b>11 861 400</b>	<b>11 861 400</b>
Pantbrev förvarade av lantmäteriet	1 435 000	1 435 000

Djursholm 2006- 04-05



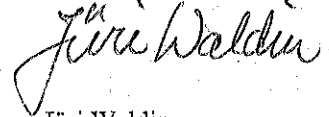
Ted Johansson



Inger Singstedt



Mikael Dahlborn



Jüri Waldin

Min revisionsberättelse har avgivits  
Lidingö 2006-

Staffan Melander

---