

Bostadsrättsföreningen
VALASKJALF
Årsredovisning 2006

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för BRF Valaskjalf får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2006 01 01- 2006 12 31.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2006 05 22 bestått av:

Ordinarie	Ted Johansson	Ordförande
	Inger Singstedt	Sekreterare
	Markus Buråker	Ledamot
	Jüri Waldin	Ledamot

Suppleant	Anita Blommé
	Nils Fagerman

Revisorer

Ordinarie	Staffan Melander	Administrationskonsulterna AB
Suppleant	Maria Benkert	

Valberedning

Maria Gustavsson	sammankallande (flyttat under året)
Ing-Marie Ferrari	

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

	2006	2005	2004	2003	2002
Årsavgifter lägenhet genomsnitt kr/m ²	622	622	622	622	622
Kassalikviditet%*	277	310	238	284	212
Belåning kr/m ²	3 484	3 529	3 572	3 615	3 656
Genomsnittsränta	4,25%	4,74%	5,33%	5,72%	5,99%

*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.

Verksamhet under året som gått:

-Förutom löpande underhåll för 99 666 kronor, har föreningen under året bytt temperaturreglersystem för 19 861 kronor.

-Ett av föreningens lån om ca 2 milj kronor har under året omsatts till lägre ränta; 3,43% (tidigare 5,95%) och räntan är bunden till 2009 10 21.

Lägenhetsöverlåtelser

Under året har en lägenhet bytt ägare.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa.

Stadgar

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

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserat resultat	128 538
årets resultat	174 701
	303 240

disponeras så att

till fastighetens underhållsfond avsättes enligt budget	99 000
till fastighetens underhållsfond avsättes utöver budget	75 000
ur fastighetens underhållsfond tages	0
i ny räkning överföres	129 240
	303 240

Beträffande ekonomin i övrigt hänvisas till bifogad resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

	NOT	2006 01 01 -2006 12 31	2005 01 01 -2005 12 31
Föreningens intäkter	1	1 481 824	1 488 116
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-119 527	-76 166
Fastighetsskatt		-115 620	-112 803
Driftskostnader	3	-414 283	-377 420
Förvaltnings- och externa kostnader		-53 694	-53 832
Avskrivningar	4	-152 534	-142 502
Rörelseresultat		626 167	725 393
Ränteintäkter		8 086	3 370
Räntekostnader		-459 551	-519 073
Resultat efter finansiella poster		174 701	209 691
Inkomstskatt	5	0	0
Årets resultat		174 701	209 691
Tillägg till resultaträkningen			
Enligt stadgar och styrelsens förslag till föreningsstämman:			
-Avsättning till fastighetens underhållsfond		-174 000	-99 000
-Uttag ur fastighetens underhållsfond		0	0
Årets resultat efter avsättning och uttag ur fastighetens underhållsfond		701	110 691

BALANSRÄKNING	NOT	2006 12 31	2005 12 31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	14 289 512	14 442 047
Summa anläggningstillgångar		14 289 512	14 442 047
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	0
		0	0
<i>Kassa och bankmedel</i>	7	1 113 048	954 055
Summa omsättningstillgångar		1 113 048	954 055
<u>SUMMA TILLGÅNGAR</u>		<u>15 402 560</u>	<u>15 396 102</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 629 708	2 629 708
Fastighetens underhållsfond	8	1 572 643	1 572 643
		4 202 351	4 202 351
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	9	128 538	17 848
Årets resultat		174 701	209 691
Förändring av fastighetens underhållsfond		0	-99 000
		303 240	128 538
Summa eget kapital		4 505 591	4 330 890
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10	10 494 755	10 757 845
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		32 557	37 228
Skatteskuld		6 557	10 976
Övriga kortfristiga skulder	11	265 140	140 140
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	97 960	119 023
Summa kortfristiga skulder		402 214	307 367
<u>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</u>		<u>15 402 560</u>	<u>15 396 102</u>
Ställda säkerheter	13	11 861 400	11 861 400
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

FINANSIERINGSANALYS

Löpande verksamhet	2006	2005
Rörelseintäkter inkl ränteintäkter	1 489 910	1 491 486
Rörelsekostnader inkl räntekostnader (exkl avskrivningar och övriga icke likviditetspåverkande poster)	-1 162 675	-1 139 294
Jämförelsestörande poster	0	0
	327 236	352 193
Medel bundna/tillförda i löpande verksamheten		
Ökning (-) /minskning (+) av fordringar	0	1 599
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder	94 847	-7 230
	422 083	346 562
Investeringsverksamhet		
Ökning (-),/ minskning(+)		
Mark och byggnader	0	0
Maskiner och inventarier	0	0
Övriga anläggningstillgångar	0	0
	0	0
FINANSIERINGSBEHOV (-)/ ÖVERSKOTT (+)	422 083	346 562
Finansiering		
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	-263 090	-140 140
FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	158 993	206 422
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS UTGÅNG	1 113 048	954 055

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

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 verksamhetsår redovisas avsättning och eventuellt uttag ur fastighetens underhållsfond efter stämmobeslut.

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

NOTER	2006	2005
1 Föreningens intäkter		
Årsavgifter	1 385 016	1 385 016
Hysesintäkter	96 808	101 100
Överlåtelseavgifter	0	2 000
	1 481 824	1 488 116
2 Underhållskostnader		
<u>Löpande underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	17 754	7 853
Hissar	41 791	23 220
Elinstallationer	4 193	12 759
Tvättutrustning	2 582	863
Värmeinstallationer	3 500	0
Ventilations- och sanitetskostnad	11 710	7 531
Trädgårdsanläggning	15 530	3 125
Konsultarvoden	2 606	0
Avgår: skattereduktion för arbetskostnad	0	-1 321
	99 666	54 030
<u>Periodiskt underhåll</u>		
Byte temperaturreglersystem	19 861	0
Mont säkerhetsbrytare tvättm, byte armaturer garage	0	22 136
	19 861	22 136
Totala underhållskostnader	119 527	76 166

2006 12 31 2005 12 31

3 Driftskostnader

Städning entreprenad	33 150	33 750
Uppvärmning- och elkostnad	176 672	145 121
Vatten- och avloppsavgifter	68 985	69 543
Renhållning	48 007	43 246
Snöröjning/transporter	13 563	11 813
Förbrukningsmateriel	961	1 772
Fastighetsförsäkringar	19 185	19 183
Kabel-tv	53 760	52 992
	414 283	377 420

4 Avskrivningar

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

	146 179	136 148
Kabel-TV skrivs av enligt en 10-årig plan	6 355	6 355
	152 534	142 502

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 8 451 827 kr, en minskning med 180 425 kr jämfört med föregående år.

2006 12 31 2005 12 31

6 Byggnader och mark

Byggnadsvärde	14 394 868	14 394 868
Ackumulerad avskrivning	-1 699 939	-1 547 404
Mark	1 594 583	1 594 583
Summa bokfört värde	14 289 512	14 442 047

Taxeringsvärde byggnader	11 919 000	11 919 000
Taxeringsvärde mark	9 143 000	9 143 000
	21 062 000	21 062 000

7 Kassa och bankmedel

Handkassa Fagerman	3 003	3 003
Skattekonto	57	0
Nordea (företagskonto)	1 109 988	951 052
	1 113 048	954 055

	2006 12 31				2005 12 31
8 Fastighetens underhållsfond					
Belopp vid årets ingång	1 572 643				1 473 643
Årets avsättning	0				99 000
Årets uttag	0				0
	1 572 643				1 572 643
9 Fritt eget kapital					
Balanserat resultat vid årets ingång	17 848				-55 269
Resultatdisposition enligt stämmobeslut	110 691				73 117
Årets resultat	174 701				209 691
Avsättning till fastighetens underhållsfond	0				-99 000
Uttag ur fastighetens underhållsfond	0				0
	303 240				128 538
10 Fastighetslån					
	Skuld	Ränta	Amortering	Omsättes	
Nordea	2 133 750	6,00%	160 000	2007 02 28*	
Nordea	2 127 600	3,43%	43 200	2009 10 21	
SEB BoLån	1 004 025	5,00%	24 340	2009 03 28	
SEB BoLån	1 739 000	4,90%	37 600	2008 03 28	
SBAB	2 000 000	3,69%	0	3 mån bindn.	
SBAB	1 755 520	3,57%	0	3 mån bindn.	
	10 759 895			265 140	
*) Ny ränta efter omsättning 4,28% (bundet till 2010 12 15)					
Avgår beräknade amorteringar år 2007					
redovisade som kortfristig skuld	-265 140				
	10 494 755				
	2006 12 31				2005 12 31
11 Övriga kortfristiga skulder					
Beräknade amorteringar kommande år	265 140				140 140
	265 140				140 140
12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna kostnader	37 825				43 430
Förutbetalda hyror och avgifter	60 135				75 593
	97 960				119 023

2006 12 31

2005 12 31

13 Ställda säkerheter:

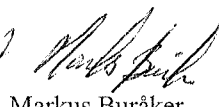
Fastighetsinteckningar

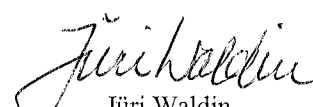
SEB BoLån	3 100 000	3 100 000
SBAB	3 951 400	3 951 400
Nordea	4 810 000	4 810 000
	11 861 400	11 861 400
Pantbrev förvarade av lantmäteriet	1 435 000	1 435 000

Djursholm 2007- 04 - 23


Ted Johansson


Inger Singstedt


Markus Buråker


Jüri Waldin

Min revisionsberättelse har avgivits
Lidingö 2007-

Staffan Melander