

Bostadsrättsföreningen
VALASKJALF
Årsredovisning 2007

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för BRF Valaskjalf får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007 01 01- 2007 12 31.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2007 05 21 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

Ing-Marie Ferrari	sammankallande
Mats Dahlborn	

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: www.valaskjalf.se

Total bostadsyta: 2 227 m²

Total lokalyta: 859 m²

Utveckling

	2007	2006	2005	2004	2003
Årsavgifter lägenhet genomsnitt kr/m ²	622	622	622	622	622
Kassalikviditet%*	305	277	310	238	284
Belåning kr/m ²	3 384	3 484	3 529	3 572	3 615
Genomsnittsränta	4,33%	4,25%	4,74%	5,33%	5,72%

*Omsättningstillgångar/kortfristiga skulder

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 10 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 56 571 kronor har föreningen under året utfört nedanstående periodiskt underhåll:

- Riktning och rensning av hängrännor: 72 950 kr
- Byte av avloppsrör i garage och tvättstuga, målning av förrådsdörrar, byte av elradiator uppgång 72, tätning av ytterdörrar: 40 221 kr.
- Teknisk besiktning och upprättande av underhållsplan: 20 000 kr.
- Radonmätning: 1 600 kr.

Ett av föreningens lån om ca 2 milj kronor har under året omsatts till lägre ränta: 4,28% (tidigare 6%). I samband med omsättningen gjordes en extraamortering om 125 000 kr. Räntan är bunden till 2010 12 15.

Lägenhetsöverlåtelse

Under året har två lägenheter 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	129 240
årets resultat	87 215
	216 455

disponeras så att

till fastighetens underhållsfond avsättes enligt budget	99 000
till fastighetens underhållsfond avsättes utöver budget	75 000
ur fastighetens underhållsfond tages	12 000
i ny räkning överföres	30 455
	216 455

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

RESULTATRÄKNING

	NOT	2007 01 01 -2007 12 31	2006 01 01 -2006 12 31
Föreningens intäkter	1	1 479 316	1 481 824
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-191 342	-119 527
Fastighetsskatt/kommunal avgift		-95 840	-115 620
Driftskostnader	3	-450 974	-414 283
Förvaltnings- och externa kostnader		-50 941	-53 694
Avskrivningar	4	-165 432	-152 534
Rörelseresultat		524 787	626 167
Ränteintäkter		21 440	8 086
Räntekostnader		-459 012	-459 551
Resultat efter finansiella poster		87 215	174 701
Inkomstskatt	5	0	0
Årets resultat		87 215	174 701
Tillägg till resultaträkningen			
Enligt stadgar och styrelsens förslag till föreningsstämman:			
-Avsättning till fastighetens underhållsfond		-99 000	-174 000
-Uttag ur fastighetens underhållsfond		12 000	0
Årets resultat efter avsättning och uttag ur fastighetens underhållsfond		215	701

BALANSRÄKNING

NOT

2007 12 31

2006 12 31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

6

14 124 080

14 289 512

Summa anläggningstillgångar**14 124 080****14 289 512****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyres- och avgiftsfordringar

0

0

0**0***Kassa och bankmedel*

7

1 064 049

1 113 048

Summa omsättningstillgångar**1 064 049****1 113 048****SUMMA TILLGÅNGAR****15 188 129****15 402 560****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

2 629 708

2 629 708

Fastighetens underhållsfond

8

1 746 643

1 572 643

4 376 351**4 202 351***Fritt eget kapital*

9

Balanserat resultat

129 240

128 538

Årets resultat

87 215

174 701

216 455**303 240****Summa eget kapital****4 592 806****4 505 591****Långfristiga skulder**

Fastighetslån

10

10 245 897**10 494 755****Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

42 841

32 557

Skatteskuld

6 131

6 557

Övriga kortfristiga skulder

11

204 101

265 140

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

96 353

97 960

Summa kortfristiga skulder**349 426****402 214****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****15 188 129****15 402 560**

Ställda säkerheter

13

11 861 400

11 861 400

Ansvarförbindelser

Inga

Inga

FINANSIERINGSANALYS

	2007	2006
Löpande verksamhet		
Rörelseintäkter inkl ränteintäkter	1 500 756	1 489 910
Rörelsekostnader inkl räntekostnader (exkl avskrivningar och övriga icke likviditetspåverkande poster)	-1 248 109	-1 162 675
Jämförelsestörande poster	0	0
	252 647	327 236
Medel bundna/tillförda i löpande verksamheten		
Ökning (-) /minskning (+) av fordringar	0	0
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder	-52 788	94 847
	199 859	422 083
Investeringsverksamhet		
Ökning (-),/ minskning(+)		
Mark och byggnader	0	0
Maskiner och inventarier	0	0
Övriga anläggningstillgångar	0	0
	0	0
FINANSIERINGSBEHOV (-)/ ÖVERSKOTT (+)	199 859	422 083
Finansiering		
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	-248 858	-263 090
FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-48 999	158 993
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS UTGÅNG	1 064 049	1 113 048

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Avsättning till och eventuellt uttag ur fastighetens underhållsfond redovisas efter stämmobeslut.

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

NOTER	2007	2006
1 Föreningens intäkter		
Årsavgifter	1 385 016	1 385 016
Hysesintäkter	93 300	96 808
Överlåtelseavgifter	1 000	0
	1 479 316	1 481 824
2 Underhållskostnader		
<u>Löpande underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	10 051	17 754
Hissar	24 656	41 791
Elinstallationer	0	4 193
Tvättutrustning	4 582	2 582
Värmeinstallationer	11 163	3 500
Ventilations- och sanitetskostnad	6 119	11 710
Trädgårdsanläggning	0	15 530
Konsultarvoden	0	2 606
	56 571	99 666
<u>Periodiskt underhåll</u>		
Riktning och rensning av hängrännor	72 950	0
Renoveringsarbeten garage och tvättstuga m m	40 221	0
Underhållsplan och teknisk besiktning	20 000	0
Radonmätning	1 600	0
Byte temperaturreglersystem	0	19 861
	134 771	19 861
Totala underhållskostnader	191 342	119 527

2007 12 31 2006 12 31

3 Driftskostnader

Städning entreprenad	52 668	33 150
Uppvärmning- och elkostnad	178 328	176 672
Vatten- och avloppsavgifter	75 751	68 985
Renhållning	57 674	48 007
Snöröjning/transporter	7 725	13 563
Förbrukningsinventarier/materiel	2 990	961
Fastighetsförsäkringar	20 158	19 185
Kabel-tv	55 680	53 760
	450 974	414 283

4 Avskrivningar

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

	159 077	146 179
Kabel-TV skrivs av enligt en 10-årig plan	6 355	6 355
	165 432	152 534

5 Inkomstskatt

Från och med år 2007 är schablonbeskattningen slopad men finansiella intäkter ska även fortsättningsvis tas upp till beskattning. Efter avräkning av eventuellt taxerat underskott sker beskattning med 28%.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 8 430 456 kr, en minskning med 21 371 kr jämfört med föregående år.

2007 12 31 2006 12 31

6 Byggnader och mark

Byggnadsvärde	14 394 868	14 394 868
Ackumulerad avskrivning	-1 865 371	-1 699 939
Mark	1 594 583	1 594 583
Summa bokfört värde	14 124 080	14 289 512
Taxeringsvärde byggnader	16 453 000	11 919 000
Taxeringsvärde mark	9 331 000	9 143 000
	25 784 000	21 062 000

7 Kassa och bankmedel

Handkassa Fagerman	2 698	3 003
Skattekonto	3 920	57
Nordea (företagskonto)	1 057 431	1 109 988
	1 064 049	1 113 048

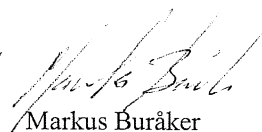
	2007 12 31				2006 12 31
8 Fastighetens underhållsfond					
Belopp vid årets ingång	1 572 643				1 572 643
Avsättning efter stämmobeslut	174 000				0
Uttag efter stämmobeslut	0				0
	1 746 643				1 572 643
9 Fritt eget kapital					
Belopp vid årets ingång	303 240				128 538
Årets resultat	87 215				174 701
Avsättning fastighetens underhållsfond efter stämmobeslut	-174 000				0
Uttag fastighetens underhållsfond efter stämmobeslut	0				0
	216 455				303 240
10 Fastighetslån					
	Skuld	Ränta	Amortering	Omsättes	
SEB BoLån	1 701 400	4,90%	37 600	2008 03 28	
SBAB	1 710 763	4,47%	63 961	2008 04 18	
SEB BoLån	979 685	5,00%	24 340	2009 03 28	
Nordea	2 084 400	3,43%	43 200	2009 10 21	
Nordea	1 973 750	4,28%	35 000	2010 12 15	
SBAB	2 000 000	5,24%	0	3 mån bindn.	
	10 449 998		204 101		
Avgår beräknade amorteringar år 2008					
redovisade som kortfristig skuld	-204 101				
	10 245 897				
	2007 12 31				2006 12 31
11 Övriga kortfristiga skulder					
Beräknade amorteringar kommande år	204 101				265 140
	204 101				265 140
12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna kostnader	28 358				37 825
Förutbetalda hyror och avgifter	67 995				60 135
	96 353				97 960

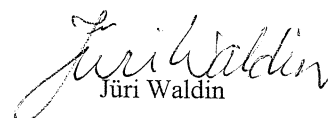
	2007 12 31	2006 12 31
13 Ställda säkerheter:		
<i>Fastighetsinteckningar</i>		
SEB BoLån	3 100 000	3 100 000
SBAB	3 951 400	3 951 400
Nordea	4 810 000	4 810 000
	11 861 400	11 861 400
Pantbrev förvarade av lantmäteriet	1 435 000	1 435 000

Djursholm 2008- 04 - 22


Ted Johansson


Inger Singstedt


Markus Buråker


Jüri Waldin

Min revisionsberättelse har avgivits

~~Islinge~~ 2008- 04 24

REVISIOLM


Maria Benkert