

Bostadsrättsföreningen
VALASKJALF
Årsredovisning 2008

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för BRF Valaskjalf får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008 01 01- 2008 12 31.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2008 05 19 bestått av:

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

Suppleant	Anita Blommé
	Nils Fagerman

Revisorer

Ordinarie	Roger Ehrman	Revisab KB, Danderyd
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

	2008	2007	2006	2005	2004
Årsavgifter lägenhet genomsnitt kr/m ²	622	622	622	622	622
Kassalikviditet%*	251	305	277	310	238
Belåning kr/m ²	3 318	3 384	3 484	3 529	3 572
Genomsnittsränta	4,68%	4,33%	4,25%	4,74%	5,33%

*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 57 264 kronor har föreningen under året utfört nedanstående periodiskt underhåll:

- Målning av tvättstugor: 80 750 kronor
- Byte av armaturer i garage, installation av elelement, byte av strömbrytare och eluttag i tvättstugor: 19 600 kronor
- Byte av tvättmaskiner, torkskåp och torktumlare i tvättstugor: 196 006 kronor.
- Byte av element i tvättstugor: 5 725 kr.
- Rensning av avloppsstammar i kök och tvättstugor: 23 749 kronor.
- Lagstadgad energideklaration har utförts av Allklimat Svenska AB: 15 000 kronor.

Lägenhetsöverlåtelser

Under året har sex lägenheter bytt ägare.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa.

Stadgar

Senaste datum för registrering av föreningens stadgar är 2008 04 16.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserat resultat	54 455
årets resultat	-118 705
	-64 250

disponeras så att

till fastighetens underhållsfond avsättes enligt budget	99 000
ur fastighetens underhållsfond tages	-218 000
i ny räkning överföres	54 750
	-64 250

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

RESULTATRÄKNING

	NOT	2008 01 01 -2008 12 31	2007 01 01 -2007 12 31
Föreningens intäkter	1	1 478 828	1 479 316
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-398 094	-191 342
Fastighetsskatt/kommunal avgift		-58 240	-95 840
Driftskostnader	3	-457 843	-450 974
Förvaltnings- och externa kostnader		-51 312	-50 941
Avskrivningar	4	-176 898	-165 432
Rörelseresultat		336 442	524 787
Ränteintäkter		28 681	21 440
Räntekostnader		-483 827	-459 012
Resultat efter finansiella poster		-118 705	87 215
Inkomstskatt	5	0	0
Årets resultat		-118 705	87 215
Tillägg till resultaträkningen			
Enligt stadgar och styrelsens förslag till föreningsstämman:			
-Avsättning till fastighetens underhållsfond		-99 000	-99 000
-Uttag ur fastighetens underhållsfond		218 000	12 000
Årets resultat efter avsättning och uttag ur fastighetens underhållsfond		295	215

BALANSRÄKNING

NOT 2008 12 31 2007 12 31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark 6 13 947 182 14 124 080
Summa anläggningstillgångar **13 947 182** **14 124 080**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar 0 0
0 **0**

Kassa och bankmedel 7 936 375 1 064 049
Summa omsättningstillgångar **936 375** **1 064 049**

SUMMA TILLGÅNGAR **14 883 557** **15 188 129**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser 2 629 708 2 629 708
Fastighetens underhållsfond 8 1 908 643 1 746 643
4 538 351 **4 376 351**

Fritt eget kapital 9

Balanserat resultat 54 455 129 240
Årets resultat -118 705 87 215
-64 250 **216 455**

Summa eget kapital **4 474 101** **4 592 806**

Långfristiga skulder

Fastighetslån 10 10 036 496 10 245 897

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder 63 094 42 841
Skatteskuld 28 6 131
Övriga kortfristiga skulder 11 209 388 204 101
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 12 100 450 96 353
Summa kortfristiga skulder **372 960** **349 426**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER **14 883 557** **15 188 129**

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

FINANSIERINGSANALYS

	2008	2007
Löpande verksamhet		
Rörelseintäkter inkl ränteintäkter	1 507 509	1 500 756
Rörelsekostnader inkl räntekostnader (exkl avskrivningar och övriga icke likviditetspåverkande poster)	-1 449 316	-1 248 109
Jämförelsestörande poster	0	0
	58 193	252 647
Medel bundna/tillförda i löpande verksamheten		
Ökning (-) /minskning (+) av fordringar	0	0
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder	23 534	-52 788
	81 727	199 859
Investeringsverksamhet		
Ökning (-),/ minskning(+)		
Mark och byggnader	0	0
Maskiner och inventarier	0	0
Övriga anläggningstillgångar	0	0
	0	0
FINANSIERINGSBEHOV (-)/ ÖVERSKOTT (+)	81 727	199 859
Finansiering		
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	-209 401	-248 858
FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-127 674	-48 999
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS UTGÅNG	936 375	1 064 049

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	2008	2007
1 Föreningens intäkter		
Årsavgifter	1 385 016	1 385 016
Hysesintäkter	91 812	93 300
Överlåtelseavgifter	2 000	1 000
	1 478 828	1 479 316
2 Underhållskostnader		
<u>Löpande underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	3 704	10 051
Hissar	27 555	24 656
Tvättutrustning	15 302	4 582
Värmeinstallationer	0	11 163
Ventilations- och sanitetskostnad	9 767	6 119
Trädgårdsanläggning	936	0
	57 264	56 571
<u>Periodiskt underhåll</u>		
Målning av tvättstugor	80 750	0
Elarbeten i garage och tvättstugor	19 600	0
Byte av tvättmaskiner och torktumlare	196 006	0
Byte element i tvättstugor	5 725	0
Rensning av avloppsstammar	23 749	0
Energideklaration	15 000	0
Riktning och rensning av hängrännor	0	72 950
Renoveringsarbeten garage och tvättstuga m m	0	40 221
Underhållsplan och teknisk besiktning	0	20 000
Radonmätning	0	1 600
	340 830	134 771
Totala underhållskostnader	398 094	191 342

2008 12 31 2007 12 31

3 Driftskostnader

Städning entreprenad	52 075	52 668
Uppvärmning- och elkostnad	176 355	178 328
Vatten- och avloppsavgifter	68 834	75 751
Renhållning	66 905	57 674
Snöröjning/transporter	10 823	7 725
Förbrukningsinventarier/materiel	5 093	2 990
Fastighetsförsäkringar	20 158	20 158
Kabel-tv	57 600	55 680
	457 843	450 974

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	170 543	159 077
	6 355	6 355
	176 898	165 432

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 8 401 800 kr, en minskning med 28 656 kr jämfört med föregående år.

2008 12 31 2007 12 31

6 Byggnader och mark

Byggnadsvärde	14 394 868	14 394 868
Ackumulerad avskrivning	-2 042 269	-1 865 371
Mark	1 594 583	1 594 583
Summa bokfört värde	13 947 182	14 124 080
Taxeringsvärde byggnader	16 453 000	16 453 000
Taxeringsvärde mark	9 331 000	9 331 000
	25 784 000	25 784 000

7 Kassa och bankmedel

Handkassa Fagerman	3 373	2 698
Skattekonto	24	3 920
Nordea	932 978	1 057 431
	936 375	1 064 049

	2008 12 31	2007 12 31		
8 Fastighetens underhållsfond				
Belopp vid årets ingång	1 746 643	1 572 643		
Avsättning efter stämmobeslut	174 000	174 000		
Uttag efter stämmobeslut	-12 000	0		
	1 908 643	1 746 643		
9 Fritt eget kapital				
Belopp vid årets ingång	216 455	303 240		
Årets resultat	-118 705	87 215		
Avsättning fastighetens underhållsfond efter stämmobeslut	-174 000	-174 000		
Uttag fastighetens underhållsfond efter stämmobeslut	12 000	0		
	-64 250	216 455		
10 Fastighetslån	Skuld	Ränta	Amortering	Omsättes
SEB BoLån	1 663 800	5,20%	37 600	rörligt
SEB BoLån	955 345	5,00%	24 340	2009 03 28
Nordea	2 041 200	3,43%	43 200	2009 10 21
Nordea	1 938 750	4,28%	35 000	2010 12 15
SBAB	2 000 000	5,68%	0	3 mån bindn.
SBAB	1 646 789	5,97%	69 248	3 mån bindn.
	10 245 884		209 388	
Avgår beräknade amorteringar år 2009 redovisade som kortfristig skuld	-209 388			
	10 036 496			
	2008 12 31		2007 12 31	
11 Övriga kortfristiga skulder				
Beräknade amorteringar kommande år	209 388		204 101	
	209 388		204 101	
12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
Upplupna kostnader	27 958		28 358	
Förutbetalda hyror och avgifter	72 492		67 995	
	100 450		96 353	

2008 12 31

2007 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 2009-05-05

Ted Johansson

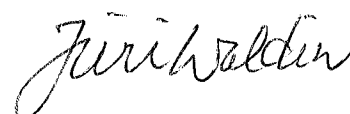


Inger Singstedt



Markus Buråker

Jüri Waldin



Min revisionsberättelse har avgivits

~~Lidingö~~ 2009-

Roger Ehrman

Revisab KB, Danderyd