

Bostadsrättsföreningen
VALASKJALF
Årsredovisning 2009

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för BRF Valaskjalf får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009 01 01- 2009 12 31.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2009 05 25 bestått av:

Ordinarie	Markus Buråker	Ordförande
	Inger Singstedt	Sekreterare
	Jüri Waldin	Ledamot
	Eva Borg	Ledamot

Suppleant	Ted Johansson
	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

	2009	2008	2007	2006	2005
Årsavgifter lägenhet genomsnitt kr/m ²	622	622	622	622	622
Kassalikviditet%*	265	251	305	277	310
Belåning kr/m ²	3 250	3 318	3 384	3 484	3 529
Genomsnittsränta	2,76%	4,68%	4,33%	4,25%	4,74%

*Omsättningstillgångar/kortfristiga skulder

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft tio 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 197 660 kronor har föreningen under året utfört nedanstående periodiskt underhåll:

- Målning av entréer, balkonger och fasader: 18 937 kronor
- Byte av elvärmepatroner till varmvattenberedare m m: 29 825 kronor
- Byte av reglerutrustning för varmvatten: 23 985 kronor
- Byte av takfläkt: 19 175 kronor
- Obligatorisk ventilationskontroll: 26 300 kronor

Styrelsen har under året kallat medlemmarna till en extra föreningsstämma den 9 november för att fatta beslut om uppvärmning och varmvatten. Stämman antog styrelsens förslag att genomföra en ombyggnad av varmvattensystemet med bergvärmepump samt att utföra en upprustning av varmvattenberedare.

Lägenhetsöverlåtelser

Under året har två lägenheter bytt ägare.

Försäkringar

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa.

Fr o m 1 januari 2010 övergår försäkringen till Gjensidige Sverige Försäkrings AB. I försäkringen ingår även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare.

Stadgar

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

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att:

balanserat resultat	54 750
årets resultat	197 660
	252 410

disponeras så att

till fastighetens underhållsfond avsättes enligt budget	99 000
ur fastighetens underhållsfond tages	0
i ny räkning överföres	153 410
	252 410

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

RESULTATRÄKNING

	NOT	2009 01 01 -2009 12 31	2008 01 01 -2008 12 31
Föreningens intäkter	1	1 478 216	1 478 828
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-171 931	-398 094
Fastighetsavgift/fastighetsskatt		-60 544	-58 240
Driftskostnader	3	-491 178	-457 843
Förvaltnings- och externa kostnader		-87 640	-51 312
Avskrivningar	4	-191 229	-176 898
Rörelseresultat		475 694	336 442
Ränteintäkter		1 595	28 681
Räntekostnader		-279 629	-483 827
Resultat efter finansiella poster		197 660	-118 705
Inkomstskatt	5	0	0
Årets resultat		197 660	-118 705
Tillägg till resultaträkningen			
Enligt stadgar och styrelsens förslag till föreningsstämman:			
-Avsättning till fastighetens underhållsfond		-99 000	-99 000
-Uttag ur fastighetens underhållsfond		0	218 000
Årets resultat efter avsättning och uttag ur fastighetens underhållsfond		98 660	295

BALANSRÄKNING

NOT

2009 12 31

2008 12 31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark 6 13 755 953 13 947 182

Summa anläggningstillgångar 13 755 953 13 947 182

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyres- och avgiftsfordringar 0 0

Övriga kortfristiga fordringar 7 31 702 0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 8 15 264 0

46 966 0*Kassa och bankmedel* 9 1 137 536 936 375**Summa omsättningstillgångar 1 184 502 936 375****SUMMA TILLGÅNGAR****14 940 455****14 883 557**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser 2 629 708 2 629 708

Fastighetens underhållsfond 10 1 789 643 1 908 643

4 419 351 4 538 351*Fritt eget kapital* 11

Balanserat resultat 54 750 54 455

Årets resultat 197 660 -118 705

252 410 -64 250**Summa eget kapital 4 671 761 4 474 101**

Långfristiga skulder

Fastighetslån 12 9 821 385 10 036 496

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder 84 620 63 094

Skatteskuld 0 28

Övriga kortfristiga skulder 13 215 104 209 388

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 14 147 585 100 450

Summa kortfristiga skulder 447 309 372 960**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****14 940 455****14 883 557**

Ställda säkerheter 15 11 861 400 11 861 400

Ansvarsförbindelser Inga Inga

KASSAFLÖDESANALYS

Löpande verksamhet	2009	2008
Rörelseintäkter inkl ränteintäkter	1 479 811	1 507 509
Rörelsekostnader inkl räntekostnader (exkl avskrivningar och övriga icke likviditetspåverkande poster)	-1 090 922	-1 449 316
Jämförelsestörande poster	0	
	388 889	58 193
Medel bundna/tillförda i löpande verksamheten		
Ökning (-) /minskning (+) av fordringar	-46 966	0
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder	74 349	23 534
	416 272	81 727
Investeringsverksamhet		
Ökning (-),/ minskning(+)		
Mark och byggnader	0	0
Maskiner och inventarier	0	0
Övriga anläggningstillgångar	0	0
	0	0
FINANSIERINGSBEHOV (-)/ ÖVERSKOTT (+)	416 272	81 727
Finansiering		
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	-215 111	-209 401
FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	201 161	-127 674
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS UTGÅNG	1 137 536	936 375

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	2009	2008
1 Föreningens intäkter		
Årsavgifter	1 385 016	1 385 016
Hysesintäkter	92 200	91 812
Överlåtelseavgifter	1 000	2 000
	1 478 216	1 478 828
2 Underhållskostnader		
<u>Löpande underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	10 564	3 704
Hissar	18 887	27 555
Elinstallationer	3 400	0
Tvättutrustning	7 403	15 302
Värmeinstallationer	2 610	0
Ventilations- och sanitetskostnad	10 109	9 767
Trädgårdsanläggning	736	936
	53 709	57 264
<u>Periodiskt underhåll</u>		
Målning entrér, balkonger, fasader	18 937	0
Byte elvärmepatroner till varmvattenberedare m m	29 825	0
Byte reglerutrustning för varmvatten	23 985	0
Byte takfläkt	19 175	0
Obligatorisk ventilationskontroll	26 300	0
Målning av tvättstugor	0	80 750
Elarbeten i garage och tvättstugor	0	19 600
Byte av tvättmaskiner och torktumlare	0	196 006
Byte element i tvättstugor	0	5 725
Rensning av avloppsstammar	0	23 749
Energideklaration	0	15 000
	118 222	340 830
Totala underhållskostnader	171 931	398 094

2009 12 31 **2008 12 31**

3 Driftskostnader

Städning entreprenad	44 985	52 075
Uppvärmning- och elkostnad	192 617	176 355
Vatten- och avloppsavgifter	77 538	68 834
Renhållning	62 166	66 905
Snöröjning/transporter	30 685	10 823
Förbrukningsinventarier/materiel	967	5 093
Fastighetsförsäkringar	21 164	20 158
Kabel-tv	61 056	57 600
	491 178	457 843

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	6 355	6 355
	184 874	170 543
	191 229	176 898

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 26,3%.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 8 400 209 kr, en minskning med 1 591 kr jämfört med föregående år.

2009 12 31 **2008 12 31**

6 Byggnader och mark

Byggnadsvärde	14 394 868	14 394 868
Ackumulerad avskrivning	-2 233 498	-2 042 269
Mark	1 594 583	1 594 583
Summa bokfört värde	13 755 953	13 947 182

Taxeringsvärde byggnader	16 453 000	16 453 000
Taxeringsvärde mark	9 331 000	9 331 000
	25 784 000	25 784 000

7 Övriga kortfristiga fordringar

Skattefordran	31 702	0
---------------	--------	---

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Transit Bredband	15 264	0
------------------	--------	---

9 Kassa och bankmedel

Handkassa Fagerman	892	3 373
Skattekonto	28	24
Nordea	1 136 616	932 978
	1 137 536	936 375

	2009 12 31	2008 12 31
10 Fastighetens underhållsfond		
Belopp vid årets ingång	1 908 643	1 746 643
Avsättning efter stämmobeslut	99 000	174 000
Uttag efter stämmobeslut	-218 000	-12 000
	1 789 643	1 908 643

11 Fritt eget kapital

Belopp vid årets ingång	-64 250	216 455
Årets resultat	197 660	-118 705
Avsättning fastighetens underhållsfond efter stämmobeslut	-99 000	-174 000
Uttag fastighetens underhållsfond efter stämmobeslut	218 000	12 000
	252 410	-64 250

12 Fastighetslån

	Skuld	Ränta	Amortering	Omsättes
Nordea	1 903 750	4,28%	35 000	2010 12 15
Nordea	1 998 000	3,40%	43 200	2012 08 12
SBAB	2 000 000	1,28%	0	2010 05 20
SBAB	1 577 534	1,22%	74 964	2010 04 20
SEB BoLån	931 005	1,90%	24 340	3 mån bindn.
SEB BoLån	1 626 200	0,70%	37 600	Rörligt
	10 036 489		215 104	

Avgår beräknade amorteringar år 2010
redovisade som kortfristig skuld

-215 104
9 821 385

	2009 12 31	2008 12 31
--	------------	------------

13 Övriga kortfristiga skulder

Beräknade amorteringar kommande år	215 104	209 388
	215 104	209 388


14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader	38 455	27 958
Förutbetalda hyror och avgifter	109 130	72 492
	147 585	100 450


BRF Valaskjalf
716417-9744

	2009 12 31	2008 12 31
15 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 2010- *04-12*


Markus Buråker


Inger Singstedt


Jüri Waldin


Eva Borg

Min revisionsberättelse har avgivits
Danderyd 2010-

Roger Ehrman
Revisab KB, Danderyd