

BRF Valaskjalf
716417-9744

Bostadsrättsföreningen
VALASKJALF
Årsredovisning 2010

ORIGINAL

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för BRF Valaskjalf får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010 01 01- 2010 12 31.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2010 05 31 bestått av:

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

Suppleant

Anita Blommé	
Nils Fagerman	(avliden under året)

Revisorer

Ordinarie	Roger Ehrman	Revisab KB, Danderyd
Suppleant	Maria Benkert	

Valberedning

Ing-Marie Ferrari	(avgått under året)
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

	2010	2009	2008	2007	2006
Årsavgifter lägenhet genomsnitt kr/m ²	594	622	622	622	622
Kassalikviditet%*	135	265	251	305	277
Belåning kr/m ²	3 181	3 250	3 318	3 384	3 484
Genomsnittsränta	2,49%	2,76%	4,68%	4,33%	4,25%

*Omsättningstillgångar/kortfristiga skulder

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft nio protokollförda sammanträden.

Föreningen har inga anställda.

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av Förvaltnings AB Castor, Sundsvall. *ae*

Verksamhet under året som gått:

Föreningen har under året utfört löpande och periodiskt underhåll för totalt 313 430 kronor.

Kostnaden för byggnadsarbeten 223 008 kronor som redovisas under periodiskt underhåll avser en våttenskada som inträffat under året. Föreningen undersöker möjligheten till ersättning från försäkringsbolaget för del av kostnaden. Ev. återbetalning kommer att redovisas som en intäkt under 2011.

Föreningen har under året installerat bergvärme. Utgiften bokförs i balansräkningen och skrivs av under 20 år. I samband med installationen av bergvärme sänkte föreningen medlemmarnas avgifter från 1 juli 2010 med 9 % p g a beräknade minskade uppvärmningskostnader.

Lägenhetsöverlåtelser

Under året har tre lägenheter bytt ägare.

Försäkringar

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad i 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	153 410
årets resultat	-11 045
	142 365

disponeras så att

till fastighetens underhållsfond avsättes enligt budget	101 000
ur fastighetens underhållsfond tages	-113 000
i ny räkning överföres	154 365
	142 365

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

RESULTATRÄKNING

	NOT	2010 01 01 -2010 12 31	2009 01 01 -2009 12 31
Föreningens intäkter	1	1 415 270	1 478 216
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-313 430	-171 931
Fastighetsavgift/fastighetsskatt		-64 404	-60 544
Driftskostnader	3	-516 196	-491 178
Förvaltnings- och externa kostnader		-67 050	-87 640
Avskrivningar	4	-220 559	-191 229
Rörelseresultat		233 631	475 694
Ränteintäkter		2 780	1 595
Räntekostnader		-247 456	-279 629
Resultat efter finansiella poster		-11 045	197 660
Inkomstskatt	5	0	0
Årets resultat		-11 045	197 660

Tillägg till resultaträkningen

Enligt stadgar och styrelsens förslag till föreningsstämman:

-Avsättning till fastighetens underhållsfond		-101 000	-99 000
-Uttag ur fastighetens underhållsfond		113 000	0
Årets resultat efter avsättning och uttag ur fastighetens underhållsfond		955	98 660

BRF Valaskjalf

716417-9744

BALANSRÄKNING

NOT

2010 12 31

2009 12 31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

14 003 674

13 755 953

Summa anläggningstillgångar

14 003 674

13 755 953

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyres- och avgiftsfordringar

0

0

Övriga kortfristiga fordringar

7

27 842

31 702

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

15 456

15 264

43 298

46 966

Kassa och bankmedel

9

924 140

1 137 536

Summa omsättningstillgångar

967 438

1 184 502

SUMMA TILLGÅNGAR

14 971 112

14 940 455

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser

2 629 708

2 629 708

Fastighetens underhållsfond

10

1 888 643

1 789 643

4 518 351

4 419 351

Fritt eget kapital

11

Balanserat resultat

153 410

54 750

Årets resultat

-11 045

197 660

142 365

252 410

Summa eget kapital

4 660 716

4 671 761

Långfristiga skulder

Fastighetslån

12

9 593 087

9 821 385

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

303 478

84 620

Skatteskuld

0

0

Övriga kortfristiga skulder

13

228 988

215 104

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

184 843

147 585

Summa kortfristiga skulder

717 309

447 309

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

14 971 112

14 940 455

Ställda säkerheter

15

11 861 400

11 861 400

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

AC

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	2010	2009
1 Föreningens intäkter		
Årsavgifter	1 322 670	1 385 016
Hysesintäkter	92 100	92 200
Överlåtelseavgifter	500	1 000
	1 415 270	1 478 216
2 Underhållskostnader		
<u>Löpande underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	6 806	10 564
Hissar	35 078	18 887
Elinstallationer	756	3 400
Tvättutrustning	0	7 403
Värmeinstallationer	0	2 610
Ventilations- och sanitetskostnad	9 357	10 109
Trädgårdsanläggning	100	736
	52 097	53 709
<u>Periodiskt underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	223 008	0
Värmeinstallationer	21 050	0
Elinstallationer	17 275	0
Målning entréer, balkonger, fasader	0	18 937
Byte elvärmepatroner till varmvattenberedare m m	0	29 825
Byte reglerutrustning för varmvatten	0	23 985
Byte takfläkt	0	19 175
Obligatorisk ventilationskontroll	0	26 300
	261 333	118 222
Totala underhållskostnader	313 430	171 931 <i>au</i>

	2010	2009
3 Driftskostnader		
Städning entreprenad	47 876	44 985
Uppvärmning- och elkostnad	188 749	192 617
Vatten- och avloppsavgifter	77 969	77 538
Renhållning	75 419	62 166
Snöröjning/transporter	45 988	30 685
Förbrukningsinventarier/materiel	392	967
Fastighetsförsäkringar	18 057	21 164
Kabel-tv	61 746	61 056
	516 196	491 178

4 Avskrivningar

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

Anläggningar skrivs av enligt en 20-årig plan	201 002	184 874
Kabel-TV skrivs av enligt en 10-årig plan	13 202	0
	6 355	6 355
	220 559	191 229

5 Inkomstskatt

Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar
Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 8 400 209 kr.

	2 010	2009
6 Byggnader och mark		
Byggnadsvärde	14 394 868	14 394 868
Aktivering (börning för bergvärme)	204 250	0
Aktivering anläggning (bergvärmepump)	264 030	0
Ackumulerad avskrivning	-2 454 057	-2 233 498
Mark	1 594 583	1 594 583
Summa bokfört värde	14 003 674	13 755 953
Taxeringsvärde byggnader	20 114 000	16 453 000
Taxeringsvärde mark	12 440 000	9 331 000
	32 554 000	25 784 000

7 Övriga kortfristiga fordringar

Skattefordran	27 842	31 702
---------------	--------	--------

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Transit Bredband	15 456	15 264
------------------	--------	--------

9 Kassa och bankmedel

Handkassa Fagerman	3 000	892
Skattekonto	45	28
Nordea	921 095	1 136 616
	924 140	1 137 536

	2010	2009		
10 Fastighetens underhållsfond				
Belopp vid årets ingång	1 789 643	1 908 643		
Avsättning efter stämmobeslut	99 000	99 000		
Uttag efter stämmobeslut	0	-218 000		
	1 888 643	1 789 643		
11 Fritt eget kapital				
Belopp vid årets ingång	252 410	-64 250		
Årets resultat	-11 045	197 660		
Avsättning fastighetens underhållsfond efter stämmobeslut	-99 000	-99 000		
Uttag fastighetens underhållsfond efter stämmobeslut	0	218 000		
	142 365	252 410		
12 Fastighetslån	Skuld	Ränta	Amortering	Omsättes
Nordea	1 868 750	1,46%	35 000	Rörligt
Nordea	1 954 800	3,40%	43 200	2012 08 12
SBAB	1 994 612	2,72%	7 702	Rörligt
SBAB	1 502 563	2,43%	81 146	Rörligt
SEB BoLån	912 750	3,78%	24 340	3 mån bindn.
SEB BoLån	1 588 600	2,51%	37 600	Rörligt
	9 822 075		228 988	
Avgår beräknade amorteringar år 2011 redovisade som kortfristig skuld	-228 988			
	9 593 087			
	2 010		2009	
13 Övriga kortfristiga skulder				
Beräknade amorteringar kommande år	228 988		215 104	
	228 988		215 104	
14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
Upplupna kostnader	77 335		38 455	
Förutbetalda hyror och avgifter	107 508		109 130	
	184 843		147 585	<i>u</i>

2010


2009

15 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 2011- 05-19



Markus Buråker


Inger Singstedt


Jüri Waldin


Eva Borg

Min revisionsberättelse har avgivits
Danderyd 2011- 06-07


Roger Ehrman
Revisab KB, Danderyd

Föreningens årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och finansieringsanalys.

Förvaltningsberättelsen är den del som i text beskriver föreningens verksamhet. Här kan man se vilka som är valda till styrelseledamöter, suppleanter och revisorer. Vidare kan också viktiga händelser rapporteras som har väsentlig betydelse för föreningen. I årsredovisningen finns också rubriken Utveckling. Där visas nyckeltal för de senaste åren rörande årsavgift per kvm, kassalikviditet som är omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder, belåning per kvadratmeter och genomsnittsränta på lånen.

Resultaträkningen visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvaras av faktiska utbetalningar, t ex avskrivningar.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar, eget kapital och skulder per bokslutsdagen.

Tillgångarna är uppdelade på anläggningstillgångar avsedda för långvarigt bruk och omsättningstillgångar, som kan omvandlas till pengar inom ett år.

Eget kapital består av Bundet eget kapital, som är insatser och bundna fonder, och Fritt eget kapital, som är föreningens övriga fonder och resultat.

Skulder uppdelas på långfristiga skulder, som föreningen betalar efter ett eller flera år, och kortfristiga skulder som skall betalas inom ett år.

Efter balansräkningen finns Tilläggsupplysningar. Där finns uppgift om redovisningsprinciper samt noter till poster i såväl resultaträkning som balansräkning.

Finansieringsanalysen ger en överblick av föreningens finansierings- och investeringsförhållanden. Analysen visar dels hur föreningen tillförts medel, dels hur dessa använts och till sist hur verksamhetsårets förändring av rörelsekapital uppstått.

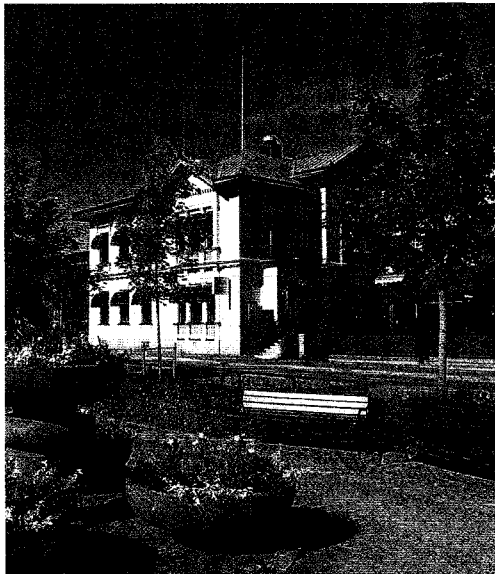
Enligt föreningens stadgar skall varje medlem senast en vecka före föreningens årsstämma ha tillgång till årsredovisningen. Det finns då möjlighet att gå igenom den och på föreningsstämman få svar på eventuella frågor.

Nytan av årsredovisningen kan vara av olika slag. Om man vill låna pengar och ställa bostadsrätten som säkerhet vill långivaren ta del av föreningens senaste årsredovisning. Detta för att bl. a bilda sig en uppfattning om föreningens ekonomi.

Betrakta därför årsredovisningen som en värdehandling som man kan ha nytta av både nu och i framtiden.

Peter Tamleht
VD

CASTOR



Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med din styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Mångårig erfarenhet av bildande, projektering, byggande och inte minst förvaltning har gjort oss till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Våra uppdrag omfattar ca 10.000 olika enheter, motsvarande ca 700.000 kvm, från Luleå i norr till Norrköping i söder.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning samt fastighetskötsel. Castor verkar dessutom som konsult och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Det kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därigenom garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Vi åtar oss även värdering av fastigheter och bostadsrätter. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på bl.a fastighetsförsäkring.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig själv, din bostadsrättsförening och Castor.