

Årsredovisning för år 2003

Styrelsen för Bostadsföreningen Valkyrian 5 u p a avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7
Budget	10
Revisionsberättelse	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2003-05-07.

Styrelse och suppleant

Styrelsen har bestått av Michael Eriksson (ordförande), Andrea Stridsberg (sekreterare) och Mikael Areschoug (ekonomi och teknik) samt Märta Rydbeck (suppleant) t o m 2003-10-19. Förutom de sedvanliga frågorna har styrelsearbetet gällt fönstermålning, balkongplaner och olika dokument i datoriserad form.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Föreningens firma har tecknats av antingen hela styrelsen eller två ledamöter i förening.

Revisorer

Som revisorer har valts Håkan Sandell som ordinarie revisor från föreningen med Lars Ericsson som suppleant samt Ernst & Young som extern revisor.

Valberedning

Valberedning har under året bestått av Michail Zytomierski och Annika Adsenius.

Medlemmar och hyresgäster

Under 2003 har följande lägenhetsöverlåtelse skett.

Lägenhet nr 8:	Hansson till Wärnfeldt.
" 14:	Björklund till Hansson/Persson, numera Vestrel
" 16/17:	Åkerström till Asp/Trolle, numera Trolle

Övrigt

Ett lägenhetsregister har upprättats.

Föreningens stadgar har överförts till elektronisk form.

En genomgång har gjorts av vilka vinds- och källarförråd som hör till varje lägenhet i syfte att rätta till ev fel i numreringen på förråden och i lägenhetsregistret. Liksom de senaste åren skall den principen gälla att förråden har samma nummer som resp lägenhet.

Inga byten av lokalhyresgäst har skett under året. Ingen hyreshöjning har skett p g a det pressade marknadsläget för lokaler med en nedåtgående tendens. Samtliga kontrakt har lags om till ettåriga – utom kontraktet med Taste of Nordic AB - med 6 månades uppsägning.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Valkyrian 5 och består av följande lägenheter och lokaler:

Storlek	Antal	Kvm
1 rok	1	12
2 rok	13	682
3 rok	7	701
4 rok	3	353
5 rok	2	280
<i>Bost totalt</i>	<i>26</i>	<i>2028</i>
<i>Lokalkontrakt</i>	<i>4</i>	<i>305</i>

Underhåll och reparationer

Reparations- och underhållsarbeten har liksom de senaste åren kunnat hållits ungefär på normal nivå. Följande större åtgärder kan nämnas:

- Rörstammar har bytts i lägenhet nr 14 för 36.625. Detta i enlighet med föreningens praxis att byta vvs-stammar i samband med att medlem gör större renovering av kök eller badrum.
- Elektriska dörröppnare har installerats i båda trappuppgångarna för sammanlagt 67.173 kr. Därav har 173 kr kostnadsförts direkt. Resten skrivs av på 5 år, dvs med 13.400 kr per år.
- Fortsatt avtal har tecknats med Ahlins plåt innebärande förtur till borttagning av snö och is från taket för 6.638 kr.

- Samtliga fönster har målats på utsidan till en sammanlagd kostnad av 639.992 kr. Därav har 9.992 kronor kostnadsförts direkt medan övriga 630.000 kr skrivs av på 15 år, dvs med 42.000 kr per år. Arbetet har gjorts relativt ambitiöst på så sätt att gammal färg som varit sprucken och därmed släpper in vatten har tagits bort och nytt rötskydd strukits på. Vid detta arbete visade det sig att träet under den gamla färgen inte har några större skador. Om fönstren även sköts framöver bör det därför dröja länge innan de behöver bytas igen. Nuvarande fönster byttes för bortåt 30 år sedan.
- Sprickor i putsen på fasaden åt gatan har reparerats för 36.750 kr, som bokförts som diverse reparationer och underhåll. Det finns flera skador på putsen åt gårdssidan, men dessa har bedömts vara av annan art och mindre akuta att åtgärda, men det skulle kunna ske i samband med uppsättning av balkonger.

Föreningens avtal om internetförbindelse via Bostream upphörde 2003-06-30.

För 2004 planeras fortsatta arbeten i elrummet för att förhindra elavbrott. Sålunda kommer bli ett proppskåp med många snåriga ledningar samt två matarledningarna att bytas. I övrigt är ambitionen att vara återhållsam med åtgärder under 2004.

Förhållandevis stora behov finns på medellång och lång sikt av underhåll och reparationer om fastigheten skall hållas i gott skick. Dessa behov har beskrivits och kostnadsuppskattats i ett särskilt dokument, som uppdateras till varje styrelseprotokoll.

Styrelsen har uppmärksammat att Citybanan kommer att dras under kvarteret. Fastighetens intresse bevakas.

Med stöd av beslut vid ordinarie årsmöte har en balkonggrupp arbetat vidare med frågor rörande bygge av balkonger med inriktning på balkongbygge nästa år. Ansökan om bygglov har lämnats in. Närmare information lämnas av balkonggruppen.

Ett uppdaterat dokument om sunt förnuft har tagits fram, som fastställts som ordningsregler.

Ekonomi

Fastighetens totala taxeringsvärde har ökat från 20.141.000 kr för 2002 till 21.606.000 kr för år 2003.

Fastigheten är liksom tidigare fullvärdesförsäkrad i försäkringsbolaget If. För styrelsen finns en ansvarsförsäkring. Medlemmarna har att själva teckna särskilt bostadsrättstillägg till sin hemförsäkring.

Checkräkningskrediten hos Handelsbanken har sagts upp pga bankbyte till Nordea. Föreningen bedöms ha goda möjligheter att låna vid behov på den låga belåningsgraden.

För att finansiera fönstermålningen och underskottet i driften under året har två nya lån på sammanlagt 750.000 kr tagits upp i Nordea, som erbjöd de fördelaktigaste villkoren. Dessa lån har också använts till att helt lösa kvarvarande lån hos SBAB på ca 24.000 kr. Därmed har dessa lånade medel förbrukats varigenom kassareserven i form av medel på postgirokontot fortfarande är knapp.

–
Positivt är att ränteläget har varit förmånligt, vilket påverkat räntekostnaderna under året.

De olika kostnaderna har som regel legat på ungefär samma nivå som tidigare och som budgeterats med följande undantag utöver ovan nämnda åtgärder för underhåll och reparationer.

- Skatterna har fortsatt uppåt p g a höjda taxeringsvärden. De blev den näst största kostnadsposten efter uppvärmningskostnaden.
- Avskrivningskostnaderna har gått upp p g a gjorda investeringar. Avskrivningarna innebär ingen kassamässig belastning på föreningens ekonomi. De nya lånen hos Nordea skall amorteras först fr o m år 2008. 2004 blir det sista året för avskrivningar för lokalombyggnaden med 20.000 kr och för soprummet med 7.500 kr.
- Kostnaderna för räntor o d har belastats av kostnaden för inteckningar som säkerhet för Nordealånen. I övrigt har kostnader p g a mer lån motverkats av sänkt ränteläge.
- Kostnaderna för sophämtning har ökat p g a större volymer och höjda taxor.
- Kostnaderna för snöskottning har gått upp p g a rikligt snöande och höjd ambitionsnivå
- Försäkringen har blivit dyrare

Sammantaget kan för medlemmarna konstateras deras boendekostnader i form av avgiften per kvadratmeter under 2003 fortfarande legat på en förhållandevis låg nivå - 310 kr per kvm.

Denna nivå har inte räckt för att täcka kostnaderna. Sålunda höjdes medlemsavgifterna med 15 % per 1 jan 2004. Det finns behov av ytterligare avgiftshöjningar för att likviditeten inte skall minska. Därtill kommer att ovan nämnda dokument om behovet av underhåll och reparationer visar att budgeten för sådana insatser de närmaste 5 åren behöver vara uppskattningsvis 50% högre än de senaste åren. Vidare är möjligheterna att göra stora kostnadsbesparingar begränsade, men en del mindre områden har identifierats.

Behandling av årets resultatet

Styrelsen föreslår att årets resultat balanseras till nästa år enligt följande.

Årets resultat	- 190 716 kr
Balanserade resultat	- 891 088 kr
<i>Summa</i>	<i>-1 081 804 kr</i>

RESULTATRÄKNING

2003

2002

Nettoomsättning	Not 2	943 509	925 344
<i>Fastighetsomkostnader</i>			
Drift	Not 3	-569 136	-530 459
Underhåll	Not 4	-120 518	-86 748
Fastighetskatt		-117 460	-109 770
Avskrivningar	Not 7	-82 900	-47 500
Rörelseresultat		53 495	150 867
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande	Not 5	3 596	5 533
Räntekostnader och liknande	Not 6	-83 721	-63 796
Resultat efter finansiella poster		-26 630	92 604
Inkomstskatt		-164 086	-152 577
Redovisat årsresultat		-190 716	-59 973

Summa 2 037 406 1 315 146

Kortfristiga skulder	2003	2002
Förskott från medlemmar	141 557	116 447
Förskott från hyresgäster	45 400	45 400
Leverantörsskulder	79 212	50 855
Avräkning skatt/avgifter	126 317	79 329
Upplupna arbetsgivaravg.	13 465	11 955
Personalens källskatt	14 232	12 825
Upplupna räntor	5 076	4 539
Checkräkningskredit	0	4 358
Övriga kortfristiga skulder	300	300
Summa	425 559	326 008

Summa skulder 2 462 965 1 641 154

Summa eget kapital och skulder 1 635 398 1 004 303

Inom linjen

Ställda panter 2 144 600 1 430 000

Ansvarsförbindelser Inga Inga

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Alla belopp är angivna i svenska kronor. Avskrivningar sker på större renoveringar och förbättringar med samma belopp som tidigare år. Fönstermålningen skrivs av på 15 år och dörrstängarna på 5 år. Fordringar tas upp till det belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not.

	2003	2002
Not 2 Nettoomsättning		
Medlemsavgifter	625 744	625 744
Hyror lokaler	294 500	294 500
Övriga hyresintäkter	1	0
	500	
Städböter	4 500	5 100
Övriga intäkter	1 165	0
<i>Summa</i>	<i>943 509</i>	<i>925 344</i>

	2003	2002
Not 3 Drift		
Sophämtning	19 958	15 313
Snöskottning	13 560	8 201
Vatten/avlopp	39 799	42 212
El	37 320	33 313
-		
Kabel-TV	13	11 198
	042	
Revision	14	15 250
	625	
Städning	25 751	24 359
Övriga köpta tjänster	14 771	10 822
Inköp	13 183	2 089
Fjärrvärme	295 261	297 059
Försäkringar	20 901	15 500
Styrelsearvode	7 000	7 000
Revisionsarvode, medlem	500	500
Lön, förvaltare	40 000	35 750
Arbetsgivaravgifter	13 465	11 893
<i>Summa</i>	<i>569 136</i>	<i>530 459</i>

Not 3:1 Löner, arvoden och andra ersättningar och sociala kostnader

Föreningen har inte haft någon anställd personal än den ekonomiske och tekniske förvaltaren på arvodesbasis.

	2003	2002
Arvode till styrelse och medlemsrevisor	7 500	7 500
Lön till förvaltare	40 000	35 750
Sociala kostnader	13 465	11 893
<i>Summa</i>	<i>60 965</i>	<i>55 143</i>

Not 4 Underhåll	2003	2002
EI	8 774	4 952
Målning	0	0
VVS	39 738	32 206
Tvättstugan	5 921	3 913
Hissar	6 358	15 806
Gården	0	1 068
Lås	7 844	10 452
Div rep och underhåll	47 617	15 620
Ventilation	0	0
Klottersanering	0	0
Bredband	1 366	2 731
<i>Summa</i>	<i>120 518</i>	<i>86 748</i>

Not 5 Ränteintäkter och liknande	2003	2002
Brandkontoret, utdelning	2 875	3 536
Postgiro m m, ränta	721	1 997
<i>Summa</i>	<i>3 596</i>	<i>5 533</i>

Not 6 Räntekostnader och liknande (bankavgifter m m)	2003	2002
SHB, checkräkningskredit	2 467	2 321
SBAB	914	1 754
Postgiroavgifter m m	2 959	1 139
Stadshypotek	46 531	58 581
Nordea (pantbrev 14 885 kr)	30 850	
<i>Summa</i>	<i>83 721</i>	<i>63 796</i>

Not 7 Materiella anläggningstillgångar

Akkumulerade anskaffningsvärden	2003	2002
Ingående anskaffningsvärde	1 390 000	1 390 000
Nyanskaffningar	697 000	0
Utgående anskaffningsvärde	2 087 000	1 390 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan	2003	2002
Ingående avskrivningar	695 000	647 500
Årets avskrivning enligt plan	82 900	47 500
Utgående avskrivningar	777 900	695 000

Planenligt restvärde vid årets slut	1 309 100	695 000
--	-----------	---------

Taxeringsvärde	2003	2002
Byggnad	11 406 000	10 661 000
Mark	10 200 000	9 480 000
<i>Summa</i>	<i>22 606 000</i>	<i>20 141 000</i>
Därav:		
Bostäder	19 720 000	18 328 000
Lokaler	1 886 000	1 813 000

Hustyp: Hyreshusenhet, bostäder och lokaler

Not 8 Förhandsbetald kostnad	2003	2002
Ahlins plåt	4 687	4 687
<i>Summa</i>	<i>4 687</i>	<i>4 687</i>

Not 9 Förändring av eget kapital

Bundet eget kapital	2003	2002
Inbetalda insatser vid årets ingång	254 237	254 237
Inbet insatser vid årets utgång	254 237	254 237

		Enligt Stämmans Beslut	
Fritt eget kapital	2003	2002	2002
Belopp vid årets ingång	-891 088	-59 973	-831 115
Årets resultat	-191 881	59 973	-59 973
<i>Belopp vid årets utgång</i>	<i>-1 082 969</i>		<i>-891 088</i>

Not 10 Skulder till kreditinsitut	Ränte- sats 03-12-31	Belopp 2003	Belopp 2002	Villkorsändringsdag
SBAB		0	25 388	
Nordea AB, 3978 83 59159, rörlig ränta	3,29	250 000	0	Tills vidare
Nordea AB, 3978 83 59175, fast ränta	3,55	500 000	0	2005-03-16
Stadshypotek AB, 02-24395-456455, rörl rta	3,17	95 750	96 750	2004-09-01
Stadshypotek AB, 02-24395-501947, rörl rta	3,25	964 200	964 200	2004-09-01
Stadshypotek AB, 02-24395-501948, rörl rta	3,25	227 456	229 808	2004-09-01
<i>Summa</i>		<i>2 037 406</i>	<i>1 315 146</i>	
Därav som förfaller inom ett år:		3 352	4 440	

Stockholm den mars 2004

Bostadsföreningen Valkyrian nr 5 u p a

Michael Eriksson

Mikael Areschoug

Andrea Stridsberg

Revisionsberättelse har avgivits den

Ernst & Young AB

Föreningens revisor

–
Marit Tyrell
Godkänd revisor

Lars Ericsson

RESULTATRÄKNING - BUDGET OCH UTFALL

	Utfall 2000	Utfall 2001	Utfall 2002	Bdg 2003	Utfall 2003	Bdg 2004
Nettoomsättning					2003	2004
Medlemsavgifter	523 255	573 598	625 744	625 744	625 744	774 000
Hyra-Byhlin	96 928	96 928	135 000	135 000	135 000	135 000
Hyra-Ulfbåge	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
Hyra-Hälsorummet	39 788	36 380	39 500	39 600	39 600	39 600
Hyra-Barnstugan	75 000	72 000	80 000	96 000	96 000	96 000
Hyror- övr	0	1 680	0	0	1 500	6 000
Summa hyror	251 716	246 988	294 500	310 600	0	0
Städbotar m m (ej utdeln,rta)	26 877	4 683	5 100	4 000	4 500	4 000
Övrigt-förs.-ers					1 165	
Summa	801 848	825 269	925 344	940 344	943 509	1 094 600
FASTIGHETSKOSTN:ER						
Drift						
Sophämtning	-13 807	-15 506	-15 313	-17 000	-19 958	-20 357
Snöskottning			-8 201	-8 447	-13 560	-13 831
Vatten/avlopp	-35 587	-34 321	-42 212	-43 478	-39 799	-40 595
El	-29 580	-21 239	-33 313	-35 645	-37 320	-38 066
Kabel-TV	-7 563	-10 584	-11 198	-11 534	-13 042	-13 303
Revision	-14 139	-13 375	-15 250	-15 708	-14 625	-14 918
Städning	-24 060	-21 825	-24 359	-25 090	-25 751	-26 266
Övr köpta tjänster	-10 226	-6 675	-10 822	-11 147	-14 771	-15 066
Inköp	-5 342	-7 974	-2 089	-2 152	-13 183	-13 447
Fjärrvärme	-218 908	-262 003	-297 059	-305 971	-295 261	-325 000
Försäkringar	-10 089	-12 806	-15 500	-15 965	-20 901	-21 319
Styrelsearvode	-7 000	-7 000	-7 000	-7 000	-7 000	-7 000
Revisionsarvode, medlem	-499	-500	-500	-500	-500	-500
Lön, förvaltare	-31 500	-26 325	-35 750	-40 000	-40 000	-40 800
Arbetsgivareavgifter	-13 926	-8 097	-11 893	-14 000	-13 465	-13 734
Summa	-422 226	-448 230	-530 459	-553 636	-569 136	-604 203
Underhåll						
El	-11 591	-1 399	-4 952		-8 774	
Målning	-25 250	-1 875	0		0	
VVS	-19 750	-13 317	-32 206		-39 738	
Tvättstugan	-30 914	-895	-3 913		-5 921	
Hissar	-8 060	-28 164	-15 806		-6 358	
Gården	-513	0	-1 068		0	
Lås	-1 278	-11 313	-10 452		-7 844	
Div rep och underhåll	-20 232	-15 496	-15 620		-47 617	
Bredband	-5 403	-13 865	-2 731		-1 366	
Övrigt		-3 036	0		-2 900	
Summa	-122 991	-89 360	-86 748	-100 000	-120 518	-95 000
Fastighetsskatt	-95 442	-85 475	-109 770	-117 454	-117 460	-130 000

Avskrivningar	-47 500	-47 500	-47 500	-87 500	-82 900	-82 900
Rörelseresult.	113 689	154 704	150 867	81 754	53 495	182 498
Finansiella poster						
Utdelningar, räntor	4 403	4 134	5 533	4 386	3 595	3 000
Räntekostnader	-65 089	-62 790	-63 796	-82 000	-83 720	-88 000
<i>Summa</i>	-60 686	-58 656	-58 263	-77 614	-80 125	-85 000
Resultat efter finansiella poster	53 003	96 048	92 604	4 140	-26 630	97 498
Statlig Inkomstskatt	-90 831	-116 279	-152 577	-148 070	-164 086	-180 000
Redovisat årsresultat	-37 828	-20 231	-59 973	-143 930	-190 716	-82 503
Förändr av likvida medel	5 700	22 969	-16 324	-60 000	-108 000	0