



ÅRSREDOVISNING

2004

HSB:s Brf Dalen i Järfälla

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Dalen i Järfälla (716417-6625) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2004-01-01—2004-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2004

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Jakobsberg Viksjö 9:255 i Järfälla kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1983xx. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 38 099 m². Taxeringsvärdet är 71 593 tkr, varav byggnadsvärdet är 46 851 tkr och markvärdet 24 742 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar

Föreningsfrågor

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening, som har till huvudsakligt ändamål att upplåta lägenheter med bostadsrätt till föreningens medlemmar. Varje bostadsrätthavare är medlem i föreningen och förvaltar och ansvarar för den lägenhet som medlemmen disponerar. Den gemensamma skötseln och driften av fastigheten står föreningen för och betalas av årsavgifterna.

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2004-05-03. På stämman deltog 38 st röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har från ordinarie föreningsstämma 2004 haft följande sammansättning:

Ordinarie:

Marianne Lindkvist	Ordförande, informationsansvarig
Bengt Lenkel	Vice ordförande
Erik M Thorén	Sekreterare
Rolf Larsson	Webbansvarig avgick 31 december, flyttat från föreningen
Michael Grufman	Utsedd av HSB

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Erik Thorén

Ersättare:

Andi Österlund	Avgick 31 december, flyttat från föreningen
Carl-Magnus Lindström	Utsedd av HSB
Roger Lagerholm	

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Carl-Magnus Lindström.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2004 hållit 16 st protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisorer har varit Max Nykvist med Peter Johansson som ersättare valda vid föreningsstämman samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av Tore Blom och Ingvar Rappson. Tore Blom har varit sammankallande.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Marianne Lindkvist, Bengt Lenkel, Erik Thorén och Michael Grufman, två i förening.

Representation HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

Ordinarie:

Marianne Lindkvist

Ersättare:

Bengt Lenkel

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 142 bostadslägenheter har 15 st överlåtits under året..

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Inga lägenheter var vid årets slut uthyrd i andra hand.

Föreningen disponerar en lokal som samlingslokal/styrelserum och bastu. Övriga lokaler avser förråd.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (m ²)
Bostäder	142	12 224
Garage	68	
Bilplatser	87	

Förvaltning

Administrativ och teknisk förvaltning har enligt avtal ombesörjts av HSB Norra Stor-Stockholm. Förvaltare har varit Michael Grufman.

Markskötsel har ombesörjts av Malms Trädgårdsanläggningar

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt

	<u>2004</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>	<u>2001</u>	<u>2000</u>
Nettoomsättning, tkr	6341	6819	7418	8246	8275
Rörelseresultat, tkr*	1803	2512	2245	3015	2276
Resultat efter finansiella poster, tkr*	-472	-739	-250	-276	-1390
Balansomslutning, tkr	63899	66235	66813	66989	67755
Avgifts- & hyresbortfall, procent	0,15	0,16	0,17	0,11	0,20
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	502	540	590	656	656
Fond för yttre underhåll, tkr*	5807	6067	5766	5473	4014

*Jämförelsesiffror har omräknats enligt nya redovisningsprinciper (se under rubriken Tilläggsupplysningar).

Förmögenhetsvärde

Föreningens förmögenhetsvärde uppgick per 2004-12-31 till 23 860 570 kr. Föreningen betalar inte någon förmögenhetsskatt. Det är den enskilde bostadsrättsinnehavaren som ska deklarerera och eventuellt beskattas för sin andel av den totala förmögenheten hos föreningen.

Delårsrapport

Delårsrapport för årets sex första månader har upprättats enligt Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2002:5).

Övrigt

Fr o m år 2004 kommer föreningen att i resultaträkningen enbart visa de faktiska kostnaderna för både löpande och planerat underhåll, i enlighet med Bokföringsnämndens anvisning BFNAR 2003:4. Avsättning till och disposition från den yttre underhållsfonden kommer att göras som en resultatdisposition på årsstämman.

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

Utöver löpande underhåll har under året samtliga trädetaljer utomhus målats; gavelspetsar, förråd, tvättstugor samt föreningslokalen.

Lån

Föreningens lån hos Spintab på 1.200.000.- har lösts per den 10 september

Avgifter och hyror

Under året oförändrade avgifter.

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Dispositionsfond/Balanserat resultat	325 470
Årets resultat	<u>-471 706</u>
	-146 236

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 434 818
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-475 000
Extra avsättning till Fond för Yttre underhåll	-400 000
Dispositionsfond/Balanserat resultat	<u>413 582</u>
	146 236

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING (kr)		2004-01-01 -2004-12-31	2003-01-01 -2003-12-31
Nettoomsättning	<i>Not 1</i>	6 340 753	6 819 018
<u>Fastighetskostnader</u>			
Drift	<i>Not 2</i>	-2 101 749	-2 002 410
Underhåll	<i>Not 3</i>	-1 434 818	-1 118 502
Fastighetsskatt		-363 930	-396 000
Avskrivningar	<i>Not 4</i>	-636 709	-636 709
Bruttoresultat		1 803 547	2 665 397
Rörelseresultat		1 803 547	2 665 397
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	<i>Not 5</i>	186 104	289 765
Räntekostnader och liknande resultatposter	<i>Not 6</i>	-2 461 357	-3 180 288
Resultat efter finansiella poster		-471 706	-225 126
Statlig inkomstskatt		0	0
Årets resultat		-471 706	-225 126
FONDFÖRÄNDRINGAR ENLIGT STYRELSENS FÖRSLAG			
Uttag ur fond för yttre underhåll, motsv årets kostnad		1 434 818	1 118 502
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt UH-plan		-475 000	-475 000
Överföring till fond för yttre underhåll, extra avsättning		-400 000	-400 000
Resultat efter förändr av fond för yttre underhåll		88 112	18 376

BALANSRÄKNING (kr)

2004-12-31

2003-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	<i>Not 7</i>	56 479 289	57 111 183
Inventarier	<i>Not 8</i>	9 630	14 445
		<hr/>	<hr/>
		56 488 919	57 125 628

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristiga värdepappersinnehav	<i>Not 9</i>	0	1 000 000
----------------------------------	--------------	---	-----------

Summa anläggningstillgångar **56 488 919** **58 125 628**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 981	0
Avräkning med HSB Norra Stor-Stockholm		1 452 129	652 466
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<i>Not 10</i>	147 600	165 976
		<hr/>	<hr/>
		1 603 710	818 442

Kortfristiga placeringar *Not 11* 5 034 618 2 000 000

Kassa och bank *Not 12* 771 298 5 291 671

Summa omsättningstillgångar **7 409 626** **8 110 113**

Summa tillgångar **63 898 545** **66 235 741**

BALANSRÄKNING (kr)

2004-12-31

2003-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

3 261 200

3 261 200

Fond för yttre underhåll

5 806 530

6 050 032

9 067 730

9 311 232

Fritt eget kapital

Dispositionsfond/Balanserat resultat

325 468

307 092

Årets resultat

-471 706

-225 126

-146 238

81 966

Summa eget kapital

8 921 492

9 393 198

Skulder

Fond för inre underhåll

Not 14

555 375

528 737

Skulder till kreditinstitut

Not 15

53 438 350

54 901 366

Leverantörsskulder

135 236

604 960

Skatteskulder

Not 16

24 985

34 257

Övriga skulder

Not 17

46 956

42 806

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

776 151

730 417

Summa skulder

54 977 053

56 842 543

Summa eget kapital och skulder

63 898 545

66 235 741

Ställda panter

Not 19

59 394 800

59 394 800

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

KASSAFLÖDESANALYS (kr)	2004-01-01 -2004-12-31	2003-01-01 -2003-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-471 706	-225 126
Justering av poster som ej ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	636 709	636 709
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	165 003	411 583
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	14 395	179 420
Förändring av kortfristiga skulder	-402 474	21 428
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-223 076	612 431
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i finansiella tillgångar	1 000 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 000 000	0
Finansieringsverksamheten		
Nyupptagna lån	0	0
Amortering av låneskulder	-1 463 016	-373 102
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 463 016	-373 102
Årets kassaflöde	-686 092	239 329
Likvida medel		
Likvida medel vid årets början	7 944 137	7 704 808
Årets kassaflöde	-686 092	239 329
Likvida medel vid årets slut	7 258 045	7 944 137
SPECIFIKATION AV LIKVIDA MEDEL		
Avräkning med HSB Norra Stor-Stockholm	1 452 129	652 466
Kortfristiga placeringar	5 034 618	2 000 000
Kassa och bank	771 298	5 291 671
	7 258 045	7 944 137

Can

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd. Undantag har skett från BFNAR 2001:1 "Redovisning av inkomstskatter" då föreningen anser att en mer rättvisande bild av föreningens resultat och ställning därmed uppnås. Se även nedan under "Inkomstskatt".

Redovisningsprinciper

En ändring av redovisningsprinciper har skett innebärande att avsättning till yttre underhållsfond numera sker över resultatdispositionen istället för som tidigare genom en avsättning i resultaträkningen. Eftersom det är frågan om ändring av principer har omräkning gjorts av föregående år och effekten av bytet av redovisningsprincip har medfört en korrigeringspost i det egna kapitalet.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 45-årig progressiv plan som sträcker sig till 2043 och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 1,05% av anskaffningsvärdet.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknats inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

Skulder

Samtliga skulder är kortfristiga om inget annat anges i not.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3% av taxeringsvärdet och med tillägg/avdrag för finansiella poster (samt ev tomträttsavgäld). Efter avräkning av eventuellt underskott sker beskattning med 28%. Föreningens underskott uppgick vid 2004 års taxering till 42 632 tkr. Föreningen har tv valt att i redovisning av underskottsavdrag frångå BFNAR 2001:1, något som dock inte inverkar negativt på lagens krav på den sk rättvisande bilden.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
<u>Arvoden till förtroendevalda</u>		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	29 100	32 000
Styrelsearvode enligt stämmobeslut, mötesarvoden	36 000	35 500
Föreningsvald revisor	2 500	2 500
Sociala kostnader	19 002	19 057
Kostnadsersättningar	1056	0
	<u>87 658</u>	<u>89 057</u>

Ovanstående kostnader redovisas bland driftkostnaderna, se not 2 nedan. Föreningen har inte haft någon anställd personal under året.

Not 1

Nettoomsättning

Årsavgifter bostäder	6 132 420	6 612 881
Hyror - garage och p-platser	369 368	371 110
Övriga intäkter	3 068	625
Brutto	<u>6 504 856</u>	<u>6 984 616</u>
Avsättning till fond för inre underhåll	-154 329	-154 329
Hysesbortfall garage och p-platser	-9 774	-11 269
	<u>6 340 753</u>	<u>6 819 018</u>

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Not 2 Drift		
Fastighetsskötsel och städning	228 140	219 256
Markarbeten	251 965	217 419
Reparationer	366 736	346 578
El	226 730	195 567
Vatten	218 057	225 031
Sophämtning	184 911	179 063
Snörenhållning	15 653	0
Försäkringar	83 093	72 258
Kabel-TV	35 012	47 996
Förbrukningsinventarier	2 500	3 092
Årsredovisning	2 413	2 494
Kontorsmateriel och trycksaker	4 869	4 298
Tele och Post	16 055	9 567
Riskkostnader	40	600
Revisionsarvode	7 526	7 136
Arvode administrativ förvaltning	304 750	317 768
Medlemsavgift HSB	36 964	36 964
Övriga förvaltningskostnader	1 801	2 188
Övriga externa tjänster	938	1 262
Lön och arvoden till förtroendevalda	69 600	70 000
Kostnadsersättning och naturaförmåner	1 056	0
Sociala avgifter	19 002	19 057
Övrigt	23 778	24 816
	2 101 749	2 002 410
Not 3 Underhåll		
Genomfört planerat periodiskt underhåll	1 434 818	1 118 502
	1 434 818	1 118 502
Not 4 Avskrivningar		
Byggnader	631 894	631 894
Inventarier	4 815	4 815
	636 709	636 709
Not 5 Ränteintäkter och liknande poster		
HSB Norra Stor-Stockholm, avräkningskonto	2 208	4 759
Skattekonto	0	126
FSB, fasträntekonto	153 152	245 446
FSB, penningmarknadskonto	30 546	38 816
Övrigt	198	618
	186 104	289 765
Not 6 Räntekostnader och liknande poster		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 460 373	3 179 897
Räntekostnader skattekonto	0	61
Övrigt	984	330
	2 461 357	3 180 288

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Not 7 Byggnader och mark		
<u>Byggnader och mark</u>		
Ingående anskaffningsvärden	63 151 185	63 151 185
Årets anskaffningar	0	0
Årets avyttringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>63 151 185</u>	<u>63 151 185</u>
Ingående avskrivningar	-6 040 002	-5 408 108
Årets avskrivningar	-631 894	-631 894
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-6 671 896</u>	<u>-6 040 002</u>
Utgående planenligt restvärde byggnader och mark	56 479 289	57 111 183
varav byggnader	53 479 289	54 111 183
varav mark	3 000 000	3 000 000
Sammantaget bokfört värde för byggnader och mark	56 479 289	57 111 183

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 71 593 000. Vårdeår 1983.

<u>Hustyp</u>	<u>Byggnader</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>
Bostäder (hyreshusenhet)	46 000 000	24 400 000	70 400 000
Lokaler	851 000	342 000	1 193 000
	<u>46 851 000</u>	<u>24 742 000</u>	<u>71 593 000</u>

Not 8 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	24 075	24 075
Årets anskaffningar	0	0
Årets försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>24 075</u>	<u>24 075</u>
Ingående avskrivningar	-9 630	-4 815
Årets avskrivningar	-4 815	-4 815
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-14 445</u>	<u>-9 630</u>
Utgående planenligt restvärde inventarier	9 630	14 445

Not 9 Långfristiga placeringar		
FSB Fasträntekonto	0	1 000 000
	<u>0</u>	<u>1 000 000</u>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Ränta kortfristiga placeringar	81 120	27 823
Försäkring	66 480	83 093
Kabel-TV	0	11 384
Medlemsavgift	0	36 964
Webb.avtal	0	6 712
	<u>147 600</u>	<u>165 976</u>

af

		<u>2004</u>	<u>2003</u>
Not 11	Kortfristiga placeringar		
	Räntesats Löptid		
	FSB Fasträntekonto	4 000 000	0
	FSB Fasträntekonto	1 034 618	0
	FSB Fasträntekonto		2 000 000
		5 034 618	2 000 000
Not 12	Kassa och bank		
	Handkassa	3 623	2 088
	FSB Penningmarknadskonto	767 675	5 289 583
		771 298	5 291 671
Not 13	Förändring av eget kapital		
		<u>Insatser</u>	<u>Underh. fond</u>
		<u>Disp. fond</u>	<u>Årets resultat</u>
	Ing. kapital enl fastställd BR	3 261 200	5 806 530
	Effekter av byte av red. princ.		243 502
	Just. IB efter nya red. princ.	3 261 200	6 050 032
	Vinstdisp. enl stämmobeslut		18 376
	Förf. av resultat efter nya red. princ.		-243 502
	Årets resultat		-471 706
	Belopp vid årets utgång	3 261 200	5 806 530
			325 468
			-471 706
Not 14	Fond för inre underhåll		
	Belopp vid årets ingång	528 737	573 945
	Årets avsättning	154 329	154 329
	Uttag under året	-127 691	-199 537
	Belopp vid årets utgång	555 375	528 737
Not 15	Skulder till kreditinstitut		
	Långgivare Räntesats Ränteändring		
	Spintab 6,08% 2005-06-10	14 033 000	14 373 000
	Spintab 0	0	1 120 882
	Nordea 4,68% 2008-08-15	13 135 828	13 135 828
	Nordea 4,23% 2006-08-15	13 135 828	13 135 828
	Spintab 2,55% Rörligt	13 133 694	13 135 828
		53 438 350	54 901 366
	Varav redovisat som långfristiga skulder	53 098 350	54 549 142
	Varav redovisat som kortfristiga skulder, den del av fastighetslånen som ska amorteras inom ett år.	340 000	352 224
Not 16	Skatteskuld		
	Fastighetsskatt	363 930	396 000
	Inkomstskatt	0	0
	Årets skattekostnad	363 930	396 000
	Avgår: betald preliminärskatt	-338 944	-361 742
		24 986	34 258

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Not 17 Övriga skulder		
Källskatt	20 880	21 000
Arbetsgivaravgifter	19 002	19 056
Depositioner	0	2 750
Pantsättningsavgift	7 074	0
	<hr/> 46 956	<hr/> 42 806
 Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda avgifter och hyror	505 659	437 407
Upplupna räntekostnader	229 637	274 226
Revisionsarvode	7 400	7 074
HSB Norra Storstockholm, Delårsrapport	3 125	0
Vattenfall	14 887	11 710
Malms Trädgårdsanläggningar	6 203	0
Sita	9 240	0
	<hr/> 776 151	<hr/> 730 417
 Not 19 Ställda panter		
Uttagna pantbrev	59 394 800	59 394 800
Lämnade som säkerhet för skulder till kreditinstitut.		

STYRELSENS UNDERSKRIFT

Järfälla den / 2005

Marianne Lindkvist

Bengt Lenkel

Erik M Thorén

Kent Thelin

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den / 2005

Max Nykvist
Av föreningen vald revisor

Hans Kypengren
Av BoRevision AB förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

HSB:s Brf Dalen i Järfälla

Organisationsnummer 716417-6625

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s Brf Dalen i Järfälla för räkenskapsåret 2004-01-01--2004-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

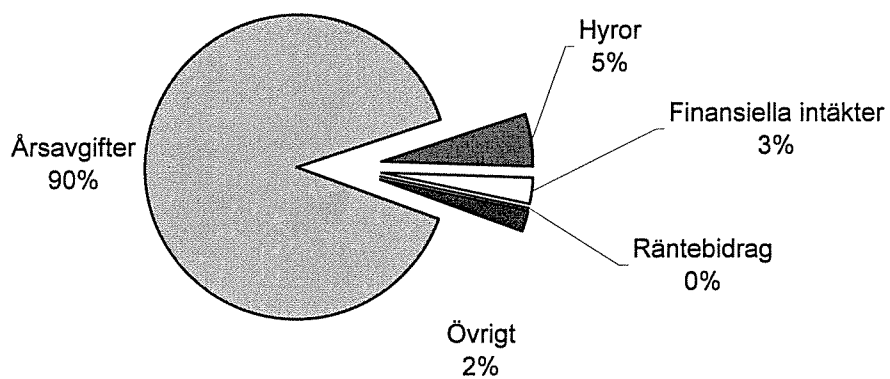
Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Järfälla den 3/4/2005

Max Nykvist
Av föreningen vald revisor

Hans Kypengren
BoRevision AB

Intäktsfördelning



Kostnadsfördelning

