

HSB:s BRF Dalen i Järfälla

Org. nr 716417-6625

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2008

Styrelsen för Brf Dalen i Järfälla, Järfälla kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008, föreningens tjugosjunde verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i SEK. Uppgift inom parantes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Viksjö 9:255 i Järfälla kommun.

Föreningens fastighet består av flerbostadshus med totalt 142 (142)bostadsrätter med en total boyta av 12 224 (12 224) kvm.

Dessutom finns 13 parkeringsplatser utan el, 74 parkeringsplatser med el samt 68 garageplatser med el.

Lägenhetsfördelning :

57 st. 2 rum och kök

52 st. 3 rum och kök

33 st. 4 rum och kök

Fastighetsadresser:

Astrakangränd 2 - 39

Clementingränd 1 - 53

Aprikosgränd 1 - 48

Päronvägen 5 -49

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar och inkluderar ansvars- och husbocksförsäkring. I försäkringen ingår också fullserviceavtal med Anticimex.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs i år med SEK 572.000:- för 2009.

Fonderade medel redovisas under bundet eget kapital.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med HSB Norra Storstockholm om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel.

Ordinarie förvaltare, Kent Thelin, har varit sjukskriven hela året. Mirva Borg har agerat som ersättare.

Administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Storstockholm.

Markskötsel har ombesörjts av Malm Trädgårdsanläggningar AB.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 176 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 16 (14) överlåtelser skett och godkänts av styrelsen.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2008-04-28 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning :

Erik Thorén	Ledamot	Ordförande(info)
Mackis (Avraam) Tiflidis	Ledamot	Vice ordförande/webb
Lena Ytterberg	Ledamot	Sekreterare
Ann-Marie Jansson	Ledamot	Kassör
Kent Thelin	Ledamot	(Utsedd av HSB)
Gudrun Liwergren	Suppleant	
Pär-Åke Carlsson	Suppleant	

Föreningens firma tecknas av styrelsens ordinarie ledamöter från föreningen, två i förening.

Styrelsen har under året hållit sjutton protokollförda sammanträden, samt två stycken extra föreningsstämmor 2008-02-18 och 2008-12-15

Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 147 156 kr (inkl arbetsgivaravgifter).

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

Revisorer

Erik Davidsson, BoRevision AB	ordinarie
Lena Lycke, från föreningen	ordinarie
Suzanne Öberg, från föreningen	suppleant

Valberedning

Göran Nowak	Sammankallande
Ingvar Rappson	

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 1993-01-20

Verksamhet under året som gått

Styrelsen beslutade att från och med årsskiftet 2008/2009 byta både teknisk och ekonomisk förvaltning. Nya förvaltare EFS AB (tekniska) och EKAD AB (ekonomiska). En konsekvens av detta medför att en ny hemsida för föreningen skapas, www.brf-dalen.se.

På extra föreningsstämma 2008-12-15 beslutades att den inre fonden för medlemmarna avskaffas från och med årsskiftet 2008/2009.

Under verksamhetsåret 2008 har följande underhållsåtgärder genomförts i föreningen;
Löpande underhåll
Byte av markunderlag och nya brevlådor på Clementingränd och Aprikosgränd (entréarbetet).

Information från styrelsen har delats ut 13 gånger.

Två av de rörliga lånen sattes om 2008-06-12 på 2 respektive 4 år.

13 miljoner, ränta 5.92% (2 år)

13 miljoner, ränta 5.93% (4 år)

Verksamhet under det kommande året

Det planerade underhållet som syftar till att erhålla lång livslängd på föreningens tillgångar finns med i underhållsplanen. Under året har en ny underhållsplan arbetats fram. Planen är ett levande dokument som årligen skall revideras.

Service och OVK (obligatorisk ventilationskontroll) av fläktsystem i respektive lägenhet kommer att genomföras under våren 2009.

Energideklaration kommer att genomföras under våren 2009.

Byte av föreningens nycklar är planerat att ske under 2009. För de boende innebär det att "husmors"-nycklar och ev. barnvagnsförrådsnycklar kommer att bytas ut.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Enligt styrelsens beslut höjs månadsavgifterna 2009 med 5% samt parkeringsplatser och garage med 20%.

Fastighetsavgift

Underlag för bostäder & mark är 0,4% på 50 614 000:-. Avgiften för Dalen 2008 är 202 456:-

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Ekad Ekonomiadministration AB from 2009. Ekad AB har även i uppdrag att upprätta bokslut och årsredovisning avseende 2008.

Nyckeltal

	2008	2007
Bokfört värde per kvm bostadsyta kr	4 144	4 205
Årsavgifter per kvm bostadsyta kr	464	464
Lån per kvm bostadsyta kr	4 350	4 358
Genomsnittlig skuldränta %	5,12	4,22
Fastighetens belåningsgrad %	99	98

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Disposition av resultatet

Till föreningsstämmans förfogande står följande överskott:

Balanserat överskott	kr	304 951
Årets underskott	kr -	<u>1 539 707</u>
	kr -	1 234 756

Styrelsen föreslår att underskottet disponeras så att :

avsättning till yttre underhållsfond enligt underhållsplan	kr	572 000
uttag ur yttre underhållsfond	kr -	<u>1 297 334</u>
i ny räkning överföres	kr -	509 422
	kr -	<u>1 234 756</u>

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Fond för yttre underhåll

Fond yttre underhåll 2007	kr	4 943 469
Årets förändring	kr -	<u>725 334</u>

Fond för yttre underhåll efter stämmans beslut 2009-05-04 **kr 4 218 135**

RESULTATRÄKNING

Tilläggsupplysningar

Kr		2008	2007
Intäkter			
Inbetalda avgifter	Not 1	5 671 013	5 670 988
Hysesintäkter	Not 2	351 965	352 394
Övriga intäkter		16 950	7 991
Summa intäkter		6 039 928	6 031 373
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Reparationer (löpande underhåll)	Not 3	-1 158 931	-1 086 240
Underhåll (planerat underhåll)	Not 4	-1 297 334	-2 578 353
Driftskostnader	Not 5	-812 267	-896 692
Förvaltningskostnader	Not 6	-564 467	-524 246
Övriga omkostnader	Not 7	-70 768	-59 017
Fastighetsskatt/avgift		-202 456	-361 740
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-4 106 223	-5 506 288
Avskrivningar enligt plan	Not 8	-747 234	-761 114
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER OCH AVSÄTTNINGAR		1 186 471	-236 029
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		256 324	188 066
Räntekostnader för fastighetslån		-2 722 667	-2 100 809
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-259 835	-26 234
Summa resultat från finansiella investeringar		-2 726 178	-1 938 977
ÅRETS UNDERSKOTT/ÖVERSKOTT		-1 539 707	-2 175 006

BALANSRÄKNING

Tilläggsupplysningar

		2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 8	50 656 451	51 403 685
Mark	Not 8	3 000 000	3 000 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>53 656 451</i>	<i>54 403 685</i>
Summa anläggningstillgångar		53 656 451	54 403 685
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar		1 025	0
Skattefordringar		79 725	1 035
Avräkning HSB		0	1 543 537
Kortfristiga placeringar		5 000 000	7 665 725
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	89 641	89 808
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>5 170 391</i>	<i>9 300 105</i>
<i>Kassa och bank</i>		<i>2 742 567</i>	<i>266 666</i>
Summa omsättningstillgångar		7 912 958	9 566 771
SUMMA TILLGÅNGAR		61 569 409	63 970 456

BALANSRÄKNING

Tilläggsupplysningar

2008-12-31

2007-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Not 10

Bundet eget kapital

Insatskapital

3 261 200

3 261 200

Föreningens fond för yttre underhåll

4 943 469

6 949 822

Summa bundet eget kapital

8 204 669

10 211 022

Fritt eget kapital

Balanserat överskott

304 951

473 604

Årets underskott/överskott

-1 539 707

-2 175 006

Summa fritt eget kapital

-1 234 756

-1 701 402

Summa eget kapital

6 969 913

8 509 620

Skulder

Långfristiga skulder

Fond för inre underhåll

0

618 568

Fastighetslån

Not 11

53 071 310

53 268 350

Summa långfristiga skulder

53 071 310

53 886 918

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån

Not 11

98 520

0

Leverantörsskulder

107 814

794 156

Övriga kortfristiga skulder

Not 12

599 787

141 258

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13

722 065

638 504

Summa kortfristiga skulder

1 528 186

1 573 918

Summa skulder

54 599 496

55 460 836

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

61 569 409

63 970 456

STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckningar som säkerheter för fastighetslån

59 394 800

59 394 800

ANSVARSFÖRBINDELSER

Inga

Inga

KASSAFLÖDESANALYS

Kr	2008	2007
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat före finansiella poster	1 186 471	-236 029
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet :</u>		
Avskrivningar	Not 8 747 234	761 114
	1 933 705	525 085
Erhållen ränta	256 324	188 066
Erlagd ränta	-2 982 502	-2 127 043
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-792 473	-1 413 892
<u>Förändring i rörelsekapital :</u>		
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	4 129 714	795 437
Minskning/ökning av övriga kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av långfristig skuld)	-144 252	555 240
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	3 192 989	-63 215
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kortfristiga placeringar	0	165 725
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	165 725
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning långa skulder	-815 608	0
Ökning/minskning av kortfristig del av långfristig skuld	98 520	0
Försäljning av ny bostadsrättslägenhet	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-717 088	0
Årets kassaflöde	2 475 901	102 510
Likvida medel vid årets början	266 666	164 156
Likvida medel vid årets slut	2 742 567	266 666
	2 475 901	102 510

Noter

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Anläggningstillgångar

Föreningens anläggningstillgångar består av byggnad och mark.

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivning på byggnad har gjorts med 1,24 % 2008, av anskaffningsvärdet. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har, efter individuella prövning, värderats till belopp varmed de beräknas inflyta.

Kassaflödesanalys

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar

		2008	2007
Not 1	Inbetalda avgifter		
	Årsavgifter	5 825 340	5 825 336
	Avgår innre fond	-154 327	-154 348
		<u>5 671 013</u>	<u>5 670 988</u>
Not 2	Hysesintäkter		
	Garage och parkeringsplatser	351 965	352 394
		<u>351 965</u>	<u>352 394</u>
Not 3	Reparationer (löpande underhåll)		
	Underhåll fastighet	-1 158 931	-1 086 240
	Underhåll tvättutrymmen	0	0
	Underhåll yttre miljö	0	0
	Underhåll panncentral	0	0
		<u>-1 158 931</u>	<u>-1 086 240</u>
Not 4	Underhåll (planerat underhåll)		
	Fastighet & miljö	-1 297 334	-2 578 353
		<u>-1 297 334</u>	<u>-2 578 353</u>

	2008	2007
Not 5 Driftskostnader		
El	-293 784	-357 915
Uppvärmning	0	0
Vatten	-224 960	-245 789
Pappershämtning	-5 645	0
Renhållning och städning	-287 878	-292 988
	-812 267	-896 692
	2008	2007
Not 6 Förvaltningskostnader		
Administrativ förvaltning	-389 195	-397 063
Revisionsarvode inkl. konsultationer	-8 300	-8 050
Övriga föreningskostnader	-19 816	0
Styrelsearvode inkl. Soc. avg.	-147 156	-119 133
	-564 467	-524 246
	2008	2007
Not 7 Övriga omkostnader		
Hysesförluster	0	0
Föreningsavgifter	0	0
Fastighetsförsäkring	-59 020	-59 017
Övriga omkostnader	-11 748	0
	-70 768	-59 017
	2008-12-31	2007-12-31
Not 8 Byggnader		
Byggnad		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	60 151 185	60 151 185
Ombyggnad under året	0	0
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	60 151 185	60 151 185
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-8 747 500	-7 986 386
Årets avskrivningar enligt plan	-747 234	-761 114
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	-9 494 734	-8 747 500
Bokfört värde byggnad	50 656 451	51 403 685
Mark		
Anskaffningsvärde mark	3 000 000	3 000 000
Bokfört värde mark	3 000 000	3 000 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	86 200 000	46 851 000
Taxeringsvärde mark	21 614 000	24 742 000
<i>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelad enligt följande :</i>		
Bostäder	99 800 000	70 000 000
Lokaler	8 014 000	1 193 000

2008-12-31 2007-12-31

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	63 058	59 020
Upplupna ränteintäkter	26 583	0
Förutbetalda kostnader	0	30 788
	89 641	89 808

Not 10 Eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Insats- kapital	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 261 200	6 949 822	473 604	- 2 175 006
<i>Disposition av överskott enligt beslut på årets föreningsstämma :</i>				
Balansering av fg. års underskott			- 168 653	168 653
Reservering till fonder		572 000		- 572 000
Användning av fonder		- 2 578 353		2 578 353
Årets förlust				- 1 539 707
Belopp vid året utgång	3 261 200	4 943 469	304 951	- 1 539 707

Not 11 Fastighetslån

Långivare och aktuell ränta	Lånebelopp 2007-12-31	Omsättnings datum	Räntan är bunden t.o.m.	Amortering	Lånebelopp 2008-12-31
				år 2008 enligt låneavtal	
Nordea (3,180%)	13 133 694	2008-11-17	Rörlig	32 840	13 100 854
Nordea (5,920%)	13 135 828	2008-05-18	2010-05-19	32 840	13 102 988
Nordea (5,930%)	13 135 828	2008-05-18	2012-05-19	32 840	13 102 988
Nordea (3,199%)	13 863 000	2008-12-15	Rörlig	0	13 863 000
	53 268 350			98 520	53 169 830
			Varav kortfristig del		-98 520
					53 071 310

2008-12-31 2007-12-31

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

Medlemmars reparationsfond	596 507	0
Skatteskuld	0	134 207
Övriga skulder	3 280	7 051
	599 787	141 258

	2008-12-31	2007-12-31
Not 13		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntor	255 772	208 376
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	401 217	387 625
Revisionskostnader	8 300	8 312
Övriga poster	56 776	34 191
	<u>722 065</u>	<u>638 504</u>

Järfälla 2009-04-06

HSB:s BRF Dalen i Järfälla

Erik Thorén
Ordförande(info)

Mackis (Avraam) Tiflidis

Lena Ytterberg

Ann-Marie Jansson

Kent Thelin, HSB

Vår revisionsberättelse har avgivits 2009-04-

Erik Davidsson
Auktoriserad revisor
BoRevision AB

Lena Lycke
Från föreningen