


HSB:s BRF Dalen i Järfälla

Org. nr 716417-6625

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2009

 Rute

Styrelsen för Brf Dalen i Järfälla, Järfälla kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009, föreningens tjugoåttonde 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 intresser 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. Föreningen har även en föreningslokal samt en lägenhet för uthyrning. Dessutom finns 3 mc-platser, 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:

Astrakngränd 2 - 39 Clementingränd 1 - 53
Aprikosgränd 1 - 48 Pärönvägen 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 med SEK 572.000:- för 2010.

Fonderade medel redovisas under bundet eget kapital.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med El & Fastighetsservice AB (EFS AB) om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel.

El & Fastighetsservice AB utför löpande besiktning och informerar styrelsen. Styrelsen utför en årlig yttre besiktning tillsammans med EFS AB, några allvarliga fel eller brister har inte upptäckts.

Markskötsel har ombesörjts av Malm Trädgårdsanläggningar AB.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 175 (176) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 12 (16) 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, 2009-05-04 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Erik Thorén	Ledamot	Ordförande(info)
Mackis Tiflidis	Ledamot	Vice Ordf. (avgått under året pga flytt)
Zara Lahouar	Ledamot	Vice Ordf. (ersätter Mackis Tiflidis)
Lena Ytterberg	Ledamot	
Susanne Öberg	Ledamot	Sekreterare
Olov Clementz	Ledamot	(Utsedd av HSB)
Lena Svegby	Suppleant	Kassör (Lokalansvarig)
Margaretha Hedengrahn	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit fjorton protokollförda sammanträden, samt en extra föreningsstämma 2009-10-05.

Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 153 408 kr (inkl arbetsgivaravgifter). För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

Revisorer

Erik Davidsson, BoRevision AB	ordinarie
Peter Johansson, från föreningen	ordinarie
Lena Lycke, från föreningen	suppleant

Valberedning

Rolf Linder	Sammanställande
Lotta Myrén	

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2009-11-16

Verksamhet under året som gått

Ny ekonomisk förvaltning EKAD AB & ny teknisk förvaltning, EFS AB. Ny hemsida, www.brf-dalen.se. Detta p.g.a. att förvaltningen inte längre ligger hos HSB. Service och OVK (obligatorisk ventilationskontroll) av lägenheternas fläktsystem har genomförts. Byte av hushålls-nycklarna till ett system med unika nummerade nycklar. Införande av nya stadgar (HSBs "korta normal"-standardstadgar). Uppsättning av hänggrännor över "loftgång"/trappuppgång övre våning) gjord för Pärönvägen, Astrakangränd och Aprikosgränd. Hänggrännor för Clementingränd sätts upp under våren 2010. Radonmätning påbörjades dec 2009 och kommer att avslutas jan 2010 (dosorna ska sitta uppe i minst två månader). Energideklarationen klar. Rapport väntar in resultatet från radonmätningen.

90
Beent

Under verksamhetsåret 2009 har följande underhållsåtgärder genomförts i föreningen;

Löpande underhåll

Information från styrelsen har delats ut 12 gånger.

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.

Styrelsen har beslutat att byta lägenheternas fläktsystem till ett mer effektivt system. Detta kommer att pågå under flera år för att rymmas inom planerad avsättning till yttre underhåll. Först ut är Pärönvägen plus fläktar som behövs omfattande reparationer.

Enligt stämmobeslut 2009 kommer uppfräschning av garagen påbörjas.

Underhåll av socklarna på byggnaderna kommer att ske (vid gräsklippning har ytskiktet skadats).

Byte av P-platsövervakningen till Q-park sker från årskiftet 2009/2010.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Enligt styrelsens beslut är månadsavgifterna för 2010 oförändrade

Fastighetsavgift

Underlag för bostäder & mark är 0,4% på 45 156 000:- och 1% på 8 014 000:- avseende lokaler.

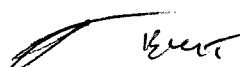
Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Ekad Ekonomiadministration AB from 2009.

Nyckeltal

	2009	2008
Bokfört värde per kvm bostadsyta kr	4 081	4 144
Årsavgifter per kvm bostadsyta kr	500	477
Lån per kvm bostadsyta kr	4 317	4 350
Genomsnittlig skuldränta %	3,89	5,12

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

90


Disposition av resultatet

Till föreningsstämmans förfogande står följande överskott:

Balanserat överskott/underskott	kr -	509 422
Årets överskott	kr	169 584
	kr -	<u>339 838</u>

Styrelsen föreslår att överskottet disponeras så att :

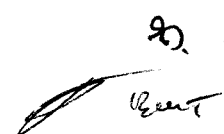
avsättning till yttre underhållsfond enligt underhållsplan	kr	572 000
uttag ur yttre underhållsfond	kr	-
i ny räkning överföres	kr -	<u>911 838</u>
	kr -	339 838

Föreningens ekonomiska ställning

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

Fond för yttre underhåll

Fond yttre underhåll 2009-12-31	kr	4 218 135
Årets förändring	kr	<u>572 000</u>
Fond för yttre underhåll efter stämmans beslut 2010-05-03	kr	4 790 135



RESULTATRÄKNING

Kr

Tilläggsupplysningar

2009

2008

Intäkter

Inbetalda avgifter

Not 1

6 116 532

5 671 013

Hysesintäkter

Not 2

415 991

351 965

Övriga intäkter

44 202

16 950

Summa intäkter

6 576 725

6 039 928

Kostnader för fastighetsförvaltning

Reparationer (löpande underhåll)

Not 3

-1 649 863

-1 158 931

Underhåll (planerat underhåll)

Not 4

0

-1 297 334

Driftskostnader

Not 5

-934 318

-812 267

Förvaltningskostnader

Not 6

-444 426

-564 467

Övriga omkostnader

Not 7

-209 090

-70 768

Fastighetsskatt/avgift

-308 848

-202 456

Summa kostnader för fastighetsförvaltning

-3 546 544

-4 106 223

Avskrivningar enligt plan

Not 8

-772 716

-747 234

RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER OCH AVSÄTTNINGAR

2 257 465

1 186 471

Resultat från finansiella investeringar

Ränteintäkter

63 611

256 324

Resultatpost kortfristiga placeringar

-91 000

0

Räntekostnader för fastighetslån

-2 058 974

-2 722 667

Övriga räntekostnader och liknande resultatposter

-1 517

-259 835

Summa resultat från finansiella investeringar

-2 087 881

-2 726 178

ÅRETS UNDERSKOTT/ÖVERSKOTT

169 584

-1 539 707

90
amt

BALANSRÄKNING

Tilläggsupplysningar

		2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 8	49 883 735	50 656 451
Mark	Not 8	3 000 000	3 000 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		52 883 735	53 656 451
Summa anläggningstillgångar		52 883 735	53 656 451
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar		22 840	1 025
Skattefordringar		90 952	79 725
Avräkning HSB		0	0
Kortfristiga placeringar		6 361 500	5 000 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	95 228	89 641
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		6 570 520	5 170 391
<i>Kassa och bank</i>		1 365 838	2 742 567
Summa omsättningstillgångar		7 936 358	7 912 958
SUMMA TILLGÅNGAR		60 820 093	61 569 409

90
Lent

BALANSRÄKNING

Tilläggsupplysningar

EGET KAPITAL OCH SKULDER

2009-12-31

2008-12-31

Eget kapital

Not 10

Bundet eget kapital

Insatskapital

3 261 200

3 261 200

Föreningens fond för yttre underhåll

4 218 135

4 943 469

Summa bundet eget kapital

7 479 335

8 204 669

Fritt eget kapital

Balanserat överskott/underskott

-509 422

304 951

Årets underskott/överskott

169 584

-1 539 707

Summa fritt eget kapital

-339 838

-1 234 756

Summa eget kapital

7 139 497

6 969 913

Skulder

Långfristiga skulder

Fond för inre underhåll

0

0

Fastighetslån

Not 11

52 380 638

53 071 310

Summa långfristiga skulder

52 380 638

53 071 310

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån

Not 11

394 080

98 520

Leverantörsskulder

176 189

107 814

Övriga kortfristiga skulder

Not 12

67 947

599 787

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13

661 742

722 065

Summa kortfristiga skulder

1 299 958

1 528 186

Summa skulder

53 680 596

54 599 496

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

60 820 093

61 569 409

STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckningar som säkerheter för fastighetslån

59 394 800

59 394 800

ANSVARSFÖRBINDELSER

Inga

Inga

90
Kerst

KASSAFLÖDESANALYS

Kr	2009	2008
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat före finansiella poster	2 257 465	1 186 471
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet :</u>		
Avskrivningar	Not 8 € 772 716	747 234
	3 030 181	1 933 705
Erhållen ränta	63 611	256 324
Erlagd ränta	-2 060 491	-2 982 502
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 033 300	-792 473
<u>Förändring i rörelsekapital :</u>		
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-1 400 129	4 129 714
Minskning/ökning av övriga kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av långfristig skuld)	-523 788	-144 252
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	-890 617	3 192 989
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kortfristiga placeringar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning långa skulder	-690 672	-815 608
Ökning/minskning av kortfristig del av långfristig skuld	295 560	98 520
Försäljning av ny bostadsrättslägenhet	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-395 112	-717 088
Årets kassaflöde	-1 285 729	2 475 901
Likvida medel vid årets början	2 742 567	266 666
Likvida medel vid årets slut	1 365 838	2 742 567
	-1 376 729	2 475 901

SD
Bent

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 görs med en progressiv avskrivningsplan på 45 år från och med 1999. 2009 har avskrivningar gjorts med ca 1,28 % 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

	2009	2008
Not 1 Inbetalda avgifter		
Årsavgifter	6 116 532	5 825 340
Avgår innre fond	0	-154 327
	<u>6 116 532</u>	<u>5 671 013</u>
Not 2 Hyresintäkter	2009	2008
Garage och parkeringsplatser	415 991	351 965
	<u>415 991</u>	<u>351 965</u>
Not 3 Reparationer (löpande underhåll)	2009	2008
Underhåll fastighet & fastighetsskötsel EFS AB	-1 126 678	-1 158 931
Underhåll tvättutrymmen	-44 089	0
Underhåll yttre miljön	-398 234	0
Underhåll parkering & garage	-80 862	0
	<u>-1 649 863</u>	<u>-1 158 931</u>
Not 4 Underhåll (planerat underhåll)	2009	2008
Fastighet & miljö	0	-1 297 334
	<u>0</u>	<u>-1 297 334</u>

90
12/07

	2009	2008
Not 5 Driftskostnader		
Ei	-292 885	-293 784
TV-nät	-95 100	0
Vatten	-205 293	-224 960
Pappershämtning	-26 805	-5 645
Renhållning och städning	-314 235	-287 878
	<u>-934 318</u>	<u>-812 267</u>
	*	
	2009	2008
Not 6 Förvaltningskostnader		
Administrativ förvaltning	-258 638	-389 195
Revisionsarvode inkl. konsultationer	-12 513	-8 300
Övriga föreningskostnader	-19 867	-19 816
Styrelsearvode	-117 700	-147 156
Soc. avg.	-35 708	0
	<u>-444 426</u>	<u>-564 467</u>
	2009	2008
Not 7 Övriga omkostnader		
Hysesförluster	0	0
Föreningsavgifter	0	0
Fastighetsförsäkring	-63 058	-59 020
Övriga omkostnader (konto 5210-6250, 6540-6992)	-146 032	-11 748
	<u>-209 090</u>	<u>-70 768</u>
	2009-12-31	2008-12-31
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>	<u>60 151 185</u>	<u>60 151 185</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-9 494 734	-8 747 500
Årets avskrivningar enligt plan	-772 716	-747 234
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<u>-10 267 450</u>	<u>-9 494 734</u>
Bokfört värde byggnad	49 883 735	50 656 451
Mark		
Anskaffningsvärde mark	3 000 000	3 000 000
Bokfört värde mark	3 000 000	3 000 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	86 200 000	86 200 000
Taxeringsvärde mark	21 614 000	21 614 000
<i>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelad enligt följande :</i>		
Bostäder	99 800 000	99 800 000
Lokaler	8 014 000	8 014 000

90.
[Signature]

	2009-12-31	2008-12-31
Not 9		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda försäkringspremier	63 528	63 058
Upplupna ränteintäkter	0	26 583
Förutbetalda kostnader	31 700	0
	<u>95 228</u>	<u>89 641</u>

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	4 943 469	304 951	- 1 539 707
<i>Disposition av överskott enligt beslut på årets föreningsstämma :</i>				
Balansering av fg. års underskott			-1 539 707	1 539 707
Reservering till fonder		-		
Användning av fonder		- 725 334	725 334	
Åretsvinst				169 584
Belopp vid året utgång	3 261 200	4 218 135	- 509 422	169 584

Not 11 **Fastighetslån**

Långivare och aktuell ränta	Lånebelopp 2008-12-31	Omsättnings datum	Räntan är bunden t.o.m.	Amortering	Lånebelopp 2009-12-31
				år 2009 enligt låneavtal	
Nordea (1,200%)	13 100 854	2008-11-17	Rörlig	131 360	12 969 494
Nordea (5,920%)	13 102 988	2008-05-18	2010-05-19	131 360	12 971 628
Nordea (5,930%)	13 102 988	2008-05-18	2012-05-19	131 360	12 971 628
Nordea (1,355%)	13 863 000	2008-12-15	Rörlig	1 032	13 861 968
	53 169 830			395 112	52 774 718
	-98520,00		Varav kortfristig del		394 080
	53 071 310				52 380 638

	2009-12-31	2008-12-31
Not 12		
Övriga kortfristiga skulder		

Medlemmars reparationsfond	0	596 507
Skatteskuld	0	0
Övriga skulder	67 947	3 280
	<u>67 947</u>	<u>599 787</u>

90
Bert

	2009-12-31	2008-12-31
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntor	192 574	255 772
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	389 857	401 217
Revisionskostnader	8 300	8 300
Övriga poster	71 011	56 776
	<u>661 742</u>	<u>722 065</u>

Järfälla 2010-04-26

HSB:s BRF Dalen i Järfälla



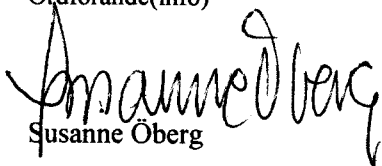
Erik Thorén
Ordförande(info)



Zara Lahouar



Lena Ytterberg



Susanne Öberg



Olov Clementz, HSB

Vår revisionsberättelse har avgivits 2010-04-27



Erik Davidsson
Revisor
BoRevision AB



Peter Johansson
Från föreningen

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB:s Brf Dalen i Järfälla
Organisationsnummer 716417-6625

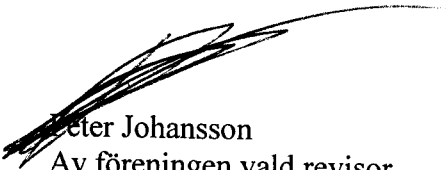
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s Bostadsrättsförening dalen i Järfälla för räkenskapsåret 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen 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 en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Järfälla den 27/4 2010


Peter Johansson
Av föreningen vald revisor


Erik Davidsson
BoRevision