

ÅRSREDOVISNING 2007

Innehåll

- ◆ Förvaltningsberättelse
 - Verksamheten
 - Organisation
 - Ekonomi
 - Händelser under året
 - Framtida utveckling
 - Årets resultat

- ◆ Resultaträkning

- ◆ Balansräkning

- ◆ Tilläggsupplysningar

- ◆ Noter

- ◆ Styrelsens underskrift

- ◆ Revisionsberättelse

- ◆ Diagram

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Dalen i Järfälla får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007-01-01—2007-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2007

VERKSAMHETEN

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Jakobsberg Viksjö 9:255 i Järfälla kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1983. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 38 099 m². Taxeringsvärdet är 107 814 tkr, varav byggnadsvärdet är 86 200 tkr och markvärdet 21 614 tkr.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (kvm)
Bostäder	142	12 224
Garage	68	
Bilplatser	87	
Summa		12 224

Fastighetsadresser

Astrakänggränd 2 - 39 Clementingränd 1- 53
Aprikosgränd 1 – 48 Pärönvägen 5 – 49

Förvaltning

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har enligt avtal skötts av HSB Norra Storstockholm. Förvaltare har varit Kent Thelin.

Administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Storstockholm.

Markskötsel har ombesörjts av Malms Trädgårdsanläggningar AB.

ORGANISATION

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Marianne Lindkvist Ordförande
Rolf Linder Vice ordförande
Erik M Thorén Sekreterare
Ann-Marie Jansson Webb-ansvarig
Kent Thelin HSB representant

Styrelsesuppleanter

Pär-Åke Carlsson
Gudrun Liwergren

Avgående styrelseledamöter

Marianne Lindkvist
Rolf Linder

Avgående styrelsesuppleanter

Pär-Åke Carlsson

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Marianne Lindkvist, Erik M Thorén, Rolf Linder och Ann-Marie Jansson, två i förening

Revisor

Av föreningsstämman valda revisorer

Revisor

Lena Lycke

Revisorsuppleant

Peter Johansson

samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Ingvar Rappson

Göran Nowak

Sammanställande

HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

Representation HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

Ordinarie

Marianne Lindkvist

Suppleant

Rolf Linder

EKONOMI

Ekonomisk flerårsöversikt

	2007	2006	2005	2004	2003
Nettoomsättning, tkr	6 031	6 032	5 830	6 341	6 819
Rörelseresultat, tkr	-236	2 540	2 840	1 803	2 512
Årets resultat, tkr	-2 175	1 088	675	-472	-739
Balansomslutning, tkr	63 970	65 259	64 485	63 899	66 235
Avgifts- & hyresbortfall, %	0,03	0,03	0,09	0,15	0,16
Fond för yttre underhåll, tkr	6 949	5 920	5 247	5 807	6 067
Belåning, kr/kvm	4 358	4 358	4 358	4 372	4 491
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	477	477	460	502	540

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett negativt resultat på 2 175 tkr. Föreningen har under året kostnadsfört omläggning av entrépartier vilket har påverkat resultatet med 1 357 tkr. De största kostnaderna är räntekostnader 2 127 tkr och avskrivningar 761 tkr. Dessutom är 1 091 tkr kostnader som skulle ha belastats år 2006. Alla kostnader påverkar avgiften.

90.

Förmögenhetsvärde

Föreningens förmögenhetsvärde uppgick per 2007-12-31 till 63 333 824 kr. Föreningen betalar inte någon förmögenhetsskatt. Då förmögenhetsskatten är borttagen kommer inte heller den enskilde bostadsrättshavaren att betala någon förmögenhetsskatt.

HÄNDELSER UNDER ÅRET

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 3 maj 2007 . På stämman deltog 30 st röstberättigade medlemmar.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2007 hållit 15 st protokollförda sammanträden.

Ombyggnad och underhåll

Under verksamhetsåret 2007 har följande underhållsåtgärder genomförts i föreningen:

- Löpande underhåll
- Byte av markunderlag samt nya brevlådor på Astrakangränd och Pärönvägen
- (Underhåll av samma slag sker på Clementingränd och Aprikosgränd under våren 2008)

Årlig besiktning

Besiktning har genomförts tillsammans med förvaltaren.

Överlåtelse

Av föreningens 142 bostadslägenheter har 14 st överlåtits under året. Föregående år uppgick antalet överlåtelse till 16 st.

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Medlemsinformation

Information från styrelsen har utdelats 9 ggr.

Föreningen har en egen hemsida med information om föreningen. Adressen till hemsidan är www.hsb.se/norrastorstockholm/dalen

FRAMTIDA UTVECKLING

Budget för 2008

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på -878 tkr, varav 572 tkr utgör 2008 års behov av underhållsfondering enligt uppdaterad underhållsplan.

Enligt styrelsens beslut sker ingen förändring av månadsavgifterna 2008.

Underhållsplan

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

Som framgår ovan kommer markarbeten utföras på Clementingränd och Aprikosgränd, utöver löpande underhåll.

Energideklaration

Lagen om energideklaration för byggnader (SFS 2006:985) trädde i kraft hösten 2006. Lagen innebär en skyldighet för fastighetsägare att energideklarera sina byggnader med hjälp av en oberoende energiexpert (godkänt företag). Flerbostadshus ska vara energideklarerade senast 31 december 2008.

Fastighetstaxering

Allmän fastighetstaxering ägde rum under 2007 och nya taxeringsvärden gäller fr.o.m. 1 januari 2008. Samtidigt avskaffats fastighetsskatten för bostäder och ersätts av en kommunal avgift. För flerbostadshus blir avgiften 1 200 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet. För lokaler kommer samma regler som tidigare att gälla.

Under räkenskapsåret 2007 gäller tidigare taxeringsvärden som underlag för beräkning av fastighetsskatten. För bostadsdelen har fastighetsskatten sänkts från 0,5 % till 0,4 % jämfört med föregående år.

ÅRETS RESULTAT

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	473 604
Årets resultat	<u>-2 175 006</u>
	-1 701 402

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-2 578 353
Överföring till Fond för yttre underhåll	572 000
Balanserat resultat	<u>304 951</u>
	-1 701 402

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

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll	6 949 822
Årets förändring	<u>-2 006 353</u>
Fond för yttre underhåll efter stämmans beslut 2008	4 943 469

90.

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>		2007-01-01 - 2007-12-31	2006-01-01 - 2006-12-31
Nettoomsättning	<i>Not 1</i>	6 031 373	6 032 951
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	<i>Not 2</i>	-2 566 194	-2 020 344
Underhåll	<i>Not 3</i>	-2 578 353	-405 203
Fastighetsskatt		-361 740	-363 930
Avskrivningar	<i>Not 4</i>	-761 114	-703 581
Rörelseresultat		-236 028	2 539 893
<i>Finansiella poster</i>			
Räntetäkter och liknande resultatposter	<i>Not 5</i>	188 066	65 616
Räntekostnader och liknande resultatposter	<i>Not 6</i>	-2 127 044	-1 517 616
Resultat efter finansiella poster		-2 175 006	1 087 893
Statlig inkomstskatt		0	0
Årets resultat		-2 175 006	1 087 893

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>		2007-12-31	2006-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	<i>Not 7</i>	54 403 685	55 164 799
Inventarier	<i>Not 8</i>	<u>0</u>	<u>0</u>
		54 403 685	55 164 799
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	<i>Not 9</i>	5 000 000	0
Summa anläggningstillgångar		59 403 685	55 164 799
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	<i>Not 10</i>	1 035	36 051
Avräkning med HSB Norra Stor-Stockholm		1 543 537	2 310 943
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<i>Not 11</i>	<u>89 808</u>	<u>82 823</u>
		1 634 380	2 429 817
<i>Kortfristiga placeringar</i>	<i>Not 12</i>	2 665 725	7 500 000
<i>Kassa och bank</i>	<i>Not 13</i>	266 666	164 156
Summa omsättningstillgångar		4 566 771	10 093 973
SUMMA TILLGÅNGAR		63 970 456	65 258 772

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>		2007-12-31	2006-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	<i>Not 14</i>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 261 200	3 261 200
Fond för yttre underhåll		6 949 822	5 920 025
		<u>10 211 022</u>	<u>9 181 225</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		473 604	415 505
Årets resultat		-2 175 006	1 087 893
		<u>-1 701 402</u>	<u>1 503 398</u>
Summa eget kapital		8 509 620	10 684 623
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fond för inre underhåll	<i>Not 15</i>	618 568	576 812
Skulder till kreditinstitut	<i>Not 16</i>	53 268 350	53 268 350
		<u>53 886 918</u>	<u>53 845 162</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		794 156	44 963
Skatteskulder	<i>Not 17</i>	80 835	0
Övriga skulder	<i>Not 18</i>	60 423	51 731
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>Not 19</i>	638 504	632 293
		<u>1 573 918</u>	<u>728 987</u>
Summa skulder		55 460 836	54 574 149
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 970 456	65 258 772
Ställda panter	<i>Not 20</i>	59 394 800	59 394 800
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade ekonomiska livslängden. Följande avskrivningstider har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Typ av plan</i>	<i>Antal år</i>	<i>Slutår</i>
Byggnader	Progressiv	45	2044

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 20-åriga 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

Från och med 1 januari 2007 har reglerna för beskattning av bostadsrättsföreningar ändrats. Den tidigare schablonintäktsbeskattningen är avskaffad. De nya reglerna innebär bl a att ränteintäkter och kapitalintäkter ska beskattas. Avdrag får dock inte göras för räntekostnader på föreningens fastighetslån. Efter avräkning av eventuellt underskott sker beskattning med 28%. Föreningens underskott uppgick vid 2007 års taxering till 42 080 tkr. I likhet med tidigare år har föreningen valt att i redovisningen inte ta upp latent skattefordran hänförlig till underskottet. Detta uppfyller lagens krav på rättvisande bild.

NOTER

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Not 1		
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	5 825 336	5 825 339
Hysesintäkter garage	223 584	223 584
Hysesintäkter p-platser	145 932	145 932
Övriga intäkter	7 991	292
Brutto	6 202 843	6 195 147
Avsättning till fond för inre underhåll	-154 348	-154 329
Hysesbortfall garage och p-platser	-17 122	-7 867
	6 031 373	6 032 951
Not 2		
Drift		
Fastighetskötsel	634 715	487 911
Löpande underhåll	189 337	108 307
El*	357 915	147 200
Vatten och avlopp	245 789	210 501
Sophämtning	261 080	127 002
Fastighetsförsäkring	59 017	59 022
Förvaltningskostnader	397 063	403 198
Extern revision	8 050	8 112
Arvoden och ersättningar (se specifikation nedan)	119 133	101 644
Vinterskötsel	31 908	725
Kabel-TV och bredband	119 526	196 827
Övrig drift	142 662	169 895
	2 566 194	2 020 344

* Av den bokförda kostnaden 2007 avser 94 602 kr år 2006, elkostnaden uppgår 2007 till 263 313 kr.
Elkostnaden 2006 uppgår till 241 802 kr.

90.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Arvoden redovisas enligt kontantprincipen, dvs arvoden som betalats ut under året redovisas som årets kostnad.

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Arvoden till förtroendevalda		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut, fasta arvoden	39 300	39 700
Styrelsearvode enligt stämmobeslut, mötesarvoden	42 700	34 200
Föreningsvald revisor	3 500	2 500
Sociala kostnader	26 823	22 056
Övriga arvoden	6 000	0
Kostnadsersättningar	810	3 188
	<hr/> 119 133	<hr/> 101 644
 Not 3 Underhåll		
Planerat underhåll	2 578 353	405 203
	<hr/> 2 578 353	<hr/> 405 203
 Not 4 Avskrivningar		
Byggnader, enligt plan	722 594	698 766
Byggnader, justering av tidigare avskrivningar	38 520	0
Inventarier	0	4 815
	<hr/> 761 114	<hr/> 703 581
 Not 5 Ränteintäkter och liknande poster		
HSB Norra Stor-Stockholm, avräkningskonto	8 334	4 532
Skattekonto	1 035	682
Swedbank, fasträntekonto	27 672	54 814
Swedbank, penningmarknadskonto	4 995	5 429
Nordea, aktivera ränta	145 819	0
Övrigt	211	159
	<hr/> 188 066	<hr/> 65 616
 Not 6 Räntekostnader och liknande poster		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 100 809	1 516 986
Courtage, aktieobligation Nordea	25 000	0
Övrigt	1 235	630
	<hr/> 2 127 044	<hr/> 1 517 616

2007 2006

Not 7 **Byggnader och mark**

Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärden	63 151 185	63 151 185
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 151 185	63 151 185

Ingående avskrivningar	-7 986 386	-7 287 620
Årets avskrivningar, enligt plan	-722 594	-698 766
Årets avskrivningar, justering av tidigare avskrivningar	-38 520	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 747 500	-7 986 386

Bokfört värde byggnader och mark **54 403 685** **55 164 799**

varav byggnader	51 403 685	52 164 799
varav mark	3 000 000	3 000 000

Summa bokfört värde för byggnader och mark **54 403 685** **55 164 799**

Taxeringsvärde (hyreshusenhet)

Byggnader, bostäder	80 000 000	46 000 000
Byggnader, lokaler	6 200 000	851 000
Mark, bostäder	19 800 000	24 400 000
Mark, lokaler	1 814 000	342 000
	107 814 000	71 593 000

Not 8 **Inventarier**

Ingående anskaffningsvärde	24 075	24 075
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 075	24 075

Ingående avskrivningar	-24 075	-19 260
Årets avskrivningar	0	-4 815
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 075	-24 075

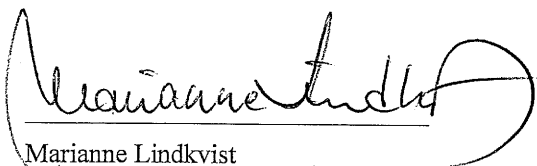
Bokfört värde inventarier **0** **0**

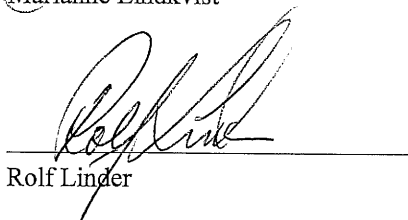
sp.

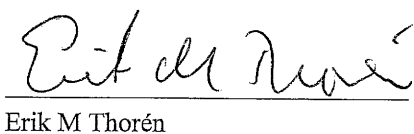
			<u>2007</u>	<u>2006</u>
Not 16	Skulder till kreditinstitut			
	Långgivare	Räntesats	Ränteändring	
	Nordea	4,68%	2008-08-15	13 135 828
	Nordea	4,21%	Rörligt	13 135 828
	Nordea	4,19%	Rörligt	13 133 694
	Nordea	4,21%	Rörligt	13 863 000
				53 268 350
	Varav är att betrakta som långfristiga skulder			53 268 350
	Del av fastighetslånen som ska amorteras inom ett år			0
				53 268 350
Not 17	Skatteskulder			
	Fastighetsskatt			361 740
	Inkomstskatt			0
	Årets skattekostnad			361 740
	Avgår: betald preliminärskatt			-280 905
				80 835
Not 18	Övriga skulder			
	Källskatt			26 550
	Arbetsgivaravgifter			26 822
	Depositioner			200
	Pantnoteringsavgifter			6 851
				60 423
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
	Förutbetalda avgifter och hyror			387 625
	Upplupna räntekostnader			208 376
	Järfälla kommun, sopor			5 055
	Revisionsarvode			8 312
	E.ON, el			8 809
	Nordea Buisness Gold			0
	Fortum, el			20 327
				638 504
Not 20	Ställda panter			
	Fastighetsinteckningar			59 394 800
	Varav i eget förvar			0
				59 394 800
	Lämnade som säkerhet för skulder till kreditinstitut.			

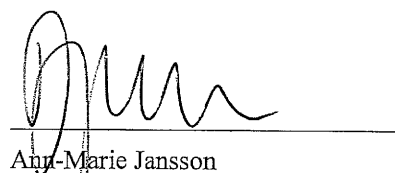
STYRELSENS UNDERSKRIFT

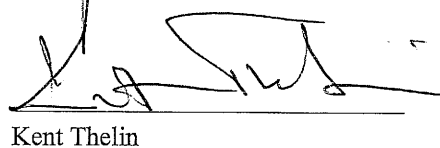
Järfälla den 26 / 03 2008


Marianne Lindkvist

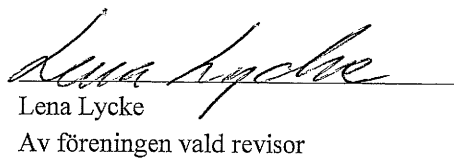

Rolf Linder

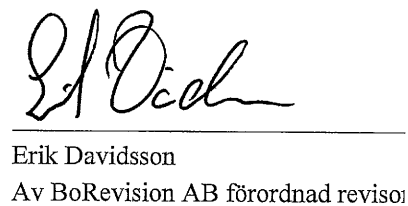

Erik M Thorén


Ann-Marie Jansson


Kent Thelin

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 21/4 2008


Lena Lycke
Av föreningen vald revisor


Erik Davidsson
Av BoRevision AB förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i HSB Bostadsrättsförening Dalen i Järfälla

Org.nr 716417-6625

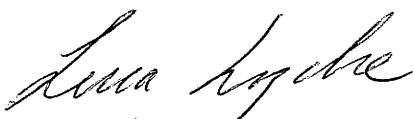
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen, samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening Dalen i Järfälla för räkenskapsåret 2007-01-01 – 2007-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed 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 bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen, samt 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 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 en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är i övrigt förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Järfälla den 14 2008

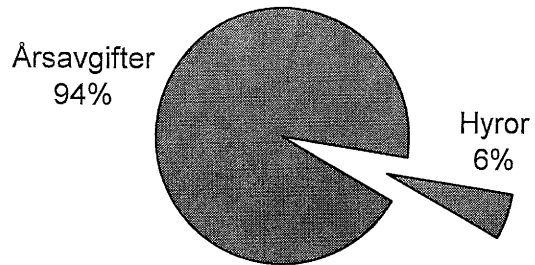


Lena Lycke
Av föreningen vald revisor



Erik Davidsson
Av BoRevision AB förordnad revisor

Intäktsfördelning



Kostnadsfördelning

