

HSB:s BRF Dalen i Järfälla

Org. nr 716417-6625

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2010

Styrelsen för Brf Dalen i Järfälla, Järfälla kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010, föreningens tjugonionde verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i SEK. Uppgift inom parentes 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.

Föreningen har även en föreningslokal samt en lägenhet för uthyrning till medlemmar.

Dessutom finns 13 parkeringsplatser utan el, 74 parkeringsplatser med el, 68 garageplatser med el samt 3 mc-platser.

Lägenhetsfördelning :

57 st. 2 rum och kök

52 st. 3 rum och kök

33 st. 4 rum och kök

Fastighetsadresser:

Astrakanvänd 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 med SEK 572.000:- för 2011.

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. Brister på yttertaken har upptäckts.

Markskötsel har ombesörjts av Malm Trädgårdsanläggningar AB.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 176 (175) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 12 (12) 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, 2010-05-03 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Erik Thorén	Ledamot	Ordförande (informationsansvarig)
Zara Lahouar	Ledamot	Vice Ordförande
Susanne Öberg	Ledamot	Sekreterare (ekonomiansvarig)
Ove Brundin	Ledamot	
Olov Clementz	Ledamot	Utsedd av HSB
Lena Svegby	Suppleant 1	Kassör (lokalansvarig)
Margaretha Hedengrahn	Suppleant 2	
Ann-Marie Jansson	Suppleant 3	

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

Styrelsen har under året hållit fjorton protokollförda sammanträden.

Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 147 876 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

Byte av lägenheternas fläktsystem har påbörjats. De med OVK-anmärkningar (obligatorisk ventilationskontroll) och samtliga på Pärönvägen är bytta. Gamla fläktsystem som behöver repareras byts fortlöpande. Under 2010 har 44% av föreningens fläktsystem bytts ut.

Arbetet att ta fram grindar till P-däcken har påbörjats.

Uppföljning av radonmätningen har skett. Utredning av de lägenheter som har förhöjda radonvärden har genomförts. Det finns en plan hur radonvärdena ska minskas.

EKAD AB har tagit över ansvaret för uthyrning av P-platserna.

Enligt stämmobeslut 2009 planerad uppräschning av garagen skjuts på framtiden.

90
D.

Under verksamhetsåret 2010 har följande underhållsåtgärder genomförts i föreningen_

* Löpande underhåll

* Information från styrelsen har delats ut 11 gånger.

Verksamhet under det kommande året

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

Byte av lägenheternas fläktsystem fortsätter.

Under 2010 upptäcktes att samtliga yttertak är i dåligt skick. De kommer att läggas om under 2011.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Enligt styrelsens beslut är månadsavgifterna för 2011 oförändrade.

Fastighetsavgift

Underlag för bostäder & mark är 0,4% på 45 333 500:- och 1% på 10 216 000:- avseende lokaler.

Ekonomisk förvaltning

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

Nyckeltal

	2010	2009
Bokfört värde per kvm bostadsyta kr	4 015	4 081
Årsavgifter per kvm bostadsyta kr	500	500
Lån per kvm bostadsyta kr	4 203	4 317
Genomsnittlig skuldränta %	3,13	3,89

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

Disposition av resultatet

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp:

Balanserat resultat	kr - 911 838
Årets resultat	kr - 858 349
	<u>kr - 1 770 187</u>

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så att :

avsättning till yttre underhållsfond enligt underhållsplan	kr 572 000
uttag ur yttre underhållsfond	kr - 1 030 000
i ny räkning överföres	kr - 1 312 187
	<u>kr - 1 770 187</u>

Föreningens ekonomiska ställning

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

Fond för yttre underhåll

Fond yttre underhåll 2010-12-31	kr 4 790 135
Årets förändring	kr - 458 000
	<u>kr 4 332 135</u>

Fond för yttre underhåll efter stämmans beslut 2011-05-02

kr 4 332 135

RESULTATRÄKNING

Kr	Tilläggsupplysningar	
	2010	2009
Intäkter		
Inbetalda avgifter	Not 1 6 116 532	6 116 532
Hysesintäkter	Not 2 434 563	415 991
Övriga intäkter	30 209	44 202
Summa intäkter	6 581 304	6 576 725
Kostnader för fastighetsförvaltning		
Reparationer (löpande underhåll)	Not 3 -2 219 880	-1 649 863
Underhåll (planerat underhåll)	Not 4 -1 030 000	0
Driftskostnader	Not 5 -1 090 552	-934 318
Förvaltningskostnader	Not 6 -382 086	-444 426
Övriga omkostnader	Not 7 -125 591	-209 090
Fastighetskatt/avgift	-283 494	-308 848
Summa kostnader för fastighetsförvaltning	-5 131 603	-3 546 544
Avskrivningar enligt plan	Not 8 -799 064	-772 716
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER OCH AVSÄTTNINGAR	650 637	2 257 465
Resultat från finansiella investeringar		
Ränteintäkter	25 730	63 611
Resultatpost kortfristiga placeringar	97 500	-91 000
Räntekostnader för fastighetslån	-1 631 986	-2 058 974
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-230	-1 517
Summa resultat från finansiella investeringar	-1 508 986	-2 087 881
ÅRETS UNDERSKOTT/ÖVERSKOTT	-858 349	169 584

SD.
ET

BALANSRÄKNING

Tilläggsupplysningar

		2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 8	49 084 671	49 883 735
Mark	Not 8	3 000 000	3 000 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		52 084 671	52 883 735
Summa anläggningstillgångar		52 084 671	52 883 735
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar		179	22 840
Kundfaktura fordringar		1 237	0
Skattefordringar		68 279	90 952
Kortfristiga fordringar		4 675	0
Kortfristiga placeringar		4 052 500	6 361 500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	122 359	95 228
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		4 249 229	6 570 520
<i>Kassa och bank</i>		2 383 505	1 365 838
Summa omsättningstillgångar		6 632 734	7 936 358
SUMMA TILLGÅNGAR		58 717 405	60 820 093

BALANSRÄKNING

Tilläggsupplysningar

	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
	Not 10	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatskapital	3 261 200	3 261 200
Föreningens fond för yttre underhåll	4 790 135	4 218 135
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>8 051 335</i>	<i>7 479 335</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-911 838	-509 422
Årets resultat	-858 349	169 584
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-1 770 187</i>	<i>-339 838</i>
Summa eget kapital	6 281 148	7 139 497
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Fastighetslån	Not 11 50 986 558	52 380 638
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<i>50 986 558</i>	<i>52 380 638</i>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristig del av fastighetslån	Not 11 394 080	394 080
Leverantörsskulder	374 894	176 189
Övriga kortfristiga skulder	Not 12 69 314	67 947
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 611 411	661 742
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<i>1 449 699</i>	<i>1 299 958</i>
Summa skulder	52 436 257	53 680 596
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	58 717 405	60 820 093
STÄLLDA SÄKERHETER		
Fastighetsinteckningar som säkerheter för fastighetslån	59 394 800	59 394 800
ANSVARSFÖRBINDELSER	Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

Kr	2010	2009
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat före finansiella poster	650 637	2 257 465
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet :</u>		
Avskrivningar	Not 8 799 064	772 716
	1 449 701	3 030 181
Erhållen ränta	25 730	63 611
Erlagd ränta	-1 632 216	-2 060 491
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-156 785	1 033 300
<u>Förändring i rörelsekapital :</u>		
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	2 321 291	-1 400 129
Minskning/ökning av övriga kortfristiga skulder (inkl. kortfristig del av långfristig skuld)	149 741	-523 788
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	2 314 247	-890 617
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kortfristiga placeringar	97 500	-91 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	97 500	-91 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning långa skulder	-1 394 080	-690 672
Ökning/minskning av kortfristig del av långfristig skuld	0	295 560
Försäljning av ny bostadsrättslägenhet	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 394 080	-395 112
Årets kassaflöde	1 017 667	-1 376 729
Likvida medel vid årets början	1 365 838	2 742 567
Likvida medel vid årets slut	2 383 505	1 365 838
	1 017 667	-1 376 729

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. 2010 har avskrivningar gjorts med ca 1,33 % av anskaffningsvärdet. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

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

Kassaflödesanalys

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

	2010	2009
Not 1 Inbetalda avgifter		
Årsavgifter	6 116 532	6 116 532
	<u>6 116 532</u>	<u>6 116 532</u>
Not 2 Hyresintäkter	2010	2009
Garage och parkeringsplatser	434 563	415 991
	<u>434 563</u>	<u>415 991</u>
Not 3 Reparationer (löpande underhåll)	2010	2009
Underhåll fastighet & fastighetsskötsel EFS AB	-1 626 228	-1 126 678
Underhåll tvättutrymmen	-45 402	-44 089
Underhåll yttre miljö/snöröjning	-452 215	-398 234
Underhåll parkering & garage	-96 035	-80 862
	<u>-2 219 880</u>	<u>-1 649 863</u>
Not 4 Underhåll (planerat underhåll)	2010	2009
Fastighet & miljö	-1 030 000	0
	<u>-1 030 000</u>	<u>0</u>

	2010	2009
Not 5 Driftskostnader		
El	-370 197	-292 885
TV-nät	-128 417	-95 100
Vatten	-269 299	-205 293
Pappershämtning	-29 656	-26 805
Renhållning och städning	-292 983	-314 235
	<u>-1 090 552</u>	<u>-934 318</u>
	2010	2009
Not 6 Förvaltningskostnader		
Administrativ förvaltning	-209 420	-258 638
Revisionsarvode inkl. konsultationer	-15 000	-12 513
Övriga föreningskostnader	-9 790	-19 867
Styrelsearvode	-115 147	-117 700
Soc. avg.	-32 729	-35 708
	<u>-382 086</u>	<u>-444 426</u>
	2010	2009
Not 7 Övriga omkostnader		
Hysesförluster	0	0
Föreningsavgifter	0	0
Fastighetsförsäkring	-63 528	-63 058
Övriga omkostnader (konto 5210-6250, 6540-6992)	-62 063	-146 032
	<u>-125 591</u>	<u>-209 090</u>
	2010-12-31	2009-12-31
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	-10 267 450	-9 494 734
Årets avskrivningar enligt plan	-799 064	-772 716
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<u>-11 066 514</u>	<u>-10 267 450</u>
Bokfört värde byggnad	49 084 671	49 883 735
Mark		
Anskaffningsvärde mark	3 000 000	3 000 000
Bokfört värde mark	3 000 000	3 000 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	81 200 000	86 200 000
Taxeringsvärde mark	29 016 000	21 614 000
<i>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelad enligt följande :</i>		
Bostäder	100 000 000	99 800 000
Lokaler	10 216 000	8 014 000

	2010-12-31	2009-12-31
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	
Förutbetalda försäkringspremier	89 706	63 528
Upplupna ränteintäkter	0	0
Förutbetalda kostnader	32 653	31 700
	<u>122 359</u>	<u>95 228</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	4 218 135	- 509 422	169 584
<i>Disposition av överskott enligt beslut på årets föreningsstämma:</i>				
Balansering av fg. års underskott			169 584	- 169 584
Reservering till fonder		572 000	- 572 000	
Användning av fonder				
Årets resultat				- 858 349
Belopp vid året utgång	3 261 200	4 790 135	- 911 838	- 858 349

Not 11 Fastighetslån

Långivare och aktuell ränta	Lånebelopp 2009-12-31	Omsättnings datum	Räntan är bunden t.o.m.	Amortering år 2010	Lånebelopp 2010-12-31
Nordea (2,260%)	12 969 494	2008-11-17	Rörlig	131 360	12 838 134
Nordea (2,741%)	12 971 628	2010-12-28	Rörlig	131 360	12 840 268
Nordea (5,930%)	12 971 628	2008-05-18	2012-05-19	131 360	12 840 268
Nordea (2,741%)	13 861 968	2010-12-28	Rörlig	1 000 000	12 861 968
	52 774 718			1 394 080	51 380 638
Kortfristig del	394 080				394 080
Långfristig del	52 380 638				50 986 558

2010-12-31 2009-12-31

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

Skatteskuld	0	0
Övriga skulder	69 314	67 947
	<u>69 314</u>	<u>67 947</u>

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

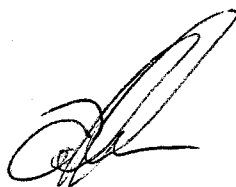
	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna räntor	164 952	192 574
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	351 475	389 857
Revisionskostnader	8 300	8 300
Övriga poster	86 684	71 011
	<u>611 411</u>	<u>661 742</u>

Järfälla 2011-03-30

HSB:s BRF Dalen i Järfälla



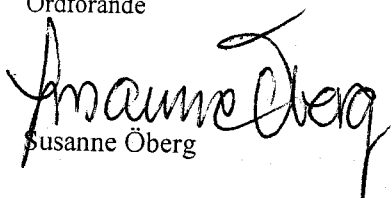
Erik Thorén
Ordförande



Zara Lahouar



Ove Brundin

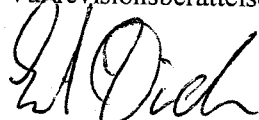


Susanne Öberg



Olov Clementz, HSB

Vår revisionsberättelse har avgivits 2010-04-01



Erik Davidsson
Revisor
BoRevision AB



Peter Johansson
Från föreningen

REVISIONSBERÄTTELSE

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

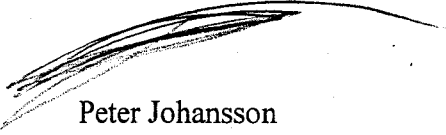
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s Bostadsrättsförening dalen i Järfälla för räkenskapsåret 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 14/4 2010



Peter Johansson
Av föreningen vald revisor



Erik Davidsson
BoRevision