

HSB:s BRF Dalen i Järfälla

Org. nr 716417-6625

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2011

Styrelsen för Brf Dalen i Järfälla, Järfälla kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011, föreningens trettionde 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.

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:

Astrakäng 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 700.000:- för 2012 enligt underhållsplanen.

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.

Markskötsel inklusive snöröjning har ombesörjts av Malm Trädgårdsanläggningar AB.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 178 (176) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 10 (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, 2011-05-02 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ove Brundin	Ledamot	Ordförande (informationsansvarig)
Zara Lahouar	Ledamot	Vice Ordförande
Susanne Öberg	Ledamot	Sekreterare (ekonomiansvarig)
Peter Johansson	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 150 814 kr (inkl arbetsgivaravgifter). För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

Revisorer

Erik Davidsson, BoRevision AB	ordinarie	
Ann-Charlott Andersson, från föreningen	ordinarie	
Ann-Charlott Andersson, från föreningen	suppleant	gick in som ordinarie efter stämman

Valberedning

Erik Thorén	Sammanställande
Lena Lycke	

Föreningens stadgar

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

Verksamhet under året som gått

Byte av lägenheternas fläktsystem fortgår enligt plan.

Gamla fläktsystem som behöver repareras byts fortlöpande.

Låsbara grindar till P-däcken har monterats & nycklar har delats ut till dem som har parkeringsplatser på dessa däck.

På grund av höga kostnader för hanteringen av grovsopor stängdes containerhuset den 1 oktober.

Nya avtal har skrivits med Malms Trädgårdsanläggningar & EKAD Ekonomiadministration AB.

Den 1 juli höjdes avgifterna med 5%. Entrétag sattes upp, enligt stämmobeslut, där det saknades skydd.

En särskild arbetsgrupp bildades för att arbeta med takrenoveringen.

Nya tak har byggts på Clementingränd 45 till 53.

Under verksamhetsåret 2011 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. Underhållsplanen har reviderats under 2011.

Byte av lägenheternas fläktsystem fortsätter.

Under 2010 upptäcktes att samtliga yttertak är i dåligt skick.
De kommer att läggas om under 2012-2014.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Enligt styrelsens beslut är månadsavgifterna för 2011 höjda med 5% från 1 juli 2011.
Garage- & p-platsavgift höjdes också.

Fastighetsavgift

Underlag för bostäder & mark är 0,4% på 46 221 000:- 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

	2011	2010
Bokfört värde per kvm bostadsyta kr	3 948	4 015
Årsavgifter per kvm bostadsyta kr	513	500
Lån per kvm bostadsyta kr	4 160	4 203
Genomsnittlig skuldränta %	4,02	3,13

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

Disposition av resultatet

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp:

Balanserat resultat	kr - 1 312 187
Årets resultat	kr 35 394
	<hr/>
	kr - 1 276 793

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så att :

avsättning till yttre underhållsfond enligt underhållsplan	kr 700 000
uttag ur yttre underhållsfond	kr - 1 200 000
i ny räkning överföres	kr - 776 793
	<hr/>
	kr - 1 276 793

Föreningens ekonomiska ställning

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

Fond för yttre underhåll

Fond yttre underhåll 2011-12-31	kr 4 332 135
Årets förändring	kr - 500 000
	<hr/>
Fond för yttre underhåll efter stämmans beslut 2012-05-08	kr 3 832 135

RESULTATRÄKNING

Kr	Tilläggsupplysningar	
	2011	2010
Intäkter		
Inbetalda avgifter	Not 1 6 269 580	6 116 532
Hysesintäkter	Not 2 472 792	434 563
Övriga intäkter	32 835	30 209
Summa intäkter	6 775 207	6 581 304
Kostnader för fastighetsförvaltning		
Reparationer (löpande underhåll)	Not 3 -862 491	-2 219 880
Underhåll (planerat underhåll)	Not 4 -1 200 000	-1 030 000
Driftskostnader	Not 5 -1 003 672	-1 090 552
Förvaltningskostnader	Not 6 -396 506	-382 086
Övriga omkostnader	Not 7 -149 476	-125 591
Fastighetsskatt/avgift	-287 044	-283 494
Summa kostnader för fastighetsförvaltning	-3 899 189	-5 131 603
Avskrivningar enligt plan	Not 8 -826 313	-799 064
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER OCH AVSÄTTNINGAR	2 049 705	650 637
Resultat från finansiella investeringar		
Ränteintäkter	33 559	25 730
Resultatpost kortfristiga placeringar	7 500	97 500
Räntekostnader för fastighetslån	-2 054 981	-1 631 986
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-389	-230
Summa resultat från finansiella investeringar	-2 014 311	-1 508 986
ÅRETS UNDERSKOTT/ÖVERSKOTT	35 394	-858 349

BALANSRÄKNING

Tilläggsupplysningar

		2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 8	48 258 358	49 084 671
Mark	Not 8	3 000 000	3 000 000
Ombyggnad	Not 9	511 816	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		51 770 174	52 084 671
Summa anläggningstillgångar		51 770 174	52 084 671
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar		11 744	179
Kundfaktura fordringar		1 276	1 237
Skattefordringar		65 505	68 279
Kortfristiga fordringar		0	4 675
Kortfristiga placeringar		5 052 500	4 052 500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	141 421	122 359
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		5 272 446	4 249 229
<i>Kassa och bank</i>		1 055 195	2 383 505
Summa omsättningstillgångar		6 327 641	6 632 734
SUMMA TILLGÅNGAR		58 097 815	58 717 405

BALANSRÄKNING

Tilläggsupplysningar

	2011-12-31	2010-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	Not 11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital	3 261 200	3 261 200	
Föreningens fond för yttre underhåll	4 332 135	4 790 135	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>7 593 335</i>	<i>8 051 335</i>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	-1 312 187	-911 838	
Årets resultat	35 394	-858 349	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-1 276 793</i>	<i>-1 770 187</i>	
Summa eget kapital	6 316 542	6 281 148	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	Not 12	50 315 214	50 986 558
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>50 315 214</i>	<i>50 986 558</i>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av fastighetslån	Not 12	532 712	394 080
Leverantörsskulder		233 990	374 894
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	66 672	69 314
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	632 685	611 411
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>1 466 059</i>	<i>1 449 699</i>
Summa skulder		51 781 273	52 436 257
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 097 815	58 717 405
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckningar som säkerheter för fastighetslån		59 394 800	59 394 800
ANSVARSFÖRBINDELSER		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

Kr	2011	2010
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat före finansiella poster	2 049 705	650 637
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet :</u>		
Avskrivningar	Not 8 826 313	799 064
	2 876 018	1 449 701
Erhållen ränta	33 559	25 730
Erlagd ränta	-2 055 370	-1 632 216
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	854 207	-156 785
<u>Förändring i rörelsekapital :</u>		
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-1 023 217	2 321 291
Minskning/ökning av övriga kortfristiga skulder (inkl. kortfristig del av långfristig skuld)	16 360	149 741
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	-152 650	2 314 247
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kortfristiga placeringar	7 500	97 500
Pågående ombyggnad av tak	-511 816	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-504 316	97 500
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning långa skulder	-671 344	-1 394 080
Ökning/minskning av kortfristig del av långfristig skuld	0	0
Försäljning av ny bostadsrättslägenhet	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-671 344	-1 394 080
Årets kassaflöde	-1 328 310	1 017 667
Likvida medel vid årets början	2 383 505	1 365 838
Likvida medel vid årets slut	1 055 195	2 383 505
	-1 328 310	1 017 667

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. 2011 har avskrivningar gjorts med ca 1,38 % 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

	2011	2010
Not 1 Inbetalda avgifter		
Årsavgifter	6 269 580	6 116 532
	<u>6 269 580</u>	<u>6 116 532</u>
Not 2 Hyresintäkter	2011	2010
Garage och parkeringsplatser	472 792	434 563
	<u>472 792</u>	<u>434 563</u>
Not 3 Reparationer (löpande underhåll)	2011	2010
Underhåll fastighet & fastighetsskötsel EFS AB	-36 906	-1 626 228
Underhåll tvättutrymmen	-41 460	-45 402
Underhåll yttre miljö/snöröjning	-484 368	-452 215
Underhåll parkering & garage	-299 757	-96 035
	<u>-862 491</u>	<u>-2 219 880</u>
Not 4 Underhåll (planerat underhåll)	2011	2010
Fastighet & miljö	-1 200 000	-1 030 000
	<u>-1 200 000</u>	<u>-1 030 000</u>

	2011	2010
Not 5 Driftskostnader		
El	-293 966	-370 197
TV-nät	-132 527	-128 417
Vatten	-264 100	-269 299
Pappershämtning	-30 375	-29 656
Renhållning och städning	-282 704	-292 983
	-1 003 672	-1 090 552
	2011	2010
Not 6 Förvaltningskostnader		
Administrativ förvaltning	-217 930	-209 420
Revisionsarvode inkl. konsultationer	-15 625	-15 000
Övriga föreningskostnader	-12 137	-9 790
Styrelsearvode	-118 560	-115 147
Soc. avg.	-32 254	-32 729
	-396 506	-382 086
	2011	2010
Not 7 Övriga omkostnader		
Hysesförluster	0	0
Föreningsavgifter HSB	-37 174	0
Fastighetsförsäkring	-89 706	-63 528
Övriga omkostnader (konto 5210-6250, 6540-6992)	-22 596	-62 063
	-149 476	-125 591
	2011-12-31	2010-12-31
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	-11 066 514	-10 267 450
Årets avskrivningar enligt plan	-826 313	-799 064
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	-11 892 827	-11 066 514
Bokfört värde byggnad	48 258 358	49 084 671
Mark		
Anskaffningsvärde mark	3 000 000	3 000 000
Bokfört värde mark	3 000 000	3 000 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	81 200 000	81 200 000
Taxeringsvärde mark	29 016 000	29 016 000
<i>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelad enligt följande :</i>		
Bostäder	100 000 000	100 000 000
Lokaler	10 216 000	10 216 000

	2011-12-31	2010-12-31
Not 9 Pågående ombyggnad		
Ombyggnad		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	0	0
Ombyggnad under året	511 816	0
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<u>511 816</u>	<u>0</u>
Bokfört värde ombyggnad	511 816	0

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	103 938	89 706
Upplupna ränteintäkter	3 728	0
Förutbetalda kostnader	33 755	32 653
	<u>141 421</u>	<u>122 359</u>

Not 11 Eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Insats- kapital	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 261 200	4 790 135	- 911 838	- 858 349
<i>Disposition av överskott enligt beslut på årets föreningsstämma:</i>				
Balansering av fg. års underskott			- 858 349	858 349
Reservering till fonder		-	- 572 000	
Användning av fonder		- 458 000	1 030 000	
Årets resultat				35 394
Belopp vid året utgång	3 261 200	4 332 135	- 1 312 187	35 394

Not 12 Fastighetslån

Långgivare och aktuell ränta	Lånebelopp 2010-12-31	Omsättnings datum	Räntan är bunden t.o.m.	Amortering år 2011	Lånebelopp 2011-12-31
Nordea (3,300%)	12 838 134	2011-11-17	Rörlig	131 360	12 706 774
Nordea 3,530%)	12 840 268	2011-10-19	Rörlig	131 360	12 708 908
Nordea (5,930%)	12 840 268	2008-05-18	2012-05-19	131 360	12 708 908
Nordea (4,00%)	12 861 968	2011-12-20	Rörlig	138 632	12 723 336
	51 380 638			532 712	50 847 926
Kortfristig del	394 080				532 712
Långfristig del	50 986 558				50 315 214

2011-12-31 2010-12-31

Not 13 Övriga kortfristiga skulder


Skatteskuld	0	0
Övriga skulder	66 672	69 314
	<u>66 672</u>	<u>69 314</u>

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntor	197 640	164 952
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	394 946	351 475
Revisionskostnader	8 300	8 300
Övriga poster	31 799	86 684
	<u>632 685</u>	<u>611 411</u>

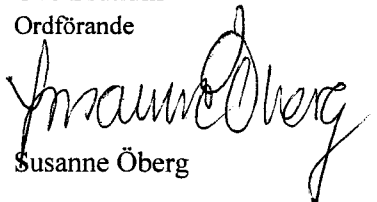
Järfälla 2012-04-17

HSB:s BRF Dalen i Järfälla


Ove Brundin
Ordförande

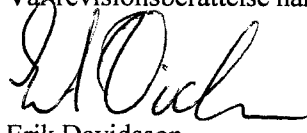

Zara Lahouar


Peter Johansson


Susanne Öberg


Olov Clementz, HSB

Vår revisionsberättelse har avgivits 2012-04-20


Erik Davidsson
Revisor
BoRevision AB


Ann-Charlott Andersson, från föreningen

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB:s Brf Dalen i Järfälla för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för HSB:s Brf Dalen i Järfälla för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Järfälla den 20 april 2012



Erik Davidsson

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund förordnad revisor



Ann-Charlott Andersson

Av föreningen vald revisor