

HSB:s BRF Dalen i Järfälla

Org. nr 716417-6625

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2012

Styrelsen för Brf Dalen i Järfälla, Järfälla kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012, föreningens trettioförsta 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:

Astrakängänd 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. Från 2013 har föreningen bytt försäkringsbolag till Trygg-Hansa Försäkrings AB. Även denna försäkring inkluderar ansvarförsäkring för styrelsen samt bostadsrättstillägg för medlemmar.

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.

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 2012. Takrenoveringen fortsätter med etapp 2 under våren och hösten.

Byte av lägenheternas fläktsystem kommer att avslutas under detta år, då endast ca 15 st kvarstår att byta ut.

Våra lekplatser i området kommer att rustas upp under året.

Byte av försäkringsbolag från Länsförsäkringar till Trygg-Hansa har skett i början av år 2013.

Byte av alla gamla motorvärmarruttag kommer att ske i parkeringsgarage och parkeringsdäck.

Det kommer att ske en översyn av alla träd i området under vår- och försommar. I vissa fall kommer träd fällas, vissa kommer också ersättas av nya träd.

Det kvarvarande lånet hos Nordea har även flyttats till Stadshypotek.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Enligt styrelsens beslut är månadsavgifterna för 2012 höjda med 5% från 1 juli 2012.

Fastighetsavgift

Underlag för bostäder & mark är 0,4% på 48 457 500:- (46 221 000:-) och 1% på 10 216 000:- (10 216 000:-) avseende lokaler. Skatten beräknas till 295 900 kr för 2012.

Ekonomisk förvaltning

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

Nyckeltal

	2012	2011
Bokfört värde per kvm bostadsyta kr	3 878	3 948
Årsavgifter per kvm bostadsyta kr	539	513
Lån per kvm bostadsyta kr	4 124	4 160
Genomsnittlig skuldränta %	4,12	4,02

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

Disposition av resultatet

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp:

Balanserat resultat	kr - 776 793
Årets resultat	kr - 5 574 368
	<u>kr - 6 351 161</u>

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så att :

avsättning till yttre underhållsfond enligt underhållsplan	kr 700 000
uttag ur yttre underhållsfond	kr -
i ny räkning överföres	<u>kr - 7 051 161</u>
	kr - 6 351 161

Föreningens ekonomiska ställning

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

Fond för yttre underhåll

Fond yttre underhåll 2012-12-31	kr 3 832 135
Årets förändring	<u>kr 700 000</u>

Fond för yttre underhåll efter stämmans beslut 2013-05-14 kr 4 532 135

RESULTATRÄKNING

Tilläggsupplysningar

Kr		2012	2011
Intäkter			
Inbetalda avgifter	Not 1	6 583 362	6 269 580
Hysesintäkter	Not 2	506 963	472 792
Övriga intäkter		31 996	32 835
Summa intäkter		7 122 321	6 775 207
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Reparationer (löpande underhåll)	Not 3	-8 101 184	-862 491
Underhåll (planerat underhåll)	Not 4	0	-1 200 000
Driftskostnader	Not 5	-858 228	-1 003 672
Förvaltningskostnader	Not 6	-466 532	-396 506
Övriga omkostnader	Not 7	-178 894	-149 476
Fastighetskort/avgift		-295 990	-287 044
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-9 900 828	-3 899 189
Avskrivningar enligt plan	Not 8, 10	-855 258	-826 313
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER OCH AVSÄTTNINGAR		-3 633 765	2 049 705
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		14 053	33 559
Resultatpost kortfristiga placeringar		129 250	7 500
Räntekostnader för fastighetslån		-2 083 581	-2 054 981
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-325	-389
Summa resultat från finansiella investeringar		-1 940 603	-2 014 311
ÅRETS UNDERSKOTT/ÖVERSKOTT		-5 574 368	35 394

BALANSRÄKNING

Tilläggsupplysningar

2012-12-31

2011-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 8	47 403 868	48 258 358
Mark	Not 8	29 016 000	3 000 000
Ombyggnad	Not 9	0	511 816
Inventarier	Not 10	45 295	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>76 465 163</i>	<i>51 770 174</i>

Summa anläggningstillgångar

76 465 163

51 770 174

Omsättningstillgångar

Avgiftsfordringar		19 959	11 744
Kundfaktura fordringar		10	1 276
Skattefordringar		0	65 505
Kortfristiga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	189 710	141 421
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>209 679</i>	<i>219 946</i>

Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar		500 000	5 052 500
--------------------------	--	---------	-----------

Kassa och bank

1 387 394

1 055 195

Summa omsättningstillgångar

2 097 073

6 327 641

SUMMA TILLGÅNGAR

78 562 236

58 097 815

BALANSRÄKNING

Tilläggsupplysningar

		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		3 261 200	3 261 200
Uppskrivningsfond		26 016 000	0
Föreningens fond för yttre underhåll		3 832 135	4 332 135
<i>Summa bundet eget kapital</i>		33 109 335	7 593 335
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-776 793	-1 312 187
Årets resultat		-5 574 368	35 394
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-6 351 161	-1 276 793
Summa eget kapital		26 758 174	6 316 542
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	Not 13	49 898 618	50 315 214
<i>Summa långfristiga skulder</i>		49 898 618	50 315 214
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av fastighetslån	Not 13	517 580	532 712
Leverantörsskulder		564 008	233 990
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	105 938	66 672
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	717 918	632 685
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		1 905 444	1 466 059
Summa skulder		51 804 062	51 781 273
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 562 236	58 097 815
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckningar som säkerheter för fastighetslån		59 394 800	59 394 800
ANSVARSFÖRBINDELSER		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

Kr	2012	2011
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat före finansiella poster	-3 633 765	2 049 705
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet :</u>		
Avskrivningar	Not 8 855 258	826 313
	-2 778 507	2 876 018
Erhållen ränta	14 053	33 559
Resultat kortfristiga placeringar	0	7 500
Erlagd ränta	-2 083 906	-2 055 370
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-4 848 360	861 707
<u>Förändring i rörelsekapital :</u>		
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	10 267	-23 217
Minskning/ökning av övriga kortfristiga skulder (inkl. kortfristig del av långfristig skuld)	476 509	16 360
Ökning/minskning av övriga kortfristiga placeringar	4 552 500	-1 000 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	190 916	-145 150
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Justering ombyggnad av tak	511 816	-511 816
Inventarier	46 063	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	557 879	-511 816
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning långa skulder	-416 596	-671 344
Försäljning av ny bostadsrättslägenhet	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-416 596	-671 344
Årets kassaflöde	332 199	-1 328 310
Likvida medel vid årets början	1 055 195	2 383 505
Likvida medel vid årets slut	1 387 394	1 055 195
	332 199	-1 328 310

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. 2012 har avskrivningar gjorts med ca 1,42% (1,38 %) av anskaffningsvärdet. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Markvärdet har skrivits upp under 2012 till taxeringsvärdet.

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

	2012	2011
Not 1 Inbetalda avgifter		
Årsavgifter	6 583 362	6 269 580
	<u>6 583 362</u>	<u>6 269 580</u>
Not 2 Hyresintäkter	2012	2011
Garage och parkeringsplatser	506 963	472 792
	<u>506 963</u>	<u>472 792</u>
Not 3 Reparationer (löpande underhåll)	2012	2011
Underhåll fastighet & fastighetsskötsel EFS AB	-2 213 191	-36 906
Underhåll renovering tak	-5 420 686	0
Underhåll tvättutrymmen	-43 656	-41 460
Underhåll yttre miljö/snöröjning	-390 118	-484 368
Underhåll parkering & garage	-33 533	-299 757
	<u>-8 101 184</u>	<u>-862 491</u>
Not 4 Underhåll (planerat underhåll)	2012	2011
Fastighet & miljö	0	-1 200 000
	<u>0</u>	<u>-1 200 000</u>

	2012	2011
Not 5 Driftskostnader		
El	-266 011	-293 966
TV-nät	-135 020	-132 527
Vatten	-248 332	-264 100
Pappershämtning	-36 900	-30 375
Renhållning och städning	-171 965	-282 704
	<u>-858 228</u>	<u>-1 003 672</u>
	2012	2011
Not 6 Förvaltningskostnader		
Administrativ förvaltning	-247 783	-217 930
Revisionsarvode inkl. konsultationer	-16 875	-15 625
Övriga föreningskostnader	-12 487	-12 137
Styrelsearvode	-150 000	-118 560
Soc. avg.	-39 387	-32 254
	<u>-466 532</u>	<u>-396 506</u>
	2012	2011
Not 7 Övriga omkostnader		
Hysesförluster	0	0
Föreningsavgifter HSB	-37 174	-37 174
Fastighetsförsäkring	-103 938	-89 706
Övriga omkostnader (konto 5210-6250, 6540-6992)	-37 782	-22 596
	<u>-178 894</u>	<u>-149 476</u>
	2012-12-31	2011-12-31
Not 8 Byggnader		
Byggnad		
<i>Ackumulerade 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>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-11 892 827	-11 066 514
Årets avskrivningar enligt plan	-854 490	-826 313
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<u>-12 747 317</u>	<u>-11 892 827</u>
Bokfört värde byggnad	47 403 868	48 258 358
Mark		
Anskaffningsvärde mark	3 000 000	3 000 000
Uppskrivning mark	26 016 000	0
Bokfört värde mark	29 016 000	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

	2012-12-31	2011-12-31
Not 9 Pågående ombyggnad		
Ombyggnad		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	511 816	0
Ombyggnad under året	0	511 816
Kostnadsförd ombyggnad i resultaträkningen	-511 816	0
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	0	511 816
Bokfört värde ombyggnad	0	511 816
Not 10 Inventarier & Installationer		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	24 075	24 075
Årets inköp	46 063	0
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	70 138	24 075
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-24 075	-24 075
Årets avskrivningar enligt plan	-768	0
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	-24 843	-24 075
Bokfört värde inventarier	45 295	0
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda försäkringspremier	88 399	103 938
Upplupna ränteintäkter	0	3 728
Förutbetalda kostnader	101 311	33 755
	189 710	141 421

Not 12 Eget kapital

	Bundet eget kapital			
	Insats- kapital	Uppskrivnings- fond	Fond yttre underhåll	Fritt eget kapital resultat
Belopp vid årets ingång	3 261 200	-	4 332 135	- 1 312 187
<i>Disposition av överskott enligt beslut på årets föreningsstämma:</i>				
Uppskrivning av mark		26 016 000		
Balansering av fg. årsöverkott				35 394
Reservering till fonder			700 000	500 000
Användning av fonder			- 1 200 000	
Årets resultat				- 5 574 368
Belopp vid året utgång	3 261 200	26 016 000	3 832 135	- 6 351 161

90

Not 13 Fastighetslån

Långivare och aktuell ränta	Lånebelopp 2011-12-31	Omsättnings datum	Räntan är bunden t.o.m.	Amortering år 2012	Lånebelopp 2012-12-31
Nordea (3,300%)	12 706 774	Löst under 2012		12 706 774	0
Nordea 3,530%	12 708 908	Löst under 2012		12 708 908	0
Nordea (5,930%)	12 708 908	Löst under 2012		12 708 908	0
Nordea (4,00%)	12 723 336	2013-03-20	Rörlig	138 632	12 584 704
Stadshypotek (3,400%)	0	2015-06-30			12 611 620
Stadshypotek (3,880%)	0	2017-06-30			12 611 620
Stadshypotek (2,600%)	0	2014-10-30			12 608 254
	50 847 926				50 416 198

Under året har föreningen flyttat sina lån från Nordea till Stadshypotek AB.

Total amortering under 2012 är 532 712 kr. Amorteringen för 2013 beräknas bli 517 580 kr

Not 14 Övriga kortfristiga skulder


	2012-12-31	2011-12-31
Skatteskuld	21 071	0
Övriga skulder	84 867	66 672
	105 938	66 672

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntor	216 386	197 640
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	396 457	394 946
Revisionskostnader	8 614	8 300
Övriga poster	96 461	31 799
	717 918	632 685

Järfälla 2013-04-22


HSB:s BRF Dalen i Järfälla



Susanne Öberg
Ordförande


Zara Lahouar



Peter Johansson



Pär-Ake Karlsson


Olov Clementz, HSB


Claes Thåström

Vår revisionsberättelse har avgivits 2013-04-24


Erik Davidsson
Revisor
BoRevision AB


Mait Danielsson, från föreningen

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Brf Dalen i Järfälla, org.nr. 716417-6625

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Brf Dalen i Järfälla för år 2012.

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB:s Brf Dalen i Järfälla för år 2012.

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 bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver 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 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 24/4 2013



Mait Danielsson

Av föreningen vald
revisor



Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor