

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Beckasinen i Järfälla får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2005-01-01—2005-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2005

VERKSAMHETEN

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Jakobsberg 16:2 och 16:3 i Järfälla kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 2001. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 10 007 m². Taxeringsvärdet är 77 000 tkr, varav byggnadsvärdet är 59 000 tkr och markvärdet 18 000 tkr.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i HSB:s Fastighetsförsäkringar

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (kvm)
Bostäder	128	9033
Carports	37	
Bilplatser	75	
Summa		9033

Fastighetsadresser

Birgittavägen 23 Birgittavägen 25
Birgittavägen 27 Birgittavägen 29

Förvaltning

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har enligt avtal skötts av HSB Norra Storstockholm. Förvaltare har varit Hugo Lindberg. Administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Storstockholm. Trappstädning har enligt avtal skötts av HSB Norra Storstockholm. Markskötsel har ombesörjts av HSB Norra Storstockholm.

ORGANISATION

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Erik Andersson Ordförande
Niklas Vesterlund Vice ordförande
Ingrid Nordgren Sekreterare
Gunilla Jansson Ledamot
Per Åke Johansson Ledamot
Allgun Wilhelmsson HSB representant

Styrelsesuppleanter

Ulla Koistinen
Börje Eriksson
Jan Lindhardsen

Pedro Martin

Avgående styrelseledamöter

Ingrid Nordgren
Per Åke Johansson
Gunilla Jansson

Avgående styrelsesuppleanter

Ulla Koistinen
Börje Eriksson
Jan Lindhardsen

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Erik Andersson och Niklas Vesterlund samt Per Åke Johansson och Ingrid Nordgren, två i förening.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

Revisor

Eilon Thorsell

Revisorsuppleant

Sven Jansson

samt BoRevision AB, vilka är utsedda av HSB Riksförbund.

Valberedning

Karl –Gustav Bark Sammankallande
Simon Bel
Sharitheh Jalalit

Representation HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

Ordinarie

Erik Andersson

Suppleant

Niklas Vesterlund

EKONOMI

Ekonomisk flerårsöversikt

	2005	2004
Nettoomsättning, tkr	5978	6523
Rörelseresultat, tkr	2965	3549
Årets resultat, tkr	1854	1935
Balansomslutning, tkr	146833	145300
Avgifts- & hyresbortfall, %	0,76	0,45
Fond för yttre underhåll, tkr	1710	1303
Belåning, kr/kvm	9547	9604
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	690	690

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett positivt resultat på 1 853 751 kr. Resultatet kan förklaras med att kostnaderna för lånen har varit lägre än ursprungligt beräknat.

En del av föreningens stora kostnader kan påverkas i positiv riktning med ett gemensamt agerande. Genom att tänka på hur vi använder varmvatten, hur vi vädrar och att vi sorterar våra sopor på rätt sätt så är det fullt möjligt att sänka kostnaderna betydligt. Alla föreningens kostnader betalas av medlemmarna via månadsavgiften. Lägre kostnader påverkar avgiften.

64

HÄNDELSE UNDER ÅRET

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2005-04-26 På stämman deltog 33 röstberättigade medlemmar. Extra föreningsstämma hölls den 2005-11-29 med 49 röstberättigade medlemmar

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 129 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2005 hållit 8 protokollförda sammanträden.

Ombyggnad och underhåll

Under verksamhetsåret 2005 har följande större underhållsåtgärder genomförts i föreningen:

- Rensning av ventilation i kanalerna för köksventilation.
- Installation av datorer för styrning av värme.
- Installation av delar för utrustning av beslutade elmätning i egen regi.

Årlig besiktning

Besiktning har genomförts tillsammans med förvaltaren.

Avgifter och hyror

Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår oförändrat till 690 kronor/m².
December månads hyra var hyresfri .

Överlåtelse

Av föreningens 128 bostadslägenheter har 19 överlåtits under året. Föregående år uppgick antalet överlåtelse till 18st. Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Ingen lägenhet var vid årets slut uthyrd i andra hand.

Medlemsinformation

Medlemsblad har utgivits fyra gånger under året. Därutöver har information delats ut med hyres-/avgiftsavierna samt genom anslag i portuppgångarna.

Föreningen har en egen hemsida med information om föreningen. Där finns även aktuell information. Adressen till hemsidan är www.hsb.se/norrastorstockholm/beckasinen.

Förutom synpunkter, frågor och felanmälningar via telefon, får föreningen numera också en del via e-post. Föreningens e-postadress är: info_beckasinen@yahoo.com

Studie- och fritidsverksamhet

Styrelsefunktionärer har deltagit i utbildning på HSB i attest av fakturor via webb

FRAMTIDA UTVECKLING

Budget för 2006

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 2075 tkr.

Enligt styrelsens beslut sker en sänkning av hyran /årsavgifter och hyror 2006 med 7 %
och att avgiften för bredband och telefonins fasta avgifter ingår i hyran

Underhållsplan

Det planerade underhållet som syftar till att hålla lång livslängd på föreningens tillgångar finns med i underhållsplanen. Planen är ett levande dokument som årligen ska revideras.

ÅRETS RESULTAT

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	4 337 991
Årets resultat	<u>1 853 751</u>
	6 191 742

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-2 963
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	0
Balanserat resultat	<u>6 194 705</u>
	6 191 742

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	1 709 775
Årets förändring	<u>-2 963</u>
Fond för yttre underhåll efter stämmans beslut 2006	1 706 812

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>		2005-01-01 - 2005-12-31	2004-01-01 - 2004-12-31
Nettoomsättning	<i>Not 1</i>	5 978 777	6 522 674
Fastighetskostnader			
Drift	<i>Not 2</i>	-2 293 375	-2 271 148
Underhåll	<i>Not 3</i>	-2 963	-749
Avskrivningar	<i>Not 4</i>	<u>-717 895</u>	<u>-702 000</u>
Bruttoresultat		2 964 544	3 548 777
Rörelseresultat		2 964 544	3 548 777
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	<i>Not 5</i>	137 931	89 765
Räntekostnader och liknande resultatposter	<i>Not 6</i>	<u>-1 248 724</u>	<u>-1 703 112</u>
Resultat efter finansiella poster		1 853 751	1 935 430
Statlig inkomstskatt		0	0
Årets resultat		1 853 751	1 935 430

FONDFÖRÄNDRINGAR ENLIGT STYRELSENS FÖRSLAG

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsv årets kostnad	2 963	749
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt UH-plan	0	-408 000
Överföring till fond för yttre underhåll, extra avsättning	0	0
Resultat efter förändring av fond för yttre underhåll	1 856 714	1 528 179

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>		2005-12-31	2004-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	<i>Not 7</i>	138 192 625	138 276 081
Inventarier	<i>Not 8</i>	104 000	156 000
		<u>138 296 625</u>	<u>138 432 081</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	<i>Not 9</i>	5 017 658	0
Summa anläggningstillgångar		143 314 283	138 432 081
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	3 148
Avräkning med HSB Norra Stor-Stockholm		595 911	648 896
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<i>Not10</i>	384 024	386 855
		<u>979 935</u>	<u>1 038 899</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	<i>Not11</i>	2 500 000	5 100 000
<i>Kassa och bank</i>	<i>Not 12</i>	39 254	729 388
Summa omsättningstillgångar		3 519 189	6 868 287
SUMMA TILLGÅNGAR		146 833 472	145 300 368

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	2005-12-31	2004-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	<i>Not 13</i>	
Bundet eget kapital		
Insatser	41 900 014	41 900 014
Upplåtelseavgifter	9 664 986	9 664 986
Fond för yttre underhåll	1 709 775	1 302 524
	<u>53 274 775</u>	<u>52 867 524</u>
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	4 337 991	2 809 812
Årets resultat	1 853 751	1 935 430
	<u>6 191 742</u>	<u>4 745 242</u>
Summa eget kapital	59 466 517	57 612 766
Skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	<i>Not 14</i>	
	<u>86 238 568</u>	<u>86 758 522</u>
	86 238 568	86 758 522
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	454 742	323 872
Övriga skulder	<i>Not 15</i>	3 553
0		0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>Not 16</i>	670 092
	<u>1 128 387</u>	<u>929 080</u>
	1 128 387	929 080
Summa skulder	87 366 955	87 687 602
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	146 833 472	145 300 368
Ställda panter	<i>Not 17</i>	88 308 000
48 609 000		48 609 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd. Undantag har skett från BFNAR 2001:1 "Redovisning av inkomstskatter" då föreningen anser att en mer rättvisande bild av föreningens resultat och ställning därmed uppnås. Se även nedan under "Inkomstskatt".

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>
Byggnader	Progressiv	100

Pågående arbeten

Pågående arbeten resultatavräknas och aktivers i takt med färdigställande.

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

Föreningen beskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3% av taxeringsvärdet och med tillägg/avdrag för finansiella poster (samt ev tomträttsavgäld). Efter avräkning av eventuellt underskott sker beskattning med 28%. Föreningens underskott uppgick vid 2004 års taxering till 1 498 tkr. Föreningen har tv valt att i redovisning av underskottsavdrag frågå BFNAR 2001:1, något som dock inte inverkar negativt på lagens krav på den sk rättvisande bilden.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

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

<i>Arvoden till förtroendevalda</i>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Styrelsearvode enligt stämmobeslut, fasta arvoden	21 000	20 750
Styrelsearvode enligt stämmobeslut, mötesarvoden	16 800	13 200
Föreningsvald revisor	1 000	1 000
Sociala kostnader	10 558	9 317
Kostnadsersättningar	1 720	240
	<hr/>	<hr/>
	51 078	44 507

Ovanstående kostnader redovisas bland driftskostnaderna, se not 2 nedan. Föreningen har inte haft någon anställd personal under året.

NOTER

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	5 713 799	6 237 806
Hyror - lokaler	41 400	41 400
Hyror - garage och p-platser	268 338	268 750
Övriga avgifter	0	-760
Övriga intäkter	903	4 691
Brutto	6 024 440	6 551 887
Avgiftsbortfall bostäder	0	-521
Hysesbortfall lokaler	-75	0
Hysesbortfall garage och p-platser	-45 588	-28 692
	5 978 777	6 522 674
Not 2 Drift		
Fastighetsskötsel och städning	412 260	411 580
Reparationer	211 001	265 498
El	170 202	191 956
Uppvärmning	716 482	716 722
Vatten	166 504	171 285
Sophämtning	77 995	75 519
Snörenhållning	37 391	12 197
Försäkringar	47 533	59 963
Bevakningskostnader	0	15 750
Kabel-TV	100 724	101 895
Förbrukningsinventarier	2 000	1 276
Årsredovisning	3 129	2 686
Kontorsmateriel och trycksaker	9 442	1 763
Telefon och post	16 235	14 363
Risikkostnader	40	240
Revisionsarvode	7 013	2 790
Arvode administrativ förvaltning	198 741	185 750
Medlemsavgift HSB	33 926	33 926
Återföring reservering skatt 2001	0	-83 200
Övriga förvaltningskostnader	9 866	2 844
Övriga externa tjänster	8 799	40 394
Övriga externa kostnader	4 580	-2 425
Arvoden	39 896	34 950
Sociala avgifter	10 558	9 317
Kostandersättningar	1 624	240
Konferens, stämma, föreningsverksamhet	7 434	3 869
	2 293 375	2 271 148
Not 3 Underhåll		
Planerat underhåll	2 963	749
	2 963	749
Not 4 Avskrivningar		
Byggnader	665 895	650 000
Inventarier	52 000	52 000
	717 895	702 000

HSB:s Brf Beckasinen i Järfälla
716421-8112

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande poster		
HSB Norra Stor-Stockholm, avräkningskonto	1 746	1 817
Skattekonto	0	2 827
FSB, fasträntekonto	24 067	62 262
FSB, penningmarknadskonto	10 701	18 805
Utdelning aktier och fonder	101 152	
Övrigt	265	4 054
	<u>137 931</u>	<u>89 765</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande poster		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 762 280	3 157 356
Räntebidrag	-1 521 397	-1 454 802
Övrigt	7 841	558
	<u>1 248 724</u>	<u>1 703 112</u>
Not 7 Byggnader och mark		
<i>Byggnader och mark</i>		
Ingående anskaffningsvärden	140 062 881	140 062 881
Årets anskaffningar	0	0
Årets avyttringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>140 062 881</u>	<u>140 062 881</u>
Ingående avskrivningar	-1 786 800	-1 136 800
Årets avskrivningar	-665 895	-650 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-2 452 695</u>	<u>-1 786 800</u>
Bokfört värde byggnader och mark	137 610 186	138 276 081
varav byggnader	132 110 186	132 776 081
varav mark	5 500 000	5 500 000
<i>Pågående byggnation</i>		
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation	0	0
Årets anskaffningar	582 439	0
Överfört till ombyggnad	0	0
Kostnadsfört som underhåll	0	0
Bokfört värde pågående byggnation	<u>582 439</u>	<u>0</u>
Summa bokfört värde för byggnader och mark	138 192 625	138 276 081
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader bostäder	59 000 000	59 000 000
Byggnader lokaler	18 000 000	18 000 000
	<u>77 000 000</u>	<u>77 000 000</u>
Not 8 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	260 000	260 000
Årets anskaffningar	0	0
Årets försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>260 000</u>	<u>260 000</u>
Ingående avskrivningar	-104 000	-52 000
Årets avskrivningar	-52 000	-52 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-156 000</u>	<u>-104 000</u>
Bokfört värde inventarier	104 000	156 000

Cay

HSB:s Brf Beckasinen i Järfälla
716421-8112

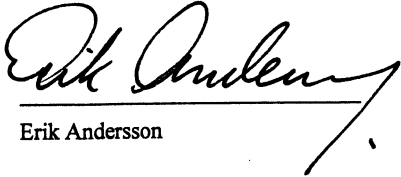
				<u>2005</u>	<u>2004</u>
Not 9	Långfristiga värdepappersinnehav				
	Sparbanken Finn			5 017 658	0
				<u>5 017 658</u>	<u>0</u>
Not10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
	Räntebidrag			300 921	299 068
	Ränta kortfristiga placeringar			8 205	15 073
	Försäkring			47 533	47 533
	Kabel-TV			27 365	25 181
				<u>384 024</u>	<u>386 855</u>
Not11	Kortfristiga placeringar				
		Räntesats	Löptid		
	FSB Fasträntekonto	1,39%	2006-01-05	2 500 000	0
	Under året förfallna fasträntekonton			0	5 100 000
				<u>2 500 000</u>	<u>5 100 000</u>
Not 12	Kassa och bank				
	Handkassa			905	1 563
	FSB Penningmarknadskonto			38 349	727 825
				<u>39 254</u>	<u>729 388</u>
Not 13	Förändring av eget kapital				
	Insatser	Upplåtelse- avgift	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	41 900 014	9 664 986	1 302 524	2 809 812	1 935 430
	Överföring från avsättningar				
	Vinstdisp. enl stämmobeslut		407251	1 528 179	-1 935 430
	Under året erlagda insatser				
	Årets resultat				1 853 751
	Belopp vid årets utgång	41 900 014	9 664 986	1 709 775	4 337 991
					1 853 751
Not 14	Skulder till kreditinstitut				
	Långgivare	Räntesats	Ränteändring		
	Spintab	4,64%	2011-02-15	12 036 780	12 059 844
	Spintab	3,94%	2007-02-15	12 036 780	12 059 844
	Spintab	3,12%	2010-02-15	12 388 336	0
	Spintab	2,93%	2009-02-16	12 388 336	0
	Spintab	2,70%	2008-02-15	12 388 336	0
	Spintab	2,16%	Rörligt	25 000 000	0
	Omsatta lån under året.			0	62 638 834
				<u>86 238 568</u>	<u>86 758 522</u>
	Varav redovisat som långfristiga skulder			85 654 759	86 290 364
	Varav redovisat som kortfristiga skulder, den del av fastighetslånen som ska amorteras inom ett år.			583 809	468 158

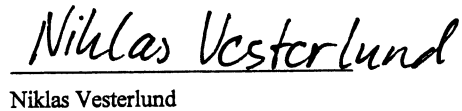
	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Not 15 Övriga skulder		
Skattekonto	7	0
Övrigt	3 546	0
	<hr/> 3 553	<hr/> 0
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda avgifter och hyror	347 591	477 628
Upplupna räntekostnader	203 077	97 536
Revisionsarvode	7 000	7 000
Eon	109 909	0
HSB Norra Ströckholm	2 515	0
TAC	0	6 875
Graninge	0	16 169
	<hr/> 670 092	<hr/> 605 208
Not 17 Ställda panter		
Uttagna pantbrev	88 308 000	48 609 000
Varav i eget förvar	0	0
	<hr/> 88 308 000	<hr/> 48 609 000

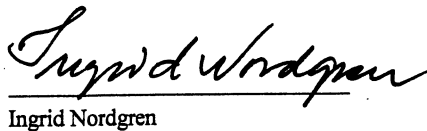
Lämnade som säkerhet för skulder till kreditinstitut.

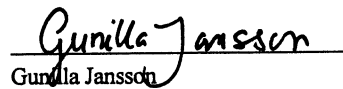
STYRELSENS UNDERSKRIFT

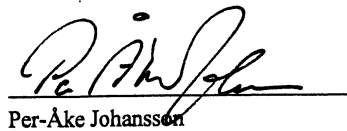
Järfälla den 21/3 2006

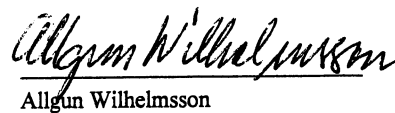

Erik Andersson


Niklas Vesterlund

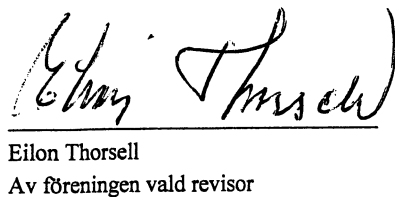

Ingrid Nordgren

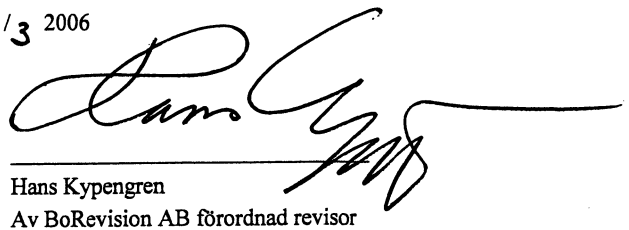

Gunilla Jansson


Per-Åke Johansson


Allgun Wilhelmsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 31/3 2006


Eilon Thorsell
Av föreningen vald revisor


Hans Kypengren
Av BoRevision AB förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Beckasinen i Järfälla

Org.nr 716421-8112

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen, samt styrelsens förvaltning i HSB:s Bostadsrättsförening Beckasinen i Järfälla för räkenskapsåret 2005-01-01 – 2005-12-31. 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 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 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.

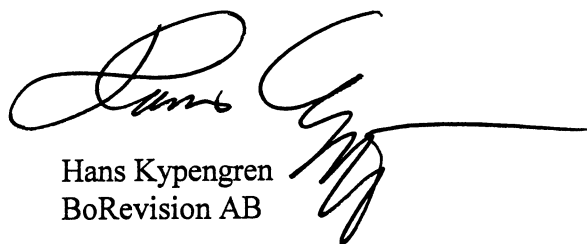
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är i övrigt förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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 ³¹ / 3 2006



Eilon Thorsell
Av föreningen vald revisor



Hans Kypengren
BoRevision AB

