

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Beckasinen i Järfälla

Org.nr: 716421-8112

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2009-01-01 - 2009-12-31

Verksamhetsberättelse

Fastighet

Fastighetsinnehav

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 97 910 tkr, varav byggnadsvärdet är 83 203 tkr och markvärdet 14 707 tkr.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i HSB:s Fastighetsförsäkringar.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

<i>Objekt</i>	<i>Antal objekt</i>	<i>Total yta (kvm)</i>
Bostäder	128	9 033
P carport + förråd	37	
P carport	72 varav 4 besök	
P besök	2	
P mc	4	
Summa		9 033

Fastighetsadresser

Birgittavägen 23 Birgittavägen 25
Birgittavägen 27 Birgittavägen 29

Fastighetsförvaltning

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm. Förvaltare har varit Mikael Smidvik.

Administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Storstockholm.

Trappstädning har enligt avtal skötts av Bredden Ekonomi AB.

Markskötsel har ombesörjts av HSB Norra Stor-Stockholm.

Fastighetsunderhåll

Som underlag för underhållet finns en 20-årig underhållsplan, som revideras varje år.

Fastighetsutveckling

-

Organisation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Erik Andersson

Olle Rehnström

Ingrid Nordgren

Gunilla Jansson

Farshid Samie t.o.m. 15/11

Markus Gannholm

Ordförande

Vice ordförande

Sekreterare

Ledamot

Ledamot

HSB-representant

Styrelsesuppleanter

Ulla Koistinen ordinarie 15/11

Börje Eriksson

Ingela Tegelman

Avgående styrelseledamöter
Ingrid Nordgren
Gunilla Jansson
Farshid Samie t.o.m. 15/11

Avgående styrelsesuppleanter
Ulla Koistinen ordinarie 15/11
Börje Eriksson
Ingela Tegelman

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Erik Andersson, Gunilla Jansson, Olle Rehnström samt Ingrid Nordgren, två i förening.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer:
Per-Åke Johansson, ordinarie
Sven Jansson, ersättare

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

Valberedning

Helena Andersson Sammankallande
Sonja Viippola
Jovan Dukovski

Representation

HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

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

Ordinarie Erik Andersson
Ersättare Olle Rehnström

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2009	2008	2007	2006	2005
Nettoomsättning, tkr	6 820	6 812	6 445	5 855	5 978
Rörelseresultat, tkr	2 880	2 674	2 458	2 107	2 965
Årets resultat, tkr	611	- 85	224	675	1 854
Balansomslutning, tkr	140 165	140 038	140 919	145 497	146 833
Avgifts- & hyresbortfall, %	0,28	0,74	0,65	0,61	0,76
Fond för yttre underhåll, tkr	2 273	2 333	1 698	1 706	1 710
Belåning, kr/kvm	8 622	8 683	8 754	9 261	9 547
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	708	674	642	589	632

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett resultat på 611 822 resultatet är en positiv avvikelse från budget för året. De stora avvikelserna finner vi inom följande områden Det löpande underhållet, avgifterna för sophämtning samt värmekostnaderna överstiger budget liksom planerat underhåll. Beroende på det oroliga ekonomiska läget har även dessa kostnader påverkats negativt utifrån budget för vår del. Motverkande positiva poster är framför allt räntekostnaderna på våra lån där vi arbetat med att ta vara på det låga ränteläget

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. Alla föreningens kostnader betalas av medlemmarna via månadsavgiften. Lägre kostnader påverkar avgiften.

Händelser under året

Medlemsanknutna

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2009-04-21. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar, varav 3 st. genom fullmakt.

Av föreningens 128 bostadslägenheter har 11 st. överlåtits under året. Föregående år uppgick antalet överlåtelser till 19 st. Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. 1 st. lägenhet var vid årets slut uthyrd i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 165 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelseanknutna

Styrelsen har under verksamhetsåret 2009 hållit 12 st. protokollförda sammanträden. På decembremötet hade vi bjudit in en representant för Bredbandsbolaget, som är en av våra bredbandsleverantörer. Vi fortsätter på den linjen under 2010.

På HSB Norra Stor-Stockholms styrelsekonferensen som hålls årligen har två från styrelsen deltagit. Inom styrelsen har vi genomfört ett "idemöte" där vi dryftat frågor kring styrelsens arbete nu och i framtiden. Vad kan vi göra för att förbättra kontakterna med föreningens medlemmar? Vilka frågor skall vi ta tag i så att föreningens egendom behåller sin goda standard? Vilka projekt kommer då att behöva starta?

Styrelsen har med en person deltagit i HSB Norra Stor-Stockholms seminarium på Ålandsfärja samt med två personer på HSB Norra Stor-Stockholms brf-mässa på Barkarby Outlet.

Fastighetsanknutna

Under året har styrelsen arbetat med följande projekt:
Parkeringsproblematiken, rundel på gården, ombyggnad av hiss, OVK och justering av ventilationen, ommålning cykelförråden samt ett nytt förvaltningsavtal.

Arbetet har bedrivits i arbetsgrupper som varit i kontakt med övriga medlemmar i föreningen för att få en bra bakgrund för besluten.

Många frivilliga har hjälpt till vilket reducerat kostnaderna såsom målningssarbetet med cykelförråden där kostnaden i princip enbart blev färgkostnaden.

Den årliga besiktningen har genomförts tillsammans med förvaltaren.

Ekonomi

Den i Brf Beckasinen genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostad uppgår till 708 kr/m².

Information

Medlemsblad har utgivits fyra gånger under året. Därutöver har information delats ut med hyres-/avgiftsavierna samt genom anslag i portuppgångarna liksom separat information kring redovisade projekt. Föreningen har en egen hemsida med information om föreningen.

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: beckasinenjakobsberg@gmail.com

ÅRETS RESULTAT

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	6 442 691
Årets resultat	<u>611 822</u>
	7 054 513

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	7 054 513
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	110 331
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-622 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	6 542 844

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2008-12-31	2 273 961
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>511 669</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2009	2 785 630

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

sp.

Verksamhetsplan 2010

Budget för 2010

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 873 tkr. Enligt styrelsens beslut sker ingen höjning av årsavgifter och hyror för 2010. Styrelsen kommer att göra avbetalningar på rörliga lån för att motverka regeringens nya regler med reduktion av avdragsrätten för räntesubvention. I budgeten ligger en reservation för högre ränteläge än den vi i dag har för våra lån

Prognosen inför framtiden är att viss hyreshöjning blir resultatet av att räntesubventionerna försvinner och att vi efter 10 år av halv fastighetsskatt kommer att år 2010 betala full fastighets skatt.

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. Vi får månadsvis information om felanmälan via mail så att vi kan följa upp underhållet och åtgärder. Styrelsen planerar att genomföra en certifiering av föreningen vilket kommer att ytterligare belysa underhållsfrågor och skötsel av föreningen. Styrelsen kommer under året att bjuda in de företag vi har avtal med för att få så mycket information som möjligt kring driftsfrågorna

90



HSB Bif Beckasinen i Järfälla
Org.nr: 716421-8112

Resultaträkning		2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Nettoomsättning	Not 1	6 820 498	6 811 905
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-2 899 979	-3 041 738
Planerat underhåll		-110 331	-158 668
Fastighetsskatt		-63 518	-79 900
Avskrivningar	Not 3	-866 412	-857 413
Summa fastighetskostnader		<u>-3 940 240</u>	<u>-4 137 719</u>
Röreliseresultat		2 880 258	2 674 186
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	2 873	10 881
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-2 270 983	-2 767 128
Summa finansiella poster		<u>-2 268 110</u>	<u>-2 756 247</u>
Resultat efter finansiella poster		612 148	-82 061
Inkomstskatt		-326	-2 982
Årets resultat		611 822	-85 043

80



HSB Brf Beckasinen i Järfälla
Org.nr: 716421-8112

Balansräkning

2009-12-31

2008-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader

Not 6 132 792 949 133 659 361

Mark

5 500 000 5 500 000

138 292 949 139 159 361

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB

1 384 537 442 734

Övriga fordringar

Not 7 2 304 96 920

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 8 156 307 169 602

1 543 148 709 256

Kassa och bank

Not 9 329 333 169 736

Summa omsättningstillgångar

1 872 480 878 992

Summa tillgångar

140 165 429 140 038 353

920.



HSB Brf Beckasinen i Järfälla
Org.nr: 716421-8112

Balansräkning

2009-12-31

2008-12-31

Eget kapital och skulder

		2009-12-31	2008-12-31
Eget kapital	Not 10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		41 900 014	41 900 014
Upplåtelseavgifter		9 664 986	9 664 986
Underhållsfond		<u>2 273 961</u>	<u>2 332 629</u>
		53 838 961	53 897 629
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 442 691	6 469 066
Årets resultat		<u>611 822</u>	<u>-85 043</u>
		7 054 513	6 384 023
Summa eget kapital		<u>60 893 474</u>	<u>60 281 652</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	<u>77 369 718</u>	<u>77 854 056</u>
		77 369 718	77 854 056
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	518 248	582 128
Leverantörsskulder		447 260	236 592
Skatteskulder		6 057	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	3 090	4 722
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	<u>927 582</u>	<u>1 079 203</u>
		1 902 237	1 902 645
Summa skulder		<u>79 271 955</u>	<u>79 756 701</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>140 165 429</u>	<u>140 038 353</u>

Ställda panter för skulder till kreditinstitut	Not 15	88 308 000	88 308 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

20.



HSB Bif Beckasinen i Järfälla
Org.nr: 716421-8112

Kassaflödesanalys	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	612 148	-82 061
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	866 412	857 413
Årets skatt	-326	-2 982
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	<u>1 478 234</u>	<u>772 370</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	107 911	-186 572
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-408	-158 147
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 585 737</u>	<u>427 651</u>
Investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-484 338	-638 128
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-484 338</u>	<u>-638 128</u>
Årets kassaflöde	1 101 399	-210 477
Likvida medel vid årets början	612 470	822 947
Likvida medel vid årets slut	<u>1 713 870</u>	<u>612 470</u>
<hr/>		
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	1 384 537	442 734
Kassa och bank	329 333	169 736
Summa likvida medel	<u>1 713 870</u>	<u>612 470</u>

90.



HSB Brf Beckasinen i Järfälla

Org.nr: 716421-8112

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år. Alla belopp anges i kronor om inte annat framgår. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	Antal år	Slutår
Byggnader	Progressiv	100	2103
Ombyggnad, enhetsmätning el	Rak	15	2020
Ombyggnad, carports	Rak	30	2037

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimivisättning regleras i stadgarna.

Skatter och avgifter

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter med 26.3 %.

Därutöver erlägger föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 272 kr per lägenhet samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	42 800	38 600
Mötesarvoden	28 000	23 800
Arvode föreningsvald revisor	2 000	2 000
Övriga arvoden och ersättningar	12 060	12 100
Kostnad för konferenser	6 250	6 250
Sociala kostnader	11 829	9 374
Summa	102 939	92 124

90



HSB-Biff Beckasinen i Järfälla
Org.nr: 716421-8112

Noter	2009-01-01	2008-01-01
	2009-12-31	2008-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	6 395 107	6 089 280
Hysesintäkter lokaler	41 408	41 400
Hysesintäkter garage och p-platser	368 473	376 059
Övriga intäkter	34 784	355 757
Brutto	6 839 772	6 862 496
Hysesbortfall lokaler	-308	-75
Hysesbortfall garage och p-platser	-18 966	-50 516
	6 820 498	6 811 905
Not 2 Drift		
Fastighetsskötsel	280 388	290 966
Löpande underhåll	192 350	185 740
El	307 590	598 914
Uppvärmning	769 920	710 209
Vatten	156 080	151 724
Sophämtning	155 710	106 641
Fastighetsförsäkring	41 860	49 785
Städning	128 628	130 772
Förvaltningskostnader	266 684	264 381
Extern revision	8 405	8 182
Personalkostnader	102 939	92 124
Övrig drift	489 425	452 300
	2 899 979	3 041 738
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	701 203	692 204
Om- och tillbyggnad	165 209	165 209
	866 412	857 413
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	531	4 438
Ränteintäkter skattekonto	1 634	231
Ränteintäkter bankkonto	397	6 047
Övriga ränteintäkter	311	165
	2 873	10 881
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 516 688	3 157 037
Räntekostnader skattekonto	0	21 103
Erhållna räntebidrag	-247 027	-413 009
Övriga räntekostnader	1 322	1 997
	2 270 983	2 767 128

90.



HSB Björns Beckasinen i Järfälla
Org.nr: 716421-8112

Noter

2009-12-31

2008-12-31

Not 6 Byggnader och ombyggnader

Byggnader

Ingående anskaffningsvärde	134 562 881	134 562 881
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>134 562 881</u>	<u>134 562 881</u>

Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 502 772	-3 810 568
Årets avskrivningar	-701 203	-692 204
Utgående avskrivningar	<u>-5 203 975</u>	<u>-4 502 772</u>

Bokfört värde byggnader

129 358 906 **130 060 109**

Ombyggnader

Ingående anskaffningsvärde	3 993 840	3 993 840
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>3 993 840</u>	<u>3 993 840</u>

Ingående ackumulerade avskrivningar	-394 588	-229 379
Årets avskrivningar	-165 209	-165 209
Utgående avskrivningar	<u>-559 797</u>	<u>-394 588</u>

Bokfört värde ombyggnader

3 434 043 **3 599 252**

Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader

132 792 949 **133 659 361**

Taxeringsvärde för hyreshus

Byggnad - bostäder	83 000 000	83 000 000
Byggnad - lokaler	203 000	203 000
	<u>83 203 000</u>	<u>83 203 000</u>

Mark - bostäder	14 600 000	14 600 000
Mark - lokaler	107 000	107 000
	<u>14 707 000</u>	<u>14 707 000</u>

Taxvärde totalt

97 910 000 **97 910 000**

90,



HSB Björ Beckasinen i Järfälla
Org.nr: 716421-8112

Noter

	2009-12-31	2008-12-31			
Not 7 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattefordringar	0	76 420			
Skattekonto	2 304	0			
Övriga fordringar	0	20 500			
	2 304	96 920			
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Räntebidrag	0	25 583			
Järfälla kommun	22 408	0			
Försäkring	44 964	41 860			
Kabel-Tv	18 720	31 944			
Bredbandsbolaget	57 600	57 600			
Home Solutions	12 615	12 615			
	156 307	169 602			
Not 9 Kassa och bank					
Penningmarknadskonto Swedbank	329 333	169 736			
	329 333	169 736			
Not 10 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	41 900 014	9 664 986	2 332 629	6 469 066	-85 043
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-58 668	-26 375	85 043
Årets resultat					611 822
Belopp vid årets slut	41 900 014	9 664 986	2 273 961	6 442 691	611 822
Not 11 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788517897	1,71%	Rörligt	11 533 336	100 000
Nordea	39788524168	1,71%	Rörligt	18 774 910	132 120
Swedbank Hypotek	2658661331	4,22%	2011-12-20	11 944 524	23 064
Swedbank Hypotek	2658661364	3,30%	2011-02-15	11 944 524	23 064
Swedbank Hypotek	2751846250	3,12%	2010-02-15	11 428 336	240 000
Swedbank Hypotek	2751847878	4,70%	2011-12-06	12 262 336	0
				77 887 966	518 248
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2009-12-31					77 369 718
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					75 296 726

94.




HSB Bf Beckasinen i Järfälla
Org.nr: 716421-8112

Noter	2009-12-31	2008-12-31
Not 12 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	518 248	582 128
Not 13 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	3 090	4 710
	3 090	4 710
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	644 248	583 622
Upplupna räntekostnader	201 002	338 777
Upplupna revisionsarvoden	8 262	7 957
HSB Norra Stor-Stockholm	11 797	8 144
Upplupen el	62 273	58 770
Upplupen värme	0	81 933
	927 582	1 079 203
Not 15 Ställda panter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	88 308 000	88 308 000
Varav i eget förvar	0	0
	88 308 000	88 308 000

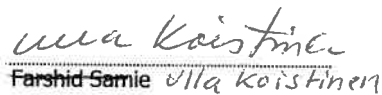
Järfälla, den ²⁰¹⁶⁻⁰³⁻¹⁶


Erik Andersson


Olle Rehnström


Ingrid Nordgren

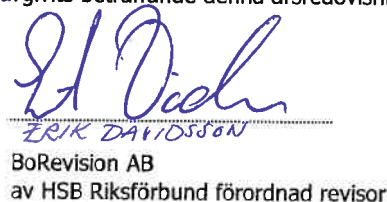

Gunilla Jansson


Farshid Samie Ulla Koistinen

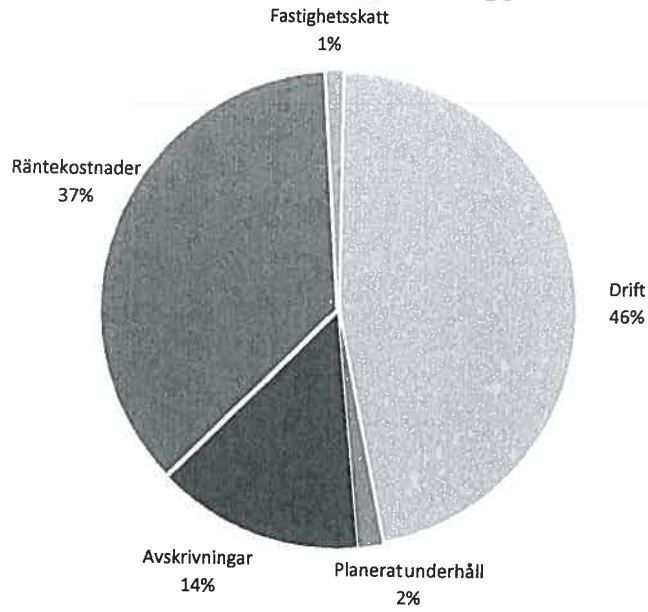

Markus Gannholm

Vår revisionsberättelse har ¹⁰⁻⁰³⁻¹⁷avgivits beträffande denna årsredovisning

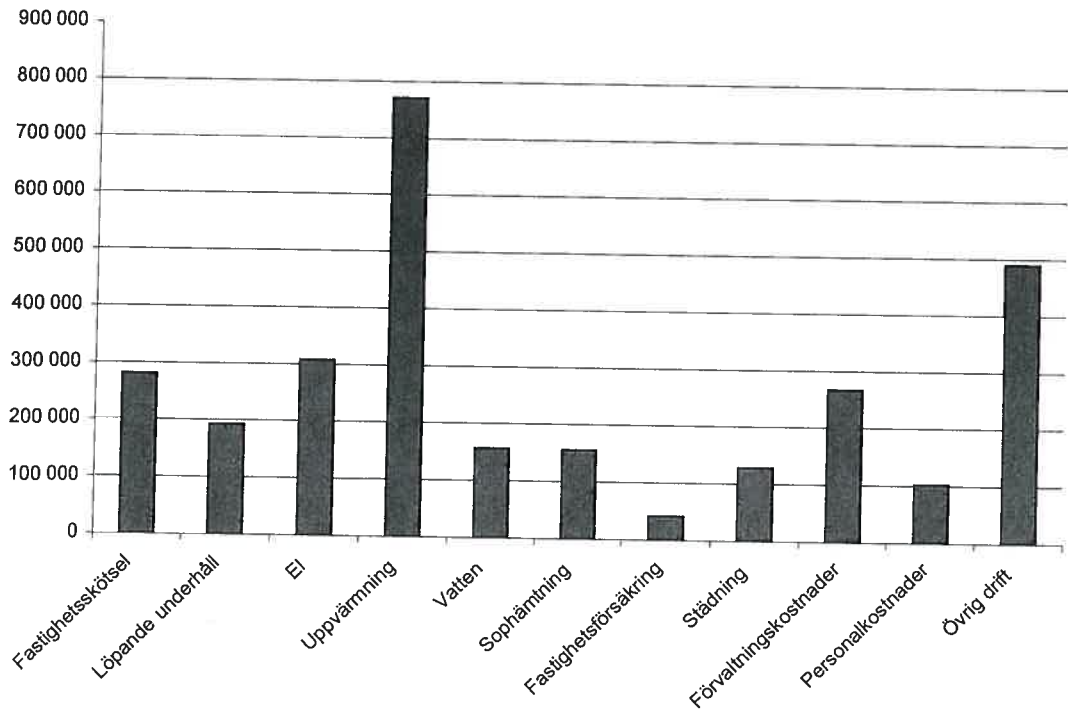

PER-ÅKE JOHANSSON
Av stämman vald revisor


ERIK DAVIDSSON
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Revisionsberättelse

Till årsstämman i HSB Bostadsrättsförening Beckasinen i Järfälla

Org.nr 716421-8112

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen, samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening Beckasinen i Järfälla för räkenskapsåret 2009-01-01 – 2009-12-31. 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 ersättningskyldig 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 17/3 2010



Per-Åke Johansson
Av föreningen vald revisor



Erik Davidsson
Av BoRevision AB förordnad revisor

Flerårsprognos

Upprättad: 2010-02-17

	Bokslut 2009	Budget 2010	Prognos 2011	Prognos 2012	Prognos 2013	Prognos 2014
Intäkter						
Årsavgifter, bostäder	6 395 107	6 393 765	6 394 000	6 394 000	6 394 000	6 394 000
Hysesintäkter, lokaler	41 100	41 400	41 400	41 400	41 400	41 400
Hysesintäkter, garage & p-platser	349 507	354 100	354 600	354 600	354 600	354 600
Övrigt	34 784		0	0	0	0
Nettoomsättning	6 820 498	6 789 265	6 790 000	6 790 000	6 790 000	6 790 000
Fastighetskostnader						
Driftskostnader	-2 899 979	-2 657 104	-2 724 000	-2 786 000	-2 849 000	-2 913 000
Planerat underhåll	-110 331	-67 000	-845 000	-7 000	-1 625 000	-8 000
Fastighetsskatt	-63 518	-85 000	-86 700	-176 868	-180 405	-184 013
Avskrivningar	-866 412	-876 046	-884 762	-894 116	-903 592	-913 191
Summa fastighetskostnader	-3 940 240	-3 685 150	-4 540 462	-3 863 984	-5 557 997	-4 018 204
Finansiella intäkter	2 873	1 000	4 000	4 000	3 000	3 000
Finansiella kostnader	-2 270 983	-2 281 340	-3 420 000	-3 459 000	-3 438 000	-3 459 000
Summa finansiella kostnader	-2 268 110	-2 280 340	-3 416 000	-3 455 000	-3 435 000	-3 456 000
Resultat efter finansiella poster	612 148	823 775	-1 166 462	-528 984	-2 202 997	-684 204
Inkomstskatt	-326	0	-1000	-1000	-1000	-1000
Resultat	611 822	823 775	-1 167 462	-529 984	-2 203 997	-685 204

Förändring av fond för yttre underhåll

Ingående fondbehållning	9 664 986	10 176 655	10 783 655	10 612 655	11 279 655	10 328 655
Överföring till yttre fond	622 000	674 000	674 000	674 000	674 000	674 000
Avlyft från yttre fond	-110 331	-67 000	-845 000	-7 000	-1 625 000	-8 000
Fondbehållning efter förändring	10 176 655	10 783 655	10 612 655	11 279 655	10 328 655	10 994 655

Utveckling av årsavgifter

Årsavgifter bostäder/kr	6 395 107	6 393 765	6 394 000	6 394 000	6 394 000	6 394 000
Antal kvm	9 033	9 033	9 033	9 033	9 033	9 033
Förändring årsavgift %	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Årsavgift kr/kvm	708	708	708	708	708	708

Kassaflödesprognos

Likvida medel vid årets början	612 470	1 713 870	2 895 443	2 094 495	1 940 379	121 726
Likvidflöde drift	1 478 234	1 699 821	-282 700	364 132	-1 300 405	227 987
Amorteringar	-484 338	-518 248	-518 248	-518 248	-518 248	-518 248
För. skulder/fordr	107 504					
Likvida medel vid årets slut	1 713 870	2 895 443	2 094 495	1 940 379	121 726	-168 535

Kommentarer:

Driftskostnader och löpande underhåll beräknas öka med 2 % årligen.

Planerat underhåll och fondavsättning enligt åtgärdsplanering i underhållsplanen.

Fastighetsavgiften har beräknats med halv avgift 636 kr/lägenhet (hel 1 272 kr/lägenhet) fram till år 2012 då föreningen betalar hel fastighetsavgift.

Fr o m år 2009 kommer fastighetsavgiften att indexjusteras.

Räntan är satt till 2,80 - 4,50 % vid konvertering av lån beroende på nuv. bindningstid.

Räntetäckerna är satta till i genomsnitt 0,5 % på HSBs avräkning.