

Årsredovisning

Styrelsen för
HSBs Brf Beckasinen i Järfälla

Org.nr: 716421-8112

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2008-01-01 - 2008-12-31

Förvaltningsberättelse

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 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:

Kategori	Antal objekt	Total yta (kvm)
Bostäder	128	9 033
Carport	37	
Carport	75	
Summa		9 033

Fastighetsadresser

Birgittavägen 23 Birgittavägen 25
Birgittavägen 27 Birgittavägen 29

Förvaltning

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.

Organisation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Erik Andersson Ordförande
Olle Rehnström Vice ordförande
Ingrid Nordgren Sekreterare
Gunilla Jansson Ledamot
Farshid Samie Ledamot
Allgun Wilhelmsson HSB representant

Styrelsesuppleanter

Barbro Gestberg
Ulla Koistinen
Börje Eriksson

Pedro Martin

Avgående styrelseledamöter

Erik Andersson
Olle Rehnström

Avgående styrelsesuppleanter

Barbro Gestberg
Mattias Mattson
Börje Eriksson

Firmatecknare

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

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

Revisor

Elion Thorsell

Revisorsuppleant

Sven Jansson

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

Valberedning

Helena Andersson

Sammanställande

Johanna Elvin

Jovan Dukovski

HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

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

Representation HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

Ordinarie

Erik Andersson

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2008	2007	2006	2005	2004
Nettoomsättning, tkr	6 812	6 445	5 855	5 978	6 523
Rörelseresultat, tkr	2 674	2 458	2 107	2 965	3 549
Årets resultat, tkr	-85	224	675	1 854	1 935
Balansomslutning, tkr	140 038	140 919	145 497	146 833	145 300
Avgifts- & hyresbortfall, %	0,74	0,65	0,61	0,76	0,45
Fond för yttre underhåll, tkr	2 333	1 698	1 706	1 710	1 303
Belåning, kr/kvm	8 683	8 754	9 261	9 547	9 604
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	674	642	589	632	690

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett resultat på – 85 043 kr, resultatet är en avvikelse från buget för året. De stora avvikelserna finner vi inom följande områden Det löpande underhållet, avgifterna för elkonsumenterna samt planerat underhåll. Beroende på det oroliga ekonomiska läget har även dessa kostnader påverkats utifrån budget negativt för vår del. Motverkande positiva poster är sophämtning, Vattenförbrukning och övrig drift

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2008-04-24 På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar, varav 1 st genom fullmakt.

Medlemmar

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

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2008 hållit 11 st protokollförda sammanträden.

Underhåll /händelser

I början av året bildades en miljögrupp av 4 personer från styrelsen. Ett cykelprojekt, som startade hösten 2007 avslutades av miljögruppen under våren 2008, 36 st cyklar rensades bort varav drygt hälften hamnade på Görvälns återvinningscentral. Resten såldes genom en cykelloppis som inbringade 775 kronor som fördes till trivselkontot.

Miljögruppen genomförde projekt "Källsortera rätt" Det syftade till att förbättra kvalitén på de boendes sopor. Det skedde genom att organisera om soprummet samt skaffa fram nya informativa affischer. Ett separat miljöblad delades ut till alla hushåll med information om projektet och att källsortera rätt. I brevlådan kom även Välkommbroschyren vilken är en ny omarbetad skrift. Tanken är uppdatera den lite oftare samt lägga ut den på vår hemsida. Under hösten startade projektet att göra om vår hemsida Målet är att den skall vara klar i början av 2009

Årlig besiktning

Besiktning har genomförts tillsammans med förvaltaren.

Avgifter och hyror

Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 674 kronor/m².

Överlåtelser

Av föreningens 128 bostadslägenheter har 19 st överlåtit under året. Föregående år uppgick antalet överlåtelser till 14 st. Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. 2 st. 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.

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 att framställa hemsidan i weebformat. På styrelsekonferensen som hålls årligen har två från styrelsen deltagit i, ämnet var miljö, även frågan om hur vi skall ta tillvara erfarenheterna från energideklarationen var ett av ämnena.

Framtida utveckling

Budget för 2009

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 117 tkr. Enligt styrelsens beslut sker en höjning av årsavgifter och hyror 2009 med 5 %. Styrelsen kommer att göra avbetalningar på rörliga lån för att motverka regeringens nya regler med reduktion av avdragsrätten för räntesubventioner. 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 skall betala hel 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. Under året planeras en uppgradering av ventilationssystemet liksom översikt av gräsområden framför entré. Vi får månadsvis information om felanmälan via mail så att vi kan följa upp underhållet och åtgärder. Hissarna som varit en återkommande fråga om tillförlitlighet kommer under året att ånyo bli föremål för förhandling om åtgärder för att garantera driftsäkerhet. Styrelsen planerar att genomföra en certifiering av föreningen vilket kommer att ytterligare belysa underhållsfrågor och skötsel av föreningen.

ÅRETS RESULTAT

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	6 469 066
Årets resultat	<u>- 85 043</u>
	6 384 023

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	6 384 023
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	158 668
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>- 100 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	6 442 691

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2008-12-31	2 332 629
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>-58 668</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2009	2 273 961

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

24.

Resultaträkning		2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Nettoomsättning	Not 1	6 811 905	6 444 897
Fastighetskostnader			
Drift			
Planerat underhåll	Not 2	-3 041 738	-2 911 345
Fastighetsskatt		-158 668	-18 890
Avskrivningar		-79 900	-155 550
Summa fastighetskostnader	Not 3	<u>-4 137 719</u>	<u>-3 986 315</u>
Rörelseresultat		2 674 186	2 458 582
Finansiella poster			
Räntetäkter och liknande resultatposter	Not 4	10 881	125 374
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-2 767 128	-2 324 056
Summa finansiella poster		<u>-2 756 247</u>	<u>-2 198 682</u>
Resultat efter finansiella poster		-82 061	259 900
Inkomstskatt		-2 982	-35 107
Årets resultat		-85 043	224 793

Q4D.

Balansräkning

2008-12-31 **2007-12-31**

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader

Mark

Not 6	133 659 361	134 516 774
	<u>5 500 000</u>	<u>5 500 000</u>
	139 159 361	140 016 774

Summa anläggningstillgångar

<u>139 159 361</u>	<u>140 016 774</u>
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Avräkningskonto HSB

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	96 920	0
	442 734	658 353
Not 7	<u>169 602</u>	<u>79 953</u>
	709 256	738 306

Kassa och bank

Not 8	169 736	164 594
-------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar

<u>878 992</u>	<u>902 900</u>
----------------	----------------

Summa tillgångar

<u>140 038 353</u>	<u>140 919 674</u>
---------------------------	---------------------------

sd.

Balansräkning

2008-12-31 2007-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Not 9

Insatser

41 900 014 41 900 014

Upplåtelseavgifter

9 664 986 9 664 986

Fond för yttre underhåll

2 332 629 1 698 519

53 897 629 53 263 519

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

6 469 066 6 878 383

Årets resultat

-85 043 224 793

6 384 023 7 103 176

Summa eget kapital

60 281 652 60 366 695

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 10 77 854 056 78 492 184

77 854 056 78 492 184

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 11 582 128 582 128

Leverantörsskulder

236 592 209 117

Skatteskulder

0 290 051

Övriga kortfristiga skulder

Not 12 4 722 453

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13 1 079 203 979 046

1 902 645 2 060 795

Summa skulder

79 756 701 80 552 979

Summa eget kapital och skulder

140 038 353 140 919 674

Ställda panter för skulder till kreditinstitut

Not 14 88 308 000 88 308 000

Ansvarsförbindelser

Inga Inga

20.

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd. Undantag har skett från BFNR 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 som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Fastighetstaxering

Fastighetsskatten för bostäder har ersatts av en kommunal fastighetsavgift fr.o.m. inkomståret 2008.

För flerbostadshus blir avgiften 1 200 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet

För småhus blir avgiften 6 000 kr per värderingsenhet, dock högst 0,75 % av taxeringsvärdet.

För lokaler gäller samma regler som tidigare, d v s statlig fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 28% på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	38 600	22 000
Mötesarvoden	23 800	25 200
Arvode föreningsvald revisor	2 000	1 000
Övriga arvoden och ersättningar	12 100	7 800
Utbildning	0	5 625
Kostnad för konferenser	6 250	0
Sociala kostnader	9 374	11 666
Summa	92 124	73 291

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

Noter	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Not 1		
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	6 089 280	5 796 933
Hysesintäkter lokaler	41 400	41 400
Hysesintäkter garage och p-platser	376 059	258 834
Övriga intäkter	355 757	390 086
Brutto	6 862 496	6 487 253
Hysesbortfall lokaler	-75	-165
Hysesbortfall garage och p-platser	-50 516	-42 191
	6 811 905	6 444 897
Not 2		
Drift		
Fastighetsskötsel	290 966	290 403
Löpande underhåll	185 740	151 919
El	598 914	486 495
Uppvärmning	710 209	718 827
Vatten	151 724	173 981
Sophämtning	106 641	132 741
Fastighetsförsäkring	49 785	47 533
Städning	130 772	118 445
Förvaltningskostnader	264 381	253 738
Extern revision	8 182	7 438
Personalkostnader	92 124	73 291
Övrig drift	452 300	456 534
	3 041 738	2 911 345
Not 3		
Avskrivningar		
Byggnader	692 204	683 321
Om- och tillbyggnad	165 209	165 209
Maskiner och inventarier	0	52 000
	857 413	900 530
Not 4		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	4 438	2 403
Ränteintäkter skattekonto	231	6
Ränteintäkter fasträntekonto	0	31 639
Ränteintäkter bankkonto	6 047	34 159
Utdelning från aktier och fonder	0	56 938
Övriga ränteintäkter	165	229
	10 881	125 374
Not 5		
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	3 157 037	2 745 516
Räntekostnader skattekonto	21 103	11 022
Erhållna räntebidrag	-413 009	-434 329
Övriga räntekostnader	1 997	1 847
	2 767 128	2 324 056

Noter **2008-12-31** **2007-12-31**

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	-3 810 568	-3 127 247
Årets avskrivningar	-692 204	-683 321
Utgående avskrivningar	<u>-4 502 772</u>	<u>-3 810 568</u>

Bokfört värde byggnader	130 060 109	130 752 313
--------------------------------	--------------------	--------------------

Ombyggnader

Ingående anskaffningsvärde	3 993 840	962 438
Årets investeringar	0	3 031 402
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>3 993 840</u>	<u>3 993 840</u>

Ingående ackumulerade avskrivningar	-229 379	-64 170
Årets avskrivningar	-165 209	-165 209
Utgående avskrivningar	<u>-394 588</u>	<u>-229 379</u>

Bokfört värde ombyggnader	3 599 252	3 764 461
----------------------------------	------------------	------------------

Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	133 659 361	134 516 774
--	--------------------	--------------------

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
------------------------	-------------------	-------------------

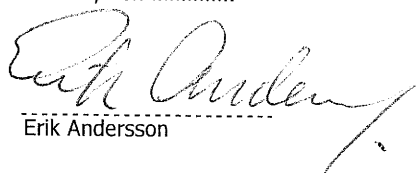
90.

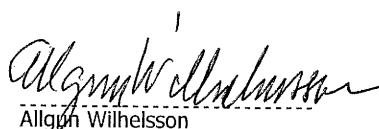
Noter		2008-12-31	2007-12-31			
Not 7	Förtbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Räntebidrag	25 583	0			
	Försäkring	41 860	49 785			
	Kabel-Tv	31 944	30 168			
	Bredbandsbolaget	57 600	0			
	Home Solutions	12 615	0			
		169 602	79 953			
Not 8	Kassa och bank					
	Handkassa	0	905			
	Penningmarknadskonto Swedbank	169 736	163 689			
		169 736	164 594			
Not 9	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	41 900 014	9 664 986	1 698 519	6 878 383	224 793
	Vinstdisp enl. stämmobeslut			634 110	-409 317	-224 793
	Årets resultat					-85 043
	Belopp vid årets slut	41 900 014	9 664 986	2 332 629	6 469 066	-85 043
Not 10	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
	Swedbank Hypotek	2658661331	4,22%	2011-12-20	11 967 588	23 064
	Swedbank Hypotek	2658661364	3,30%	2011-02-15	11 967 588	23 064
	Swedbank Hypotek	2751846250	3,12%	2010-02-15	11 668 336	240 000
	Swedbank Hypotek	2751847779	2,93%	2009-02-16	11 668 336	240 000
	Swedbank Hypotek	2751847878	4,70%	2010-01-26	12 262 336	0
	Swedbank Hypotek	2751848017	5,43%	2009-02-15	18 902 000	56 000
					78 436 184	582 128
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2008-12-31					77 854 056
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					75 525 544
Not 11	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				582 128	582 128

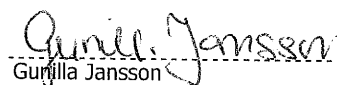
20.

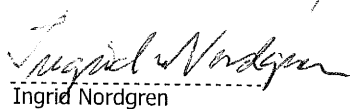
Noter	2008-12-31	2007-12-31
Not 12 Övriga kortfristiga skulder		
Skattekonto	-12	-3
Övriga kortfristiga skulder	-4 710	-450
	-4 722	-453
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	-583 622	-532 417
Upplupna räntekostnader	-338 777	-283 702
Revisionsarvodet	-7 957	-7 500
HSB Norra Storstockholm	-8 144	-12 344
Upplupen el	-58 770	-56 739
Upplupen värme	-81 933	-86 344
	-1 079 203	-979 046
Not 14 Ställda pantar 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

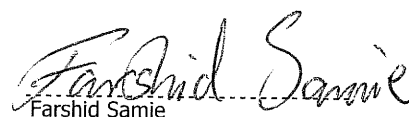

Erik Andersson


Allgö Wilhelsson

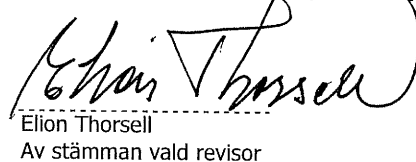

Gunilla Jansson

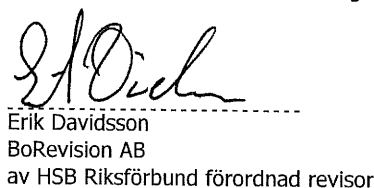

Ingrid Nordgren


Olle Rehnström


Farshid Samie

Vår revisionsberättelse har ⁰⁹⁻⁰⁴⁻⁰² avgivits beträffande denna årsredovisning


Elion Thorsell
Av stämman vald revisor


Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

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 2008-01-01 – 2008-12-31. 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 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 2/4 2009



Elion Thorsell
Av föreningen vald revisor



Erik Davidsson
Av BoRevision AB förordnad revisor