

# Årsredovisning

Styrelsen för  
HSB Brf Vattmyra i Järfälla

Org.nr: 716416-4969

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2010-01-01 - 2010-12-31

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Jakobsberg 2:2626 i Järfälla kommun. På fastigheten har 1978 uppförts 13 byggnader, i vilka man upplåter 41 st bostadslägenheter. Den sammanlagda lägenhetsarean i föreningen uppgår till 4.680 m<sup>2</sup>.

Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 18.101 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 43.649.000 kr, varav byggnadsvärdet är 19.455.000 kr och markvärdet 24.194.000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Ingen lägenhet var vid årets slut uthyrd i andra hand.

### Fastighetsadresser

Vattmyragränd 1 - 81 (ojämna nummer)

### Förvaltning

Fastighetsskötsel och mark har skötts av C. Malm's Trädgårdsanläggningar AB.

Administrativ förvaltning har enligt avtal ombesörjts av HSB Norra Stor-Stockholm.

## Organisation

### Styrelse

#### Ordinarie styrelseledamöter

Bo Åkerberg	Ordförande
Christina Lekerud	Vice ordförande
Berith Kastell	Sekreterare
Barbro Sartori	
Robert Lundin	Informationsansvarig
Camilla Suneson	HSB representant

Styrelsesuppleanter  
Bo Larsson (Miljöansvarig)  
Markus Jost

#### Avgående styrelseledamöter

Christina Lekerud  
Bo Åkerberg  
Robert Lundin

#### Avgående styrelsesuppleanter

Bo Larsson

### Firmatecknare

Föreningens firma har under året tecknats av samtliga ordinarie ledamöter, två i förening.

### Revisorer

Revisorer har varit Hans Håkansson med Margareta Dahlström som suppleant valda vid föreningsstämman samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

### Valberedning

Valberedningen har under året bestått av Margareta Dahlström (sammankallande) och Anne Samuelsson .

## 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

Bo Åkerberg

### Suppleant

Christina Lekerud

## Ekonomi

<b>Ekonomisk flerårsöversikt</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Nettoomsättning, tkr	1 612	1 612	1 611	1 617	1 612
Rörelseresultat, tkr	195	496	606	684	565
Årets resultat, tkr	-31	147	125	214	133
Balansomslutning, tkr	14 184	13 733	13 864	13 832	13 933
Avgifts- & hyresbortfall, %	0	0	0	0	0
Fond för yttre underhåll, tkr	1 310	1 184	1 012	944	958
Belåning, kr/kvm	2 193	2 098	2 153	2 206	2 258
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	344	344	344	344	344

### Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett negativt resultat på minus 31 tkr.

De enskilt största kostnadsposterna är räntekostnader (232 tkr), planerat underhåll (287 tkr) och fastighetsskatt (262 tkr).

En del av föreningens stora kostnader kan påverkas i positiv riktning med ett gemensamt agerande. Eftersom var och en själva ansvarar för måleri av t ex sitt eget förråd och fönsterbågar bidrar vi alla till att reducera de årliga underhållskostnaderna för byggnaderna. Genom att exempelvis tänka på hur vi använder vattnet och genom att delta på höstens arbetsdag bidrar vi också till att sänka våra kostnader. Alla föreningens kostnader betalas av medlemmarna via månadsavgiften och lägre kostnader påverkar avgiften positivt.

### Mervärdesskatt

Föreningen är inte registrerad som frivilligt skattskyldig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av verksamhetslokaler och har därför inte någon avdragsrätt för ingående moms. Momsen utgör därför en kostnad för föreningen.

## Händelser under året

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2010-04-27 i Vattmyraskolans matsal. På stämman deltog 16 st röstberättigade medlemmar.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 63 st medlemmar, varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem. På stämman gäller en röst per lägenhet, alltså totalt 41 röster.

### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2010 hållit 10 st protokollförda sammanträden.

### **Ombyggnad och underhåll**

Under 2010 har ett antal radiatorer och varmvattenberedare har bytts ut. Vidare omasfalterades våra gemensamma ytor.

### **Årlig besiktning**

Besiktning av fastigheten har 2010-06-08 gjorts av styrelsen. Föreningens egendom är i gott skick. Ett antal mindre anmärkningar gjordes, som främst rör målning, och de kommer att åtgärdas.

### **Avgifter och hyror**

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2010. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 344 kronor/m<sup>2</sup>.

### **Överlåtelse**

Av föreningens 41 bostadslägenheter har en st överlåtits under året. Den genomsnittliga köpeskillingen var 21 127 kr/ m<sup>2</sup>. Året innan skedde en överlåtelse. Den genomsnittliga köpeskillingen var då 26 600 kr/ m<sup>2</sup>.

### **Fritidsverksamhet**

Den årliga arbetsdagen hölls den 28 augusti och efteråt bjöds det på grillad korv med dryck.

## **Framtida utveckling**

### **Budget för 2011**

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 0 Tkr. 242 Tkr utgör 2011 års behov av underhållsfondering enligt underhållsplanen

Enligt styrelsens beslut sker ingen höjning av årsavgifter och hyror 2011.

### **Underhållsplan**

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

### **Framtida underhåll**

Under 2011 planerar styrelsen att ta in anbud för ommålning mm av fem södergavlar.

## Årets resultat

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	675 418
Årets resultat	<u>-31 199</u>
	644 219

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	644 219
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	287 305
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-242 500</u>
Balanserat resultat	689 024

### Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2010-12-31	1 309 675
Årets förändring	<u>-44 805</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2011	1 264 870

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



HSB Brf Vattmyra i Järfälla  
Org.nr: 716416-4969

<b>Resultaträkning</b>		<b>2010-01-01 2010-12-31</b>	<b>2009-01-01 2009-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>1 611 964</b>	<b>1 612 058</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-767 219	-661 680
Planerat underhåll		-287 305	-116 962
Fastighetsskatt		-261 858	-253 349
Avskrivningar	Not 3	-100 563	-84 532
Summa fastighetskostnader		<u>-1 416 945</u>	<u>-1 116 523</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>195 019</b>	<b>495 535</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	6 261	340
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-232 479	-348 542
Summa finansiella poster		<u>-226 218</u>	<u>-348 202</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-31 199</b>	<b>147 333</b>



HSB Brf Vattmyra i Järfälla  
Org.nr: 716416-4969

## Balansräkning

2010-12-31

2009-12-31

### Tillgångar

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 6	11 924 670	12 058 480
Mark		1 077 188	1 077 188
Markanläggningar	Not 7	420 862	0
Inventarier	Not 8	72 960	91 200
Summa anläggningstillgångar		<u>13 495 680</u>	<u>13 226 868</u>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB		582 130	126 743
Övriga fordringar	Not 9	28 144	49 980
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	77 043	85 054
		<u>687 317</u>	<u>261 777</u>

Kortfristiga placeringar	Not 11	0	243 863
--------------------------	--------	---	---------

Kassa och bank	Not 12	674	678
----------------	--------	-----	-----

Summa omsättningstillgångar		<u>687 991</u>	<u>506 319</u>
-----------------------------	--	----------------	----------------

#### Summa tillgångar

**14 183 671**      **13 733 187**



HSB Brf Vattmyra i Järfälla  
Org.nr: 716416-4969

## Balansräkning

2010-12-31

2009-12-31

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

Not 13

##### *Bundet eget kapital*

Insatser

1 570 600

1 570 600

Fond för yttre underhåll

1 309 675

1 184 137

2 880 275

2 754 737

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

675 418

653 622

Årets resultat

-31 199

147 333

644 219

800 956

Summa eget kapital

3 524 494

3 555 693

#### Skulder

##### *Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

9 982 988

9 571 738

9 982 988

9 571 738

##### *Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

280 000

245 000

Leverantörsskulder

168 644

142 321

Skatteskulder

21 657

24 261

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

205 888

194 174

676 189

605 756

Summa skulder

10 659 177

10 177 494

#### Summa eget kapital och skulder

**14 183 671**

**13 733 187**

Ställda panter för skulder till kreditinstitut

Not 17

12 179 000

12 179 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga





HSB Brf Vattmyra i Järfälla  
Org.nr: 716416-4969

## 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	81	2080
Ombyggnader	Rak	40	2034
Markanläggningar	Rak	30	2039
Inventarier	Rak	5-10	2008-2014

### Fond för yttre underhåll

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

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings räntetäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 7 057 tkr. Därutöver erlägger föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 6 387 kr per småhus.

## Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	18 000	15 000
Mötesarvoden	15 000	20 000
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	2 200	4 467
Arvode föreningsvald revisor	2 500	2 500
Övriga arvoden och ersättningar	3 800	4 036
Utbildning	0	3 125
Sociala kostnader	6 488	9 385
Återföring av tidigare års reservering	-7 500	0
<b>Summa</b>	<b>40 488</b>	<b>58 513</b>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



HSB Brf Vattmyra i Järfälla  
Org.nr: 716416-4969

<b>Noter</b>		<b>2010-01-01</b>	<b>2009-01-01</b>
		<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter bostäder	1 611 960	1 611 959
	Övriga intäkter	4	99
	<b>Brutto</b>	<b>1 611 964</b>	<b>1 612 058</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift</b>		
	Fastighetsskötsel	80 280	69 174
	Löpande underhåll	67 789	57 940
	El	36 015	32 182
	Uppvärmning	0	2 495
	Vatten	121 253	79 939
	Sophämtning	45 439	53 098
	Fastighetsförsäkring	65 470	58 366
	Förvaltningskostnader	98 082	100 379
	Extern revision	6 791	6 954
	Personalkostnader	40 988	58 513
	Övrig drift	205 112	142 640
		<b>767 219</b>	<b>661 680</b>
<b>Not 3</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	60 525	59 007
	Om- och tillbyggnad	7 285	7 285
	Maskiner och inventarier	18 240	18 240
	Markanläggningar	14 513	0
		<b>100 563</b>	<b>84 532</b>
<b>Not 4</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	254	51
	Ränteintäkter skattekonto	21	49
	Ränteintäkter bankkonto	1	227
	Övriga ränteintäkter	5 985	13
		<b>6 261</b>	<b>340</b>
<b>Not 5</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	231 912	347 227
	Räntekostnader skattekonto	22	0
	Övriga räntekostnader	545	1 315
		<b>232 479</b>	<b>348 542</b>



<b>Noter</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>Not 6 Byggnader och ombyggnader</b>		
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	12 668 812	12 668 812
Utrangering asfalt	-70 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>12 598 812</b>	<b>12 668 812</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-759 539	-700 532
Utrangering asfalt	4 000	0
Årets avskrivningar	-60 525	-59 007
Utgående avskrivningar	<b>-816 064</b>	<b>-759 539</b>
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>11 782 748</b>	<b>11 909 273</b>
<b>Ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	197 345	197 345
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>197 345</b>	<b>197 345</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-48 138	-40 853
Årets avskrivningar	-7 285	-7 285
Utgående avskrivningar	<b>-55 423</b>	<b>-48 138</b>
<b>Bokfört värde ombyggnader</b>	<b>141 922</b>	<b>149 207</b>
<b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>	<b>11 924 670</b>	<b>12 058 480</b>
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	19 455 000	19 455 000
	19 455 000	19 455 000
Mark - bostäder	24 194 000	24 194 000
	24 194 000	24 194 000
<b>Taxvärde totalt</b>	<b>43 649 000</b>	<b>43 649 000</b>
<b>Not 7 Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets investeringar, asfaltering	435 375	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>435 375</b>	<b>0</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-14 513	0
Utgående avskrivningar	<b>-14 513</b>	<b>0</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>420 862</b>	<b>0</b>
<b>Not 8 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	193 345	193 345
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>193 345</b>	<b>193 345</b>
Ingående avskrivningar	-102 145	-83 905
Årets avskrivningar	-18 240	-18 240
Utgående avskrivningar	<b>-120 385</b>	<b>-102 145</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>72 960</b>	<b>91 200</b>



HSB Brf Vattmyra i Järfälla  
Org.nr: 716416-4969

<b>Noter</b>		<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>		
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto		28 144	49 980		
		<b>28 144</b>	<b>49 980</b>		
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Försäkring		55 002	65 470		
Kabel-Tv		9 565	9 286		
Övrigt		12 476	10 298		
		<b>77 043</b>	<b>85 054</b>		
<b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>					
Kreditinstitut					
Swedbank Robur penningmarknadsfond		0	243 863		
		<b>0</b>	<b>243 863</b>		
<b>Not 12 Kassa och bank</b>					
Handkassa		0	6		
Bankkonto		674	672		
		<b>674</b>	<b>678</b>		
<b>Not 13 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	1 570 600	1 184 137	653 622	147 333	
Vinstdisp enl. stämmobeslut		125 538	21 795	-147 333	
Årets resultat				-31 199	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 570 600</b>	<b>1 309 675</b>	<b>675 417</b>	<b>-31 199</b>	
<b>Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788534937	Rörlig 2,74%	2011-02-08	2 731 560	62 000
Nordea	39788559409	Rörlig 2,74%	2011-02-08	691 250	35 000
SEB Bolån	24766551	Rörlig 2,65%	2011-02-08	3 434 722	108 000
Swedbank Hypotek	2650614445	3,04%	2012-12-05	3 405 456	75 000
				<b>10 262 988</b>	<b>280 000</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2010-12-31					9 982 988
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					8 862 988



HSB Brf Vattmyra i Järfälla  
Org.nr: 716416-4969

<b>Noter</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	<b>280 000</b>	<b>245 000</b>
<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Förutbetalda hyror och avgifter	141 039	135 186
Upplupna räntekostnader	12 812	15 627
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	52 037	43 361
	<b>205 888</b>	<b>194 174</b>
<b>Not 17 Ställda panter för skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar	12 179 000	12 179 000
Varav i eget förvar	0	0
	<b>12 179 000</b>	<b>12 179 000</b>

Järfälla, den .....

Bo Åkerberg

Christina Lekerud

Berith Kastell

Barbro Sartori

Robert Lundin

Camilla Suneson

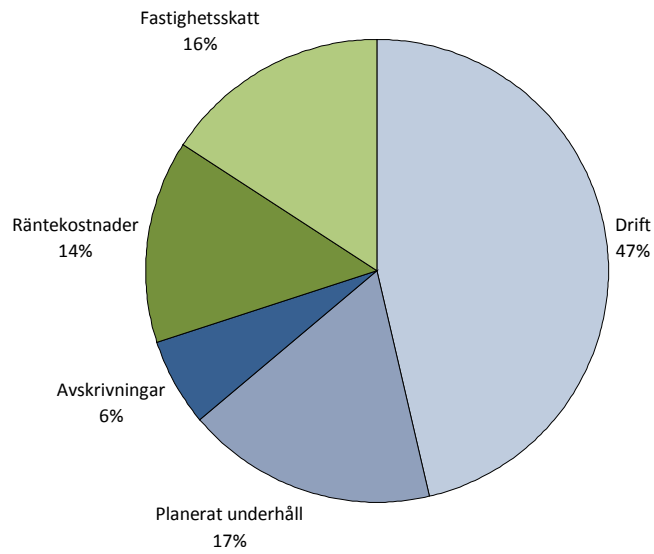
Vår revisionsberättelse har - - - - - avgivits beträffande denna årsredovisning

Hans Håkansson  
Av stämman vald revisor

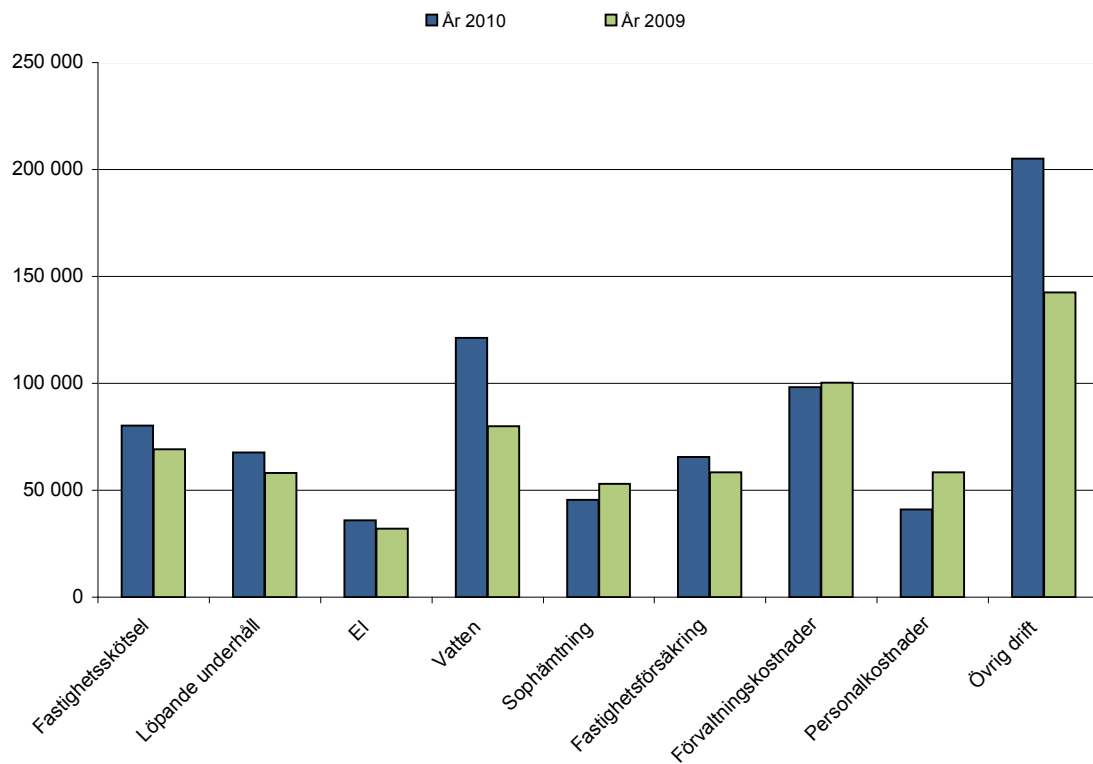
Erik Davidsson  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund förordnad revisor



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader



# Revisionsberättelse

---

## Till årsstämman i HSB Bostadsrättsförening Vattmyra i Järfälla

Org.nr 716416-4969

---

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen, samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening Vattmyra i Järfälla för räkenskapsåret 2010-01-01 – 2010-12-31. 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 revisions sed 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 / 2011

Hans Håkansson  
Av föreningen vald revisor

Erik Davidsson  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund förordnad revisor