

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Beckasinen i Järfälla (716421-8112) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2002-01-01—2002-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2002

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Jakobsberg 16:2 och 16:3 i Järfälla kommun. På fastigheterna finns två bostadshus med lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Dessutom finns sophus, cykelförråd, öppna p-platser och carportar. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 6 444 m². Taxeringsvärdet är 45 724 tkr, varav byggnadsvärdet är 38 340 tkr och markvärdet 7 384 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Stockholm.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2002-04-18. På stämman deltog 17 st röstberättigade medlemmar och ombud. Föreningen hade vid årets slut 72 medlemmar, varav HSB Norra Stor-Stockholm var en medlem.

Styrelse

Styrelsen har från ordinarie föreningsstämma 2002 haft följande sammansättning:

Ordinarie:

Erik Andersson	Ordförande
Niklas Vesterlund	Vice ordförande/webbansvarig
Gunilla Jansson	Studieorganisatör/fritidsansvarig
Francie Madani Danko	Miljöansvarig
Allgun Wilhelmsson	Utsedd av HSB

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Erik Andersson och Gunilla Jansson.

Suppleanter:

Karl-Gustav Barck	Informationsansvarig
Ingrid Nordgren	Sekreterare
Pedro Martin	Utsedd av HSB

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Karl-Gustav Barck och Ingrid Nordgren.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2002 hållit 8 st protokollförda sammanträden. Dessutom har ett gemensamt sammanträde hållits med Tofsvipans styrelse.

Revisorer

Revisorer har varit Per Åke Johansson med Anna-Lisa Andersdotter som suppleant valda vid föreningsstämman samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

HSB:s Brf Beckasinen i Järfälla
716421-8112

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av Johan Hemlin, Maj Lundberg, och Sharifeh Jalali. Sammankallande har varit Johan Hemlin.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Erik Andersson, Niklas Vesterlund, Gunilla Jansson och Francie Madami Danko, två i förening.

Representation

HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

Ordinarie:

Erik Andersson

Suppleanter:

Gunilla Jansson

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 71 bostadslägenheter har 18 st överlåtit under året. Samtliga bostadslägenheter är upplåtta med bostadsrätt. Ingen bostadsrätt var vid årets slut uthyrd i andra hand.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (m ²)
Bostäder	71	5 073
Carport	20	
Bilplatser	42	

Om juridiska personer är ägare till bostadslägenheter eller bostadsrättslokaler anges detta här.

Förvaltning

Administrativ och teknisk förvaltning har enligt avtal ombesörjts av HSB Norra Stor-Stockholm. Förvaltare har varit Hugo Lindberg.

Trappstädning har utförts av HSB Norra Stor-Stockholm.

Ekonomi

EKONOMISK

FLERÅRSÖVERSIKT

	<u>2002</u>	<u>2001</u>	<u>2000</u>
Nettoomsättning tkr	3613	3073	0
Rörelseresultat tkr	2200	1483	-4
Resultat efter finansiella poster tkr	775	361	20
Balansomslutning tkr	77839	77489	6286
Avgifts- & hyresbortfall %	0	0,17	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	683	670	0
Fond för yttre underhåll, tkr	403	202	0

Mervärdesskatt

Föreningen är inte registrerad som frivillig skattskyldig för moms vid uthyrning av verksamhetslokaler.

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken under året har uppdaterats. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Årlig besiktning

Besiktningen blev inställd på grund av vädret och att fastigheten är nybyggd.

Avgifter och hyror

Avgifterna höjdes fr o m 2002-01-01 med 2 %. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder till 683 kronor/m².

Förväntad framtida utveckling

Under 2003 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Framtida underhåll

Under 2003 kommer entrépartierna att oljas in två gånger samt att dagvattenbrunnarna kommer att slamsugas.

Under 2004 kommer det att genomföras OVK (= obligatorisk ventilationskontroll).

Övrigt

Det har varit flera möten och samtal om ett samgående med Brf Tofsvipan .

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Dispositionsfond/Balanserat resultat	381 926
Årets vinst	<u>775 679</u>
	1 157 605

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att tidigare balanserad vinst och årets vinst, tillsammans 1 157 605 kronor överförs till dispositionsfonden och balanseras i ny räkning.

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

RESULTATRÄKNING (kr)		2002-01-01 -2002-12-31	2001-01-01 -2001-12-31
Nettoomsättning	Not 1	3 613 157	3 073 845
<u>Fastighetskostnader</u>			
Drift	Not 2	-989 890	-1 001 861
Underhåll	Not 3	-203 000	-203 000
Fastighetsskatt		0	-186 000
Avskrivningar	Not 4	-220 000	-200 000
Bruttoresultat		2 200 267	1 482 984
Rörelseresultat		2 200 267	1 482 984
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	29 330	30 067
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 453 918	-1 151 742
Resultat efter finansiella poster		775 679	361 309
Årets resultat		775 679	361 309

BALANSRÄKNING (kr)		2002-12-31	2001-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>76 016 510</u>	<u>76 236 510</u>
		76 016 510	76 236 510
Summa anläggningstillgångar		76 016 510	76 236 510
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		24 198	5 828
Avräkning med HSB Norra Stor-Stockholm		23 337	902 009
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	<u>274 257</u>	<u>345 146</u>
		321 792	1 252 983
<u>Kortfristiga placeringar</u>	Not 9	1 000 000	0
<u>Kassa och bank</u>	Not 10	500 898	0
Summa omsättningstillgångar		1 822 690	1 252 983
Summa tillgångar		77 839 200	77 489 493

BALANSRÄKNING (kr)

2002-12-31

2001-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 11

Bundet eget kapital

Insatser

21 990 009

21 990 009

Upplåtelseavgifter

5 744 991

5 744 991

27 735 000

27 735 000

Fritt eget kapital

Dispositionsfond

381 926

20 617

Årets resultat

775 679

361 309

1 157 605

381 926

Summa eget kapital

28 892 605

28 116 926

Avsättningar

Fond för yttre underhåll

Not 12

402 570

201 622

Summa avsättningar

402 570

201 622

Skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

48 172 166

48 394 066

Leverantörsskulder

54 888

53 679

Övriga skulder

Not 14

16 778

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

300 193

723 200

Summa skulder

48 544 025

49 170 945

Summa eget kapital och skulder

77 839 200

77 489 493

Poster inom linjen

Ställda panter

Not 16

48 609 000

48 609 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed.

Byggnader

Årets avskrivning är 220 000 kr vilket motsvara 0,3% av anskaffningsvärdet.
Avskrivningsplan finns upprättad.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknats inflyta.

Fond för yttre underhåll

Enligt årsredovisningslagen avser "avsättning" förpliktelser mot tredje man (extern part).
Föreningen har redovisat fond för yttre underhåll som avsättning. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av 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.

Övriga bokslutskommentarer

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

<u>Arvoden till förtroendevalda</u>	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	0	0
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	0	0
Föreningsvald revisor	0	0
Kostnadsersättningar	90	0
	90	0

Ovanstående kostnader redovisas bland driftskostnaderna, se not 2 nedan.

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter bostäder	3 464 040	2 941 974
Hyror	186 922	130 260
Övriga intäkter	27 445	5 211
Brutto	3 678 407	3 077 445
Hysesbortfall	-65 250	-3 600
	3 613 157	3 073 845

Not 2 Drift

Fastighetsskötsel och städning	227 711	164 513
Reparationer	24 289	31 820
Uppvärmning	349 937	343 231
El	-71 309	142 550
Vatten	124 202	86 613
Sophämtning	44 034	46 391
Förvaltningskostnader	208 747	125 252
Löner och ersättningar	90	0
Övrigt	82 189	61 491
	989 890	1 001 861

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Not 3 Underhåll		
Planerat underhåll	2 052	1 378
Avsättning till fond för yttre underhåll	203 000	203 000
Disponerat ur fond för yttre underhåll	-2 052	-1 378
	203 000	203 000

Avsättning till fond för yttre underhåll har skett enligt fastställd 20-årig underhållsplan.

Not 4 Avskrivningar		
Byggnader	220 000	200 000
	220 000	200 000

Not 5 Ränteintäkter och liknande poster		
Ränta avräkningskontot	16 460	29 794
Övriga ränteintäkter	12 870	273
	29 330	30 067

Not 6 Räntekostnader och liknande poster		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 280 186	1 915 537
Räntebidrag	-837 155	-763 795
Övriga finansiella kostnader	10 887	0
	1 453 918	1 151 742

Not 7 Byggnader och mark		
<u>Byggnader och mark</u>		
Ingående anskaffningsvärden	76 436 510	76 436 510
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 436 510	76 436 510
Ingående avskrivningar	-200 000	0
Årets avskrivningar	-220 000	-200 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-420 000	-200 000
Utgående planenligt restvärde byggnader och mark	76 016 510	76 236 510
varav byggnader	72 923 510	71 187 510
varav mark	3 093 000	5 049 000
Sammantaget bokfört värde för byggnader och mark	76 016 510	76 236 510

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 45 724 000. Värdeår 2001.

<u>Hustyp</u>	<u>Byggnader</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>
Bostäder/hyreshus	38 340 000	7 384 000	45 724 000
	38 340 000	7 384 000	45 724 000

	<u>2002</u>	<u>2001</u>		
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Räntebidrag	192 728	207 280		
Ränta kortfristiga placeringar	11 639	0		
Försäkring	29 225	21 164		
Kabel-TV	12 553	12 343		
Medlemsavgiften	21 557	20 484		
Övrigt	6 555	83 875		
	274 257	345 146		
Not 9 Kortfristiga placeringar				
	Räntesats	Löptid		
HSB Bank, bankcertifikat	4,19%	2002-09-20 2003-03-20		
	1 000 000			
	1 000 000	0		
Not 10 Kassa och bank				
HSB Bank, föreningskapitalkonto	500 898	0		
	500 898	0		
Not 11 Förändring av eget kapital				
	<u>Insatser</u>	<u>Uppl avg</u>	<u>Disp. fond</u>	<u>Årets resultat</u>
Belopp vid årets ingång	21 990 009	5 744 991	20 617	361 309
Vinstdisp. enligt stämmobeslut			361 309	-361 309
Årets resultat				775 679
Belopp vid årets utgång	21 990 009	5 744 991	381 926	775 679
			2 002	2 001
Not 12 Fond för yttre underhåll				
Belopp vid årets ingång		201 622	0	
Årets avsättning		203 000	203 000	
Uttag under året		-2 052	-1 378	
Belopp vid årets utgång		402 570	201 622	
Not 13 Skulder till kreditinstitut				
Långivare	Räntesats	Ränteändring		
HSB Bank	4,74%	Rörligt	11 859 203	
HSB Bank	4,87%	2003-02-15	12 104 321	
HSB Bank	4,55%	2003-02-15	12 104 321	
HSB Bank	4,77%	2004-02-16	12 104 321	
			48 172 166	48 394 066
Varav redovisat som långfristiga skulder			47 952 510	48 178 938
Varav redovisat som kortfristiga skulder, den del av fastighetslånen som ska amorteras inom ett år.			219 656	215 128

HSB:s Brf Beckasinen i Järfälla
716421-8112

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Not 14 Övriga skulder		
Brf Tofsvipan	16 778	0
	16 778	0
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda avgifter och hyror	245 714	219 122
Revisionsarvode	5 140	4 926
Rörex AB	2 866	0
Rapid	2 250	0
Graninge	41 995	56 915
Wiklunds Åkeri AB	2 228	0
Övrigt	0	442 237
	300 193	723 200
Not 16 Ställda panter		
Uttagna pantbrev	48 609 000	48 609 000
Varav i eget förvar	0	0
	48 609 000	48 609 000

Lämnade som säkerhet för skulder till kreditinstitut.

STYRELSENS UNDERSKRIFT

Järfälla i april 2003

Erik Andersson

Niklas Vesterlund

Gunilla Jansson

Francie Madani Danko

Allgun Wilhelmsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 28 / 4 2003

Av föreningen vald revisor
Per Åke Johansson

Börje Ahl, av BoRevision AB förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

HSB:s Brf Beckasinen i Järfälla

Organisationsnummer 716421-8112

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s Brf Beckasinen i Järfälla för räkenskapsåret 2002-01-01--2002-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. 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 i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 att bedöma 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.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Järfälla den 28/4 2003

Per-Åke Johansson
Av föreningen vald revisor

Börje Ahl
av BoRevision AB förordnad revisor