

## **ÅRSREDOVISNING**

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Beckasinen i Järfälla (716421-8112) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2003-01-01—2003-12-31.

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2003**

### **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 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 48 300 tkr, varav byggnadsvärdet är 40 500 tkr och markvärdet 7 800 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Stockholm.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2003-05-07. På stämman deltog 23 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 2003 haft följande sammansättning:

#### Ordinarie:


Erik Andersson	Ordförande
Lennart Westling	Vice ordförande/information (t.o.m. 23 / 9 -03)
Mattias Mattsson	Studieorganisatör (vice ordförande fr.o.m. 24 / 9 -03)
Ingrid Nordgren	Sekreterare
Niklas Vesterlund	Webbansvarig
Gunilla Jansson	fr.o.m. 24 / 9 -03
Allgun Wilhelmsson	Utsedd av HSB

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ingrid Nordgren och Mattias Mattsson.

#### Suppleanter:

Gunilla Jansson	t.o.m. 23 / 9 -03
Francie Madani Danko	Miljöansvarig
Milly Holmgren Bergman	Informationsansvarig (t.o.m. 23 / 9 -03)
Pedro Martin	Utsedd av HSB

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Gunilla Jansson, Francie Madani Danko.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2003 hållit 10 st protokollförda sammanträden. 

## HSB:s Brf Beckasinen i Järfälla

716421-8112

### Revisorer

Revisorer har varit Per Åke Johansson med Eilon Thorsell som suppleant valda vid föreningsstämman samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

### Valberedning

Valberedningen har under året bestått av Johan Hemlin, Karl-Gustav Barck, och Agneta Forsberg. Sammanställande 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 7 (18) st överlåtits under året. Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Ingen bostadsrätt var vid årets slut uthyrd i andra hand.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

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

### 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>2003</u>	<u>2002</u>	<u>2001</u>	<u>2000</u>
Nettoomsättning tkr	3 603	3 613	3 073	0
Rörelseresultat tkr	1 822	2 200	1 483	-4
Resultat efter finansiella poster tkr	562	775	361	20
Balansomslutning tkr	78 845	77 839	77 489	6 286
Avgifts- & hyresbortfall %	1,40	1,77	0,17	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	683	683	670	0
Fond för yttre underhåll, tkr	617	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**

Besiktning av fastigheten har skett i samband med garantibesiktning .

### **Avgifter och hyror**

Avgifterna är oförändrade jämfört med föregående år. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder till 683 kronor/m<sup>2</sup>.

## **Förväntad framtida utveckling**

Under 2004 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

### **Framtida underhåll**

Under 2004 kommer:  
entrépartierna att oljas in  
dagvattenbrunnarna kommer att slamsugas  
leksand skall bytas

### **Övrigt**

Under året har beslut om sammanslagning med Brf Tofsvipan tagits.  
Den formella myndighetsprocessen var klar i början av februari 2004.




### Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Dispositionsfond/Balanserat resultat	1 157 605
Årets vinst	<u>561 743</u>
	1 719 348

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att tidigare balanserad vinst och årets vinst, tillsammans 1 719 348 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. 

<b>RESULTATRÄKNING ( kr )</b>		<b>2003-01-01</b>	<b>2002-01-01</b>
		<b>-2003-12-31</b>	<b>-2002-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	<i>Not 1</i>	3 603 539	3 613 157
<u>Fastighetskostnader</u>			
Drift	<i>Not 2</i>	-1 282 770	-989 890
Underhåll	<i>Not 3</i>	-217 000	-203 000
Avskrivningar	<i>Not 4</i>	-282 000	-220 000
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1 821 769</b>	<b>2 200 267</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 821 769</b>	<b>2 200 267</b>
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	<i>Not 5</i>	54 559	29 330
Räntekostnader och liknande resultatposter	<i>Not 6</i>	-1 314 585	-1 453 918
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>561 743</b>	<b>775 679</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>561 743</b>	<b>775 679</b> ✓

<b>BALANSRÄKNING ( kr )</b>		<b>2003-12-31</b>	<b>2002-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	<i>Not 7</i>	75 786 510	76 016 510
Inventarier	<i>Not 8</i>	208 000	0
		<hr/>	<hr/>
		75 994 510	76 016 510
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>75 994 510</b>	<b>76 016 510</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 450	24 198
Övriga fordringar	<i>Not 9</i>	46 500	0
Avräkning med HSB Norra Stor-Stockholm		449 701	23 337
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<i>Not 10</i>	302 765	274 257
		<hr/>	<hr/>
		800 416	321 792
<u>Kortfristiga placeringar</u>	<i>Not 11</i>	1 000 000	1 000 000
<u>Kassa och bank</u>	<i>Not 12</i>	1 050 150	500 898
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 850 566</b>	<b>1 822 690</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>78 845 076</b>	<b>77 839 200</b>

**BALANSRÄKNING ( kr )** **2003-12-31** **2002-12-31**

---

**Eget kapital och skulder**

<b>Eget kapital</b>	<i>Not 13</i>		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		21 990 009	21 990 009
Upplåtelseavgifter		5 744 991	5 744 991
Fond för yttre underhåll	<i>Not 14</i>	616 823	402 570
		<hr/>	<hr/>
		28 351 823	28 137 570
<u>Fritt eget kapital</u>			
Dispositionsfond		1 157 605	381 926
Årets resultat		561 743	775 679
		<hr/>	<hr/>
		1 719 348	1 157 605
<b>Summa eget kapital</b>		<b>30 071 171</b>	<b>29 295 175</b>
<b>Skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	<i>Not 15</i>	47 931 971	48 172 166
Leverantörsskulder		87 809	54 888
Övriga skulder	<i>Not 16</i>	1 543	16 778
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>Not 17</i>	752 582	300 193
<b>Summa skulder</b>		<b>48 773 905</b>	<b>48 544 025</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>78 845 076</b>	<b>77 839 200</b>

---

<b>Poster inom linjen</b>			
Ställda panter	<i>Not 18</i>	48 609 000	48 609 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

**KASSAFLÖDESANALYS ( kr )**2003-01-01  
-2003-12-31**Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster 561 743

**Justering av poster som ej ingår i kassaflödet**

Avskrivningar 282 000

Förändring i yttre underhållsfond 214 253

**Kassaflöde från den löpande verksamheten** 1 057 996**före förändringar av rörelsekapital****Kassaflöde från förändring av rörelsekapital**

Förändring av kortfristiga fordringar -52 260

Förändring av kortfristiga skulder 470 075

**Kassaflöde från den löpande verksamheten** 1 475 811**Investeringsverksamheten**

Förvärv av materiella anläggningstillgångar -260 000

**Kassaflöde från investeringsverksamheten** -260 000**Finansieringsverksamheten**

Amortering av låneskulder -240 195

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten** -240 195**Likvida medel**

Årets kassaflöde 975 616

Likvida medel vid årets början 1 524 235**Likvida medel vid årets slut** 2 499 851**SPECIFIKATION**

HSB Avräkning 449 701

Kortfristiga placeringar 1 000 000

Kassa och bank 1 050 1502 499 851 ✓



## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och god redovisnings-sed för bostadsrättsföreningar.

### Byggnader

Avskrivning sker enligt en 100-årig progressiv plan som sträcker sig till 2100 och som grundar sig på byggnadernas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 0,32% av anskaffningsvärdet.

### Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknats inflyta.

### Fond för yttre underhåll

Föreningen har tidigare redovisat fond för yttre underhåll som avsättning. I enligt med BFNAR 2003:4 har detta ändrats och fonden utgör nu en del av föreningens bundna egna kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av underhållsplan och har även i år gått via resultaträkningen. Planerade underhållskostnader har också enligt tidigare praxis reglerats mot yttre underhållsfonden. Fr o m 2004 kommer föreningen att tillämpa BFNAR 2003:4 fullt ut, vilket innebär att endast faktiska underhållskostnader kommer att redovisas i resultaträkningen.

### 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>2003</u>	<u>2002</u>
<u>Arvoden till förtroendevalda</u>		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	14 000	0
Styrelsearvode enligt stämmobeslut, mötesarvoden	9 800	0
Föreningsvald revisor	1 000	0
Sociala kostnader	7 929	0
Kostnadsersättningar	160	90
	<hr/>	<hr/>
	<b>32 889</b>	<b>90</b>

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

### Inkomstskatt

Föreningen betalar ingen inkomstskatt för verksamhetsåret. Föreningens underskott uppgick vid 2003 års taxering till 337 tkr, vilket kan utnyttjas under kommande år.

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	3 464 040	3 464 040
Hyror	188 100	186 922
Övriga intäkter	2 699	27 445
<b>Brutto</b>	<b>3 654 839</b>	<b>3 678 407</b>
Hysesbortfall garage och p-platser	-51 300	-65 250
	<b>3 603 539</b>	<b>3 613 157</b>
<b>Not 2 Drift</b>		
Fastighetskötsel och städning	258 981	227 711
Reparationer	61 017	24 289
El	128 137	-71 309
Uppvärmning	373 306	349 937
Vatten	87 932	124 202
Sophämtning	38 740	44 034
Snörenhållning	2 949	5 053
Försäkringar	29 225	21 164
Bevakningskostnader	5 738	0
Kabel-TV	50 212	49 372
Förbrukningsinventarier	399	4 383
Kostnad för årsredovisning	1 833	0
Kontorsmateriel och trycksaker	2 292	659
Telefon och porto	6 041	6 594
Revisionsarvode	582	9 940
Arvode administrativ förvaltning	137 932	115 900
Medlemsavgift HSB	21 557	20 484
Övriga förvaltningskostnader	1 220	2 760
Övriga externa tjänster	41 638	48 027
Övriga externa kostnader	150	0
Lön och arvoden till förtroendevalda	24 800	0
Kostnadsersättning och naturaförmåner	160	90
Sociala avgifter	7 929	0
Övrigt	0	6 600
	<b>1 282 770</b>	<b>989 890</b>
<b>Not 3 Underhåll</b>		
Planerat underhåll	2 747	2 052
Avsättning till fond för yttre underhåll	217 000	203 000
Disponerat ur fond för yttre underhåll	-2 747	-2 052
	<b>217 000</b>	<b>203 000</b>
<b>Not 4 Avskrivningar</b>		
Byggnader	230 000	220 000
Inventarier	52 000	0
	<b>282 000</b>	<b>220 000</b>

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

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande poster</b>		
Ränta avräkningskontot	1 696	16 460
Övriga ränteintäkter	52 863	12 870
	<b>54 559</b>	<b>29 330</b>

<b>Not 6 Räntekostnader och liknande poster</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 149 938	2 280 186
Räntekostnader skattekonto	564	0
Räntebidrag	-836 106	-837 155
Övriga finansiella kostnader	189	10 887
	<b>1 314 585</b>	<b>1 453 918</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

Föreningen äger fastigheterna Jakobsberg 16:2 och 16:3 i Järfälla kommun.

Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärden	76 436 510	76 436 510
Årets anskaffningar	0	0
Årets avyttringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>76 436 510</b>	<b>76 436 510</b>

Ingående avskrivningar	-420 000	-200 000
Årets avskrivningar	-230 000	-220 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	<b>-650 000</b>	<b>-420 000</b>

**Utgående planenligt restvärde byggnader och mark 75 786 510 76 016 510**

varav byggnader	72 693 510	72 923 510
varav mark	3 093 000	3 093 000

**Sammantaget bokfört värde för byggnader och mark 75 786 510 76 016 510**

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 48 300 (45 724) tkr. Värdeår 2001.

<u>Hustyp</u>	<u>Byggnader</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>
Bostäder (hyreshusenhet)	40 500 000	7 800 000	48 300 000

	<u>2003</u>	<u>2002</u>		
<b>Not 8 Inventarier</b>				
Ingående anskaffningsvärde	0	0		
Årets anskaffningar (Bredband)	260 000	0		
Årets försäljningar/utrangeringar	0	0		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>260 000</u>	<u>0</u>		
Ingående avskrivningar	0	0		
Årets avskrivningar	-52 000	0		
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-52 000</u>	<u>0</u>		
<b>Utgående planenligt restvärde inventarier</b>	<b>208 000</b>	<b>0</b>		
<b>Not 9 Övriga fordringar</b>				
Skattefordran (utbetald i februari 2004)	46 500	0		
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>				
Räntebidrag	192 906	192 728		
Ränta kortfristiga placeringar	3 225	11 639		
Försäkring	59 963	29 225		
Kabel-TV	12 745	12 553		
Medlemsavgift	0	21 557		
Övrigt	33 926	6 555		
	<u>302 765</u>	<u>274 257</u>		
<b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>				
	<u>Räntesats</u>	<u>Löptid</u>		
HSB Bank, bankcertifikat	2,70%	2003-11-13 2004-02-17	1 000 000	1 000 000
<b>Not 12 Kassa och bank</b>				
Handkassa	193	0		
HSB Bank, föreningskonto	1 049 957	0		
HSB Bank, föreningskapitalkonto	0	500 898		
	<u>1 050 150</u>	<u>500 898</u>		
<b>Not 13 Förändring av eget kapital</b>				
	<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	381 927	775 679
Vinstdisp. enligt stämmobeslut			775 679	-775 679
Årets resultat				561 743
Belopp vid årets utgång	<u>21 990 009</u>	<u>5 744 991</u>	<u>1 157 606</u>	<u>561 743</u>
<b>Not 14 Fond för yttre underhåll</b>				
Belopp vid årets ingång	402 570	201 622		
Årets avsättning	217 000	203 000		
Uttag under året	-2 747	-2 052		
Belopp vid årets utgång	<u>616 823</u>	<u>402 570</u>		

			<u>2003</u>	<u>2002</u>
<b>Not 15</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>			
	Långivare	Räntesats	Ränteändring	
	HSB Bank	3,44%	2004-02-16	11 683 586
	HSB Bank	4,46%	2005-02-15	12 082 795
	HSB Bank	4,64%	2006-02-15	12 082 795
	HSB Bank	4,77%	2004-02-16	12 082 795
			<b>47 931 971</b>	<b>48 172 166</b>
	Varav redovisat som långfristiga skulder		47 685 646	47 952 510
	Varav redovisat som kortfristiga skulder, den del av fastighetslånen som ska amorteras inom ett år.		246 325	219 656
<b>Not 16</b>	<b>Övriga skulder</b>			
	Tofsvipan			16 778
	Pantsättningsavgifter		1 543	
			<b>1 543</b>	<b>16 778</b>
<b>Not 17</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>			
	Förutbetalda avgifter och hyror		402 137	245 714
	Revisionsarvode		5 397	5 140
	Rörex AB		0	2 866
	Rapid		0	2 250
	Graninge		38 548	41 995
	Wiklunds åkeri		0	2 228
	Reservering för skatt 2001		46 500	
	Bredbandsbolaget		260 000	0
			<b>752 582</b>	<b>300 193</b>
<b>Not 18</b>	<b>Ställda panter</b>			
	Uttagna pantbrev		48 609 000	48 609 000
	Varav i eget förvar		0	0
			<b>48 609 000</b>	<b>48 609 000</b>
	Lämnade som säkerhet för skulder till kreditinstitut.			

**STYRELSENS UNDERSKRIFT**

..... i april 2004

\_\_\_\_\_  
Erik Andersson

\_\_\_\_\_  
Gunilla Jansson

\_\_\_\_\_  
Mattias Mattsson

\_\_\_\_\_  
Ingrid Nordgren

\_\_\_\_\_  
Nikas Vesterlund

\_\_\_\_\_  
Pedro Martin (utsedd av HSB)

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den / 2004

\_\_\_\_\_  
Av föreningen vald revisor  
Elion Thorsell

\_\_\_\_\_  
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 2003-01-01--2003-12-31.

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 19/12 2004



Elion Thorsell  
Av föreningen vald revisor



Börje Ahl  
Av BoRevision AB förordnad revisor