

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Beckasinen i Järfälla (716421-8112) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2004-01-01—2004-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2004

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 77 000 tkr, varav byggnadsvärdet är 59 000 tkr och markvärdet 18 000 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar.

Föreningsfrågor

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening, som har till huvudsakligt ändamål att upplåta lägenheter med bostadsrätt till föreningens medlemmar. Varje bostadsrättshavare är medlem i föreningen och förvaltar och ansvarar för den lägenhet som medlemmen disponerar. Den gemensamma skötseln och driften av fastigheten står föreningen för och betalas av årsavgifterna.

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2004-05-06. På stämman deltog 41 st röstberättigade medlemmar. Extra föreningsstämma har hållits 2004-10-27. På stämman deltog 44 st röstberättigade medlemmar. Stämman beslutade om enhetsmätning av el efter omröstning.

Styrelse

Styrelsen har från ordinarie föreningsstämma 2004 haft följande sammansättning:

Ordinarie:

Erik Andersson	Ordförande
Niklas Vesterlund	Vice ordförande, Webb-ansvarig
Ingrid Nordgren	Sekreterare
Gunilla Jansson	Informationsansvarig
Per-Åke Johansson	Miljöansvarig
Allgun Wilhelmsson	Utsedd av HSB

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Erik Andersson och Niklas Vesterlund.

Ersättare:

Sisko Soikkeli	
Anders Nygren	
Jan Lindhardtsen	
Pedro Martin	Utsedd av HSB

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Sisko Soikkeli, Anders Nygren och Jan Lindhardtsen.

10

HSB:s Brf Beckasinen i Järfälla
716421-8112

Styrelsen har under verksamhetsåret 2004 hållit 12 st protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisorer har varit Eilon Thorsell med Sven Jansson som ersättare valda vid föreningsstämman samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av Karl-Gustav Bark, Simon Bel och Johan Hemlin. Johan Hemlin har varit sammankallande.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av och Erik Andersson, Niklas Vesterlund, Per-Åke Johansson och Ingrid Nordgren, två i förening.

Representation HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

Ordinarie:

Erik Andersson

Ersättare:

Niklas Vesterlund

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 128 bostadslägenheter har 18 st överlåtits under året..

Kategori	Antal objekt	Total yta (m ²)
Bostäder	128	9 033
Carportar	37	
Bilplatser	75	
	240	

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

Förmögenhetsvärde

Föreningens förmögenhetsvärde uppgick per 2004-12-31 till 0 kr. Föreningen betalar inte någon förmögenhetsskatt. Det är den enskilde bostadsrättsinnehavaren som ska deklarerat och eventuellt beskattas för sin andel av den totala förmögenheten hos föreningen.

Delårsrapport

Delårsrapport för årets sex första månader har upprättats enligt Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2002:5).

Övrigt

Fr o m år 2004 kommer föreningen att i resultaträkningen enbart visa de faktiska kostnaderna för både löpande och planerat underhåll, i enlighet med Bokföringsnämndens anvisning BFNAR 2003:4. Avsättning till och disposition från den yttre underhållsfonden kommer att göras som en resultatdisposition på årsstämman.

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 .

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll

Under 2005 kommer entrépartierna att oljas in, dagvattenbrunnarna att slamsugas och leksand att bytas ut.

Övrigt

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

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Dispositionsfond/Balanserat resultat	2 809 812
Årets resultat	<u>1 935 430</u>
	4 745 242

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-749
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	408 000
Dispositionsfond/Balanserat resultat	<u>4 337 991</u>
	4 745 242

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

RESULTATRÄKNING (kr)		2004-01-01 -2004-12-31	2003-01-01 -2003-12-31
Nettoomsättning	<i>Not 1</i>	6 522 674	3 603 539
Fastighetskostnader			
Drift	<i>Not 2</i>	-2 271 148	-1 282 770
Underhåll	<i>Not 3</i>	-749	-2 747
Avskrivningar	<i>Not 4</i>	-702 000	-282 000
Bruttoresultat		3 548 777	2 036 022
Rörelseresultat		3 548 777	2 036 022
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	<i>Not 5</i>	89 765	54 559
Räntekostnader och liknande resultatposter	<i>Not 6</i>	-1 703 112	-1 314 585
Resultat efter finansiella poster		1 935 430	775 996
Statlig inkomstskatt		0	0
Årets resultat		1 935 430	775 996
FONDFÖRÄNDRINGAR ENLIGT STYRELSENS FÖRSLAG			
Uttag ur fond för yttre underhåll, motsv årets kostnad		749	2 747
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt UH-plan		-408 000	-217 000
Överföring till fond för yttre underhåll, extra avsättning		0	0
Resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		1 528 179	561 743

24

BALANSRÄKNING (kr)

2004-12-31

2003-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	<i>Not 7</i>	138 276 081	75 786 510
Inventarier	<i>Not 8</i>	156 000	208 000
		<u>138 432 081</u>	<u>75 994 510</u>
Summa anläggningstillgångar		138 432 081	75 994 510

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 148	1 450
Övriga fordringar	<i>Not 9</i>	0	46 500
Avräkning med HSB Norra Stor-Stockholm		648 896	449 701
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<i>Not 10</i>	386 855	302 765
		<u>1 038 899</u>	<u>800 416</u>
<u>Kortfristiga placeringar</u>	<i>Not 11</i>	5 100 000	1 000 000
<u>Kassa och bank</u>	<i>Not 12</i>	729 388	1 050 150
Summa omsättningstillgångar		6 868 287	2 850 566

Summa tillgångar

145 300 368

78 845 076

BALANSRÄKNING (kr)

2004-12-31

2003-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser	41 900 014	21 990 009
Upplåtelseavgifter	9 664 986	5 744 991
Fond för yttre underhåll	1 302 524	402 570
	<u>52 867 524</u>	<u>28 137 570</u>

Fritt eget kapital

Dispositionsfond	2 809 812	1 157 605
Årets resultat	1 935 430	775 996
	<u>4 745 242</u>	<u>1 933 601</u>

Summa eget kapital

57 612 766 **30 071 171**

Skulder

Skulder till kreditinstitut	<i>Not 14</i>	86 758 522	47 931 971
Leverantörsskulder		323 872	87 809
Övriga skulder	<i>Not 15</i>	0	1 543
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>Not 16</i>	605 208	752 582
Summa skulder		<u>87 687 602</u>	<u>48 773 905</u>

Summa eget kapital och skulder

145 300 368 **78 845 076**

Ställda panter

Not 17

88 308 000

48 609 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

CEW

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd. Undantag har skett från BFNAR 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".

Redovisningsprinciper

En ändring av redovisningsprinciper har skett innebärande att avsättning till yttre underhållsfond numera sker över resultatdispositionen istället för som tidigare genom en avsättning i resultaträkningen. Eftersom det är frågan om ändring av principer har omräkning gjorts av föregående år och effekten av bytet av redovisningsprincip har medfört en korrigeringspost i det egna kapitalet.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 100-årig progressiv plan som sträcker sig till 2100 och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 0,46% 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

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens 20-åriga 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.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3% av taxeringsvärdet och med tillägg/avdrag för finansiella poster (samt ev tomträttsavgäld). Efter avräkning av eventuellt underskott sker beskattning med 28%. Föreningens underskott uppgick vid 2004 års taxering till 2 192 tkr.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

<u>Arvoden till förtroendevalda</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Styrelsearvode enligt stämmobeslut, fasta arvoden	20 750	14 000
Styrelsearvode enligt stämmobeslut, mötesarvoden	13 200	9 800
Föreningsvald revisor	1 000	1 000
Sociala kostnader	9 317	7 929
Kostnadsersättningar	240	160
	44 507	32 889

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

HSB:s Brf Beckasinen i Järfälla
716421-8112

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Not 1		
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	6 237 806	3 464 040
Hyror - lokaler	41 400	41 400
Hyror - garage och p-platser	268 750	146 700
Övriga avgifter	-760	0
Övriga intäkter	4 691	2 699
Brutto	6 551 887	3 654 839
Avgiftsbortfall bostäder	-521	0
Hyresbortfall garage och p-platser	-28 692	-51 300
	6 522 674	3 603 539
Not 2		
Drift		
Fastighetsskötsel och städning	411 580	258 981
Reparationer	265 498	61 017
El	191 956	128 137
Uppvärmning	716 722	373 306
Vatten	171 285	87 932
Sophämtning	75 519	38 740
Snörenhållning	12 197	2 949
Försäkringar	59 963	29 225
Bevakningskostnader	15 750	5 738
Kabel-TV	101 895	50 212
Förbrukningsinventarier	1 276	399
Årsredovisning	2 686	1 833
Kontorsmateriel och trycksaker	1 763	2 292
Telefon och post	14 363	6 041
Risikkostnader	240	0
Revisionsarvode	2 790	582
Arvode administrativ förvaltning	185 750	137 932
Medlemsavgift HSB	33 926	21 557
Återföring reservering för skatt 2001	-83 200	0
Övriga förvaltningskostnader	2 844	1 220
Övriga externa tjänster	40 394	41 638
Övriga externa kostnader	-2 425	150
Lön och arvoden till förtroendevalda	34 950	24 800
Kostnadsersättning och naturaförmåner	240	160
Sociala avgifter	9 317	7 929
Konferens, stämma, Föreningsverksamhet	3 869	0
	2 271 148	1 282 770
Not 3		
Underhåll		
Genomfört planerat periodiskt underhåll	749	2 747
	749	2 747
Not 4		
Avskrivningar		
Byggnader	650 000	230 000
Inventarier	52 000	52 000
	702 000	282 000

CEW

	<u>2004</u>	<u>2003</u>	
Not 5 Ränteintäkter och liknande poster			
HSB Norra Stor-Stockholm, avräkningskonto	1 817	1 696	
Skattekonto	2 827	23	
FSB, fasträntekonto	62 262	22 722	
FSB, penningmarknadskonto	18 805	29 098	
Övriga ränteintäkter	4 054	1 020	
	89 765	54 559	
Not 6 Räntekostnader och liknande poster			
Räntekostnader långfristiga skulder	3 157 356	2 149 938	
Räntekostnader skattekonto	0	564	
Räntebidrag	-1 454 802	-836 106	
HSB Avräkning	408	189	
Övriga räntekostnader	150	0	
	1 703 112	1 314 585	
Not 7 Byggnader och mark			
<u>Byggnader och mark</u>			
Ingående anskaffningsvärden	140 062 881	76 436 510	
Årets anskaffningar	0	0	
Årets avyttringar	0	0	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	140 062 881	76 436 510	
Ingående avskrivningar	-1 136 800	-420 000	
Årets avskrivningar	-650 000	-230 000	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 786 800	-650 000	
Utgående planenligt restvärde byggnader och mark	138 276 081	75 786 510	
varav byggnader	132 776 081	72 693 510	
varav mark	5 500 000	3 093 000	
Sammantaget bokfört värde för byggnader och mark	138 276 081	75 786 510	
Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 77 000 000 kr. Värdeår 2001.			
<u>Hustyp</u>	<u>Byggnader</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>
Bostäder (hyreshusenhet)	59 000 000	18 000 000	77 000 000
	59 000 000	18 000 000	77 000 000
Not 8 Inventarier			
Ingående anskaffningsvärde	260 000	0	
Årets anskaffningar	0	260 000	
Årets försäljningar/utrangeringar	0	0	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	260 000	260 000	
Ingående avskrivningar	-52 000	0	
Årets avskrivningar	-52 000	-52 000	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-104 000	-52 000	
Utgående planenligt restvärde inventarier	156 000	208 000	

04

HSB:s Brf Beckasinen i Järfälla
716421-8112


			<u>2004</u>	<u>2003</u>	
Not 9	Övriga fordringar				
	Skattefordran		0	46 500	
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
	Räntebidrag		299 068	192 906	
	Ränta kortfristiga placeringar		15 073	3 225	
	Försäkring		47 533	59 963	
	Kabel-TV		25 181	12 745	
	Övrigt		0	33 926	
			<u>386 855</u>	<u>302 765</u>	
Not 11	Kortfristiga placeringar				
		Räntesats Löptid			
	FSB Fasträntekonto	1,90% 2005-02-04	5 100 000	0	
	Under året förfallna fasträntekonton		0	1 000 000	
			<u>5 100 000</u>	<u>1 000 000</u>	
Not 12	Kassa och bank				
	Handkassa		1 563	193	
	FSB Penningmarknadskonto		727 825	1 049 957	
			<u>729 388</u>	<u>1 050 150</u>	
Not 13	Förändring av eget kapital				
		<u>Insatser</u> <u>Upplåtelseavgifter</u>	<u>Uh-fond</u>	<u>Disp. fond</u>	<u>Årets resultat</u>
	Ing. kapital enl fastställd BR	41 900 014 9 664 986	1 302 524	2 005 088	804 724
	Överföring från avsättningar				
	Effekter av byte av red. princ.				
	Just. IB efter nya red. princ.	<u>41 900 014 9 664 986</u>	<u>1 302 524</u>	<u>2 005 088</u>	<u>804 724</u>
	Vinstdisp. enl stämmobeslut			804 724	-804 724
	Förl. av resultat efter nya red. princ.				
	<u>Årets resultat</u>				<u>1 935 430</u>
	Belopp vid årets utgång	<u>41 900 014 9 664 986</u>	<u>1 302 524</u>	<u>2 809 812</u>	<u>1 935 430</u>
Not 14	Skulder till kreditinstitut				
	Långgivare	Räntesats	Ränteändring		
	FSB	2,55%	Rörligt	9 499 569	0
	FSB	5,72%	2005-08-15	9 840 670	0
	FSB	2,549%	Rörligt	9 840 670	0
	FSB	2,547%	Rörligt	9 854 704	0
	FSB	2,70%	Rörligt	11 543 377	11 683 586
	FSB	4,46%	2005-02-15	12 059 844	12 082 795
	FSB	4,64%	2006-02-15	12 059 844	12 082 795
	FSB	3,94%	2007-02-15	12 059 844	12 082 795
				<u>86 758 522</u>	<u>47 931 971</u>
	Varav redovisat som långfristiga skulder		86 290 364	47 685 646	
	Varav redovisat som kortfristiga skulder, den del av fastighetslånen som ska amorteras inom ett år.		468 158	246 325	
Not 15	Övriga skulder				
	Pantsättningsavgift		0	1 543	
			<u>0</u>	<u>1 543</u>	

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda avgifter och hyror	477 628	402 137
Upplupna räntekostnader	97 536	0
Revisionsarvode	7 000	5 397
TAC	6 875	0
Graninge	16 169	38 548
Reservering för skatt 2001	0	46 500
Bredbandsbolaget	0	260 000
Övrigt	0	0
	<hr/>	<hr/>
	605 208	752 582
 Not 17 Ställda panter		
Uttagna pantbrev	88 308 000	48 609 000
Varav i eget förvar	0	0
	<hr/>	<hr/>
	88 308 000	48 609 000

Lämnade som säkerhet för skulder till kreditinstitut.

STYRELSENS UNDERSKRIFT

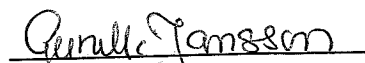
Järfälla den 5/4 2005


Erik Andersson


Ingrid Nordgren



Per-Åke Johansson

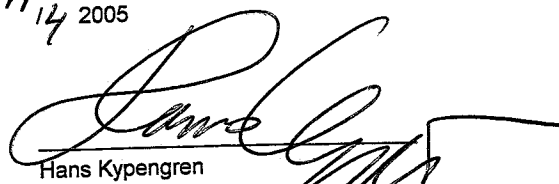

Niklas Westerlund


Gudilla Jansson


Allan Wilhelmsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 11/4 2005


Eilon Thorsell
Av föreningen vald revisor


Hans Kypengren
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 716421-8112 i Järfälla för räkenskapsåret 2004-01-01--2004-12-31. 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.

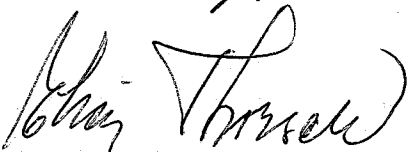
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information 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.

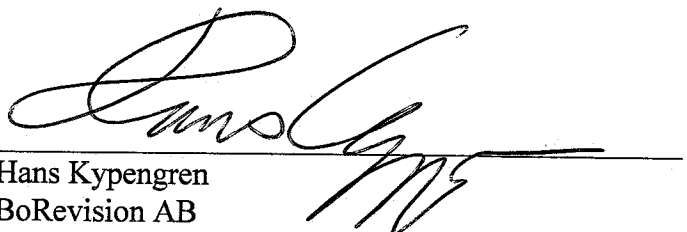
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

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

Järfälla den 14/4 2005

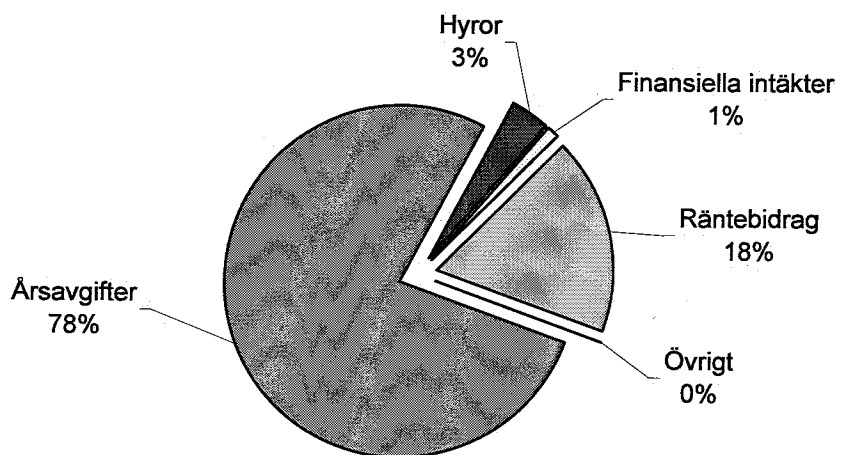


Elion Thorsell
Av föreningen vald revisor



Hans Kypengren
BoRevision AB

Intäktsfördelning



Kostnadsfördelning

