

ÅRSREDOVISNING 2008

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari 2008 – 31 december 2008. Föreningens organisationsnummer är 716420-4203.

Förvaltningsberättelse 2008

Föreningen bildades den 6 maj 1988 och registrerades den 23 januari 1989. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Ösby 1:205 och Ösby 1:206 i Värmdö kommun. Föreningens ekonomiska plan registrerades av länsstyrelsen den 4 november 1991. Fastigheternas taxeringsvärde 2008 är 97 337 000 kr, varav byggnadsvärdet är 75 270 000 kr och markvärdet är 22 067 000 kr.

Medlemmar och lägenhetsöverlåtelser

Samtliga 109 lägenheter och 2 lokaler upplåts med bostadsrätt. Utöver HSB hade föreningen vid verksamhetsårets utgång 149 medlemmar. Motsvarande antal vid föregående verksamhetsårs utgång var 151 medlemmar. Under året har 7 lägenhetsöverlåtelser ägt rum. Styrelsen hälsar de nya medlemmarna välkomna till föreningen.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning perioden 08-01-01 – 08-04-17:

Ordförande:	Pia Kjellberg-Fonserius
Vice ordförande:	Ola Jansson
Sekreterare:	Anna Wretman
Ledamöter:	Anita Fagerberg Filip Stenbeck Kerstin Danielsson Bengt Persson (HSB-ledamot)
Suppleanter	Anita Johansson (HSB-suppleant)

Styrelsen har haft följande sammansättning perioden 08-04-17 – 08-12-31:

Ordförande:	Pia Kjellberg-Fonserius
Vice ordförande:	Ola Jansson
Sekreterare:	Anna Wretman
Ledamöter:	Elisabeth Celius Daniel Sjödin Aila Silversten Janis Liepens Bengt Persson (HSB-ledamot)
Suppleanter:	Elisabeth Ek Anita Johansson (HSB-suppleant)

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2009 är Pia Kjellberg-Fonserius, Ola Jansson, Anna Wretman, Aila Silversten och Elisabeth Ek.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av följande styrelseledamöter, två i förening, Pia Kjellberg Fonsenius, Ola Jansson, Elisabeth Celius samt Anna Wretman.

Revisorer

Revisor har varit Anita Fagerberg med Kerstin Danielsson som suppleant, valda av föreningen, samt BoRevision AB av HSBs Riksförbund utsedd revisionsbyrå.

Valberedning

Valberedningen har varit Cecilia Berlin, Marlena Joo och Kenneth Ohlsson med Cecilia Berlin som sammankallande.

Distriktsombud

Distriktsombud till HSB Stockholms distrikt 13, omfattande Nacka och Värmdö, har varit Elisabeth Celius och Daniel Sjödin med Elisabeth Ek och Janis Liepens som suppleanter.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls torsdagen den 17:e april 2008. Styrelsen har under året haft 14 stycken protokollförda sammanträden varav ett konstituerande och ett extra möte.

Förvaltningsavtal

Föreningen har avtal med HSB Stockholm om ekonomisk/administrativ förvaltning. Förvaltare har varit Emil Falk under januari-februari, därefter Jenny Jörgensen, HSB Stockholm.

Anställda

Föreningen har 10 behovsanställda snöröjare som också är medlemmar i föreningen. Vidare har föreningen 1 anställd vicevärd, även han medlem i föreningen.

Fastigheterna

Föreningens hus har under 2008 varit fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Från och med 1 januari 2009 är föreningens hus fullvärdesförsäkrat i Trygg Hansa försäkringsbolag.

Under våren 2008 tecknade föreningen avtal med Com Hem som operatör av TV-tjänsterna.

Under våren tecknades också ett avtal för fastighetsskötsel med Nacka Drift och Service.

Arbetet med att byta ut alla köksfläktar har påbörjats under året.

Under året har vindskivorna setts över och bytts ut alternativt målats där så behövts. I samband med upphandlingen av det underhållsarbetet gjordes den årliga fastighetsbesiktning som skall göras enligt stadgarna.

Föreningens gemensamma tvättstuga totalrenoverades och ny tvättmaskin installerades under hösten 2008.

Under hösten har ett nytt sandaggregat inköpts till traktorn.

Traktorn har slutbetalats under december och tillhör nu föreningen.

Spolning av avloppsstammarna påbörjades under december 2008 och slutfördes under januari - mars 2009.

Styrelsen tecknade i slutet av året avtal med HSB Stockholm om att digitalisera föreningens underhållsplan. Sedan 1 mars 2009 är underhållsplanen digitaliserad.

Under hösten har arbetet med lagstadgad energideklaration påbörjats.

Samfälligheten Holmviksskogen

Föreningen ingår i en samfällighet för Holmviksskogen tillsammans med HSB Bostadsrättsförening Eken i Värmdö och hyreshuset Utsikten. Lantmäteriverket har 1993-06-21 fastställt de fördelningstal som gäller för samfällighetens kostnader mellan delägarna. Samfälligheten ansvarar för antennenläggningen i föreningen, väghållning och belysning utmed Bergmossevägen samt skötsel och underhåll av gemensamma grönytor och körvägar. Ordinarie representant för föreningen i samfällighetens styrelse har varit Pia Kjellberg Fonserius och Ola Jansson som suppleant.

Årsavgifter

Ingen höjning av årsavgiften har genomförts och har heller inte planerats för innevarande verksamhetsår.

Enligt tidigare beslut sker ingen avsättning till fond för inre underhåll.

Information

Under verksamhetsåret har Brf Dalens infoblad utkommit med 4 nummer. Aktuell information lämnas också på föreningens hemsida www.brfdalen.se.

Övrig verksamhet

Ränteswap:

Under året har föreningen genomfört en ränteswap. Genom att kombinera ett lån med rörlig ränta med en ränteswap skapas ett fast ränteflöde på lånet vilket därmed kan jämföras med ett traditionellt lån med fast ränta. Risken med dessa ränteswapar är en ökad räntekostnad om de rörliga räntorna skulle understiga de genom ränteswapar fasta låneräntorna. Möjlighet finns dock att ränteswaparna utvecklas positivt (den rörliga ränta stiger) vilket ger ett omvänt utfall.

Förslag till resultatdisposition 2008

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 275 997
Årets resultat	<u>1 027 096</u>
	3 303 093

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning yttre fond	670 300
Uttag ur yttre fond	347 366
Balanserat resultat	<u>2 980 159</u>
	3 303 093

Styrelsen för
HSB Brf Dalen i Värmdö

Org.nr: 716420-4203

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2008-01-01 - 2008-12-31

HSB Brf Dalen i Värmdö


		2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	8 669 182	9 925 173
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-3 654 577	-5 120 170
Planerat underhåll		-347 366	-651 570
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-182 170	-267 370
Avskrivningar	Not 3	-808 374	-783 785
Summa fastighetskostnader		-4 992 487	-6 822 895
Rörelseresultat		3 676 696	3 102 278
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	159 060	85 802
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-2 808 660	-3 112 083
Summa finansiella poster		-2 649 600	-3 026 281
Årets resultat		1 027 096	75 997








HSB Brf Dalen i Värmdö


Balansräkning	2008-12-31	2007-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och ombyggnader	Not 6 137 365 215	138 107 755
Mark och markanläggningar	Not 7 5 679 000	5 679 000
Inventarier	Not 8 422 805	459 074
	<u>143 467 020</u>	<u>144 245 829</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 9 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>143 467 520</u>	<u>144 246 329</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 718 001	2 263 092
Övriga fordringar	Not 10 19 285	163 991
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 124 522	160 578
	<u>2 861 808</u>	<u>2 587 662</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12 1 500 000	0
Kassa och bank	Not 13 59 679	14 332
Summa omsättningstillgångar	<u>4 421 487</u>	<u>2 601 994</u>
Summa tillgångar	<u>147 889 007</u>	<u>146 848 323</u>











HSB Brf Dalen i Värmdö**Balansräkning****2008-12-31****2007-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

31 743 782

31 743 782

Upplåtelseavgifter

558 802

558 802

Kapitaltillskott

45 000 000

45 000 000

Underhållsfond

2 070 567

1 770 567

79 373 15179 073 151*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

2 275 997

2 500 000

Årets resultat

1 027 096

75 997

3 303 0922 575 997

Summa eget kapital

82 676 24381 649 148**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 15

63 428 163

63 502 545

Leverantörsskulder

160 257

314 149

Skatteskulder

11 482

41 474

Övriga skulder

8 526

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

1 604 336

1 341 007

Summa skulder

Not 17

65 212 76465 199 175**Summa eget kapital och skulder****147 889 007****146 848 323****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

71 920 000

78 822 000

Fastighetsinteckningar totalt uttagna

136 988 000

136 988 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Handwritten signatures and initials: A large signature 'MB' with '20' below it, a signature 'J', a signature 'A', a signature 'PREF', and a signature 'MS'.

HSB Brf Dalen i Värmdö

Kassaflödesanalys	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 027 096	75 997
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	808 374	783 785
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 835 470	859 782
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 319 237	157 656
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	87 971	-1 296 715
Kassaflöde från löpande verksamhet	604 203	-279 277
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	-29 565	-503 193
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-29 565	-503 193
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-74 382	-45 183 295
Inbetalda insatser	0	45 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-74 382	-183 295
Årets kassaflöde	500 256	-965 765
Likvida medel vid årets början	2 277 424	3 243 189
Likvida medel vid årets slut	2 777 680	2 277 424

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto HSB Stockholm i de likvida medlen



 Several handwritten signatures and initials are present in the bottom right corner of the page. These include a large signature, a smaller signature, and several initials or short signatures.

HSB Brf Dalen i Värmdö**Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker enligt en 70-årig annuitetsplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd.

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 28 procent.

Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 43 819 475 kr, en minskning med 64 721 kr jämfört med föregående år.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har 14 behovsanställda under året.

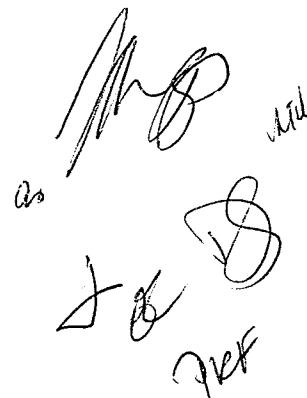
	2008-01-01	2007-01-01
	2008-12-31	2007-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden förtroendevalda	150 000	100 000
Sociala kostnader	43 622	33 282
	<u>193 622</u>	<u>133 282</u>
Revisorer		
Föreningsvald	9 000	9 000
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	37 198	29 519
Sociala kostnader	12 059	9 570
Pensionskostnader och förpliktelser	0	3 924
	<u>49 257</u>	<u>43 013</u>
Totalt	<u>251 879</u>	<u>185 295</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

an MB
J a
PKF
KS

HSB Brf Dalen i Värmdö

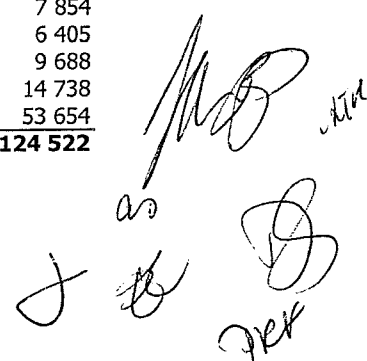
Noter	2008-01-01	2007-01-01
	2008-12-31	2007-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	8 471 256	9 697 118
Hyror	16 297	0
Övriga intäkter	181 779	228 055
Bruttoomsättning	<u>8 669 332</u>	<u>9 925 173</u>
Hyresförluster	-150	0
	8 669 182	9 925 173
Not 2 Drift		
Personalkostnader	252 062	185 295
Fastighetsskötsel och lokalvård	93 207	251 316
Reparationer	359 222	1 355 522
El	153 412	140 079
Uppvärmning	1 286 756	1 368 989
Vatten	664 638	612 483
Sophämtning	163 736	229 644
Fastighetsförsäkring	75 943	81 299
Kabel-TV	57 397	167 536
Övriga avgifter	163 991	161 436
Förvaltningsarvoden	233 782	224 580
Övriga driftskostnader	150 432	341 991
	3 654 577	5 120 170
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	742 540	723 864
Inventarier	65 834	59 921
	808 374	783 785
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	57 059	21 259
Avslut penningmarknadskonto i Swedbank	0	61 239
Ränteswap intäkter	92 930	0
Specialinlåning	6 405	0
Övriga ränteintäkter	2 666	3 304
	159 060	85 802
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 808 660	3 112 083
	2 808 660	3 112 083



 as
 J
 Ref
 MS
 MS

HSB Brf Dalen i Värmdö


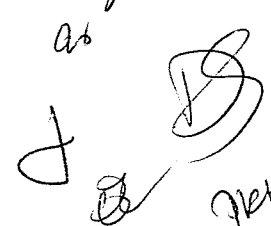
Noter	2008-12-31	2007-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	165 182 600	165 182 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	165 182 600	165 182 600
Ingående ackumulerade avskrivningar	-27 074 845	-26 350 981
Årets avskrivningar	-742 540	-723 864
Utgående avskrivningar	-27 817 385	-27 074 845
Bokfört värde	137 365 215	138 107 755
Taxeringsvärde		
Byggnader	75 270 000	75 270 000
Mark	22 067 000	22 067 000
	97 337 000	97 337 000
Not 7 Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde mark	5 679 000	5 679 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	47 014	47 014
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 726 014	5 726 014
Ingående ackumulerade avskrivningar	-47 014	-47 014
Utgående avskrivningar	-47 014	-47 014
Bokfört värde	5 679 000	5 679 000
Not 8 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	626 792	123 599
Årets investeringar	29 565	503 193
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	656 357	626 792
Ingående avskrivningar	-167 718	-107 797
Årets avskrivningar	-65 834	-59 921
Utgående avskrivningar	-233 552	-167 718
Bokfört värde	422 805	459 074
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	5 224	123 815
Fordran delägare samfällighet	14 061	40 176
	19 285	163 991
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Bredband	32 183	
Servisavtal telefonsystem	7 854	
Upplupna ränteintäkter	6 405	
Fastighetsskötsel	9 688	
El, fastighet	14 738	
Swapränteintäkter	53 654	
	124 522	



 as
 J
 B
 JPK

HSB Brf Dalen i Värmdö

Noter		2008-12-31	2007-12-31			
Not 12	Kortfristiga placeringar					
	Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm	750 000	0			
	Specialinlåning 6-mån HSB Stockholm	750 000	0			
		1 500 000	0			
Not 13	Kassa och bank					
	Handkassa	7 789				
	Nordea PG	39 221				
	Handelsbanken affärskonto	12 669				
		59 679				
Not 14	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	31 743 782	558 802	1 770 567	2 500 000	75 997
	Vinstdisp enl. stämmobeslut			300 000	-224 003	-75 997
	Årets resultat					1 027 096
	Belopp vid årets slut	31 743 782	558 802	2 070 567	2 275 997	1 027 096
Not 15	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea AB	653504343431	7,52%	rörlig	206 817	206 817
	Nordea Hypotek	39788495117	3,85%	rörlig	29 000 000	0
	Nordea Hypotek	39788499716	5,04%	rörlig	6 365 275	0
	Spintab	275428385	4,22%	2011-11-25	13 979 537	10 680
	Spintab	854332285	4,04%	2009-11-10	13 876 534	0
					63 428 163	217 497
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					63 210 666
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					63 374 763
Not 16	Övriga kortfristiga skulder					
	Källskatt				6 576	0
	Övrigt				1 950	0
					8 526	0

as


 7/24

HSB Brf Dalen i Värmdö


Noter

2008-12-31 2007-12-31

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

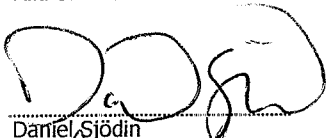
Upplupna räntekostnader	413 929
Förutbetalda hyror och avgifter	616 250
Löp.underhåll, värme	1 250
El, fastighet	14 010
Fjärrvärme	132 722
Löp.underhåll, markytor	5 875
Löp.underhåll,ventilation	62 775
Reservering Bredbandsbolaget	340 625
Revision	10 600
Underhållsplan	6 300
	1 604 336

Stockholm, den 09/03/17

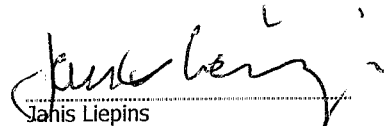

Aila Silversten



Anna Wretman


Bengt Persson


Daniel Sjödin

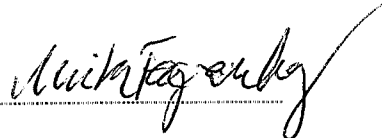

Elisabeth Celius

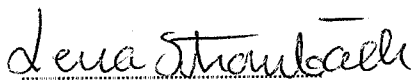

Jānis Liepins


Ola Jansson


Pia Kjellberg Fonselius

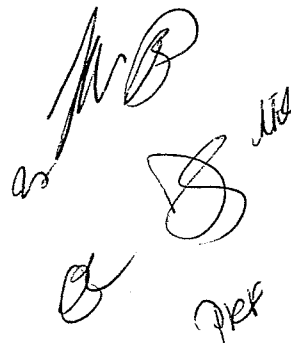
Vår revisionsberättelse har 09-03-18 lämnats beträffande denna årsredovisning


Mikko Järvelin


Lena Strömbäck

Av föreningen vald revisor

Lena Strömbäck
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Dalen i Värmdö

Organisationsnummer 716420-4203

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s Brf Dalen i Värmdö 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 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 att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att 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 ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen 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 förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Stockholm den 2009-03-18


Av föreningen vald revisor


Lena Strömbäck
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


as
REF