

BRF HÄSTHOVEN

ÅRSREDOVISNING
2010

ORGANISATIONSNR 716421-1182

Årsredovisning

Styrelsen för
Brf Hästhoven i Järfälla

Org.nr: 716421-1182

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2010-01-01 - 2010-12-31

Förvaltningsberättelse 2010

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Jakobsberg 2:2407 i Järfälla kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1992. Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 5 677 m². Taxeringsvärdet är 45 600 tkr, varav byggnadsvärdet är 33 840 tkr och markvärdet 11 760 tkr.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (kvm)
Bostäder	60	4 882
Lokaler (inkl. förråd)	2	
Garage	34	
Bilplatser	35	
Summa		4 882

Fastighetsadresser

Hästskovägen 80

Hästskovägen 82

Nibblevägen 10

Förvaltning

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har enligt avtal skötts av EFS AB.

Förvaltare har varit Christer Björnsson.

Administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Storstockholm.

Trappstädning har enligt avtal skötts av AB Städkompakt.

Markskötsel har utförts av medlemmarna.

Hissavtal med I.T.K. AB

Organisation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Bertil Wahlund

Lennart Swärd t o m årsstämman

Rolf Rogstam

Britta Lindberg

Bernt Carlsson

Maj-Britt Sandler

Ordförande

Vice ordförande

Vice ordförande

Ekonomi

Tekniska frågor

Sekreterare

Styrelsesuppleanter

Olof Helmersson

Hans Sjöberg

Barbro Wallin-Wallmark

Olle Lundstedt

Brf Hästhoven
Org.nr: 716421-1182

Avgående styrelseledamöter

Rolf Rogstam
Bertil Wahlund
Maj-Britt Sandler (vald på två år, men önskar avgå)

Avgående styrelsesuppleanter

Hans Sjöberg
Olof Helmersson
Olle Lundstedt
Barbro Wallin-Wallmark

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ordinarie ledamöter, två i förening.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

Revisor

Britt-Marie Frick

Revisorsuppleant

Finn Westerberg

samt en revisor anställd hos BoRevision AB.

Valberedning

Vanja Wigge
Djordje Lalic
Gunnar Lindberg

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2010	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning, tkr	4 035	4 038	3 910	3 910	3 907
Rörelseresultat, tkr	1 973	2 262	2 260	2 411	2 362
Årets resultat, tkr	252	484	489	559	727
Balansomslutning, tkr	74 799	75 627	74 010	73 406	75 738
Avgifts- & hyresbortfall, %	0,99	0,97	0,58	0,57	0,44
Fond för yttre underhåll, tkr	2 528	2 434	2 277	2 006	1 300
Beläning, kr/kvm	9 484	9 484	9 484	9 484	10 071
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	768	768	754	754	754

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett positivt resultat på 252 197 kr.

Årets resultat visar en minskning jämfört med 2009 vilket till större delen beror på de skador som uppstod i vår Undercentral och på våra hissars. Kostnaderna uppgick efter ersättning från vår Försäkring till dryga 100 000 kr. Vår likviditet är trots detta fortfarande god.

En del av föreningens kostnader kan påverkas i positiv riktning med ett gemensamt agerande. Genom att tänka på hur vi använder varmvatten, hur vi vädrar och att vi sorterar våra sopor på rätt sätt, samt att göra så mycket som möjligt i egen regi, är det fullt möjligt att sänka kostnaderna. Alla föreningens kostnader betalas av medlemmarna via månadsavgiften. Lägre kostnader påverkar avgiften.

Verksamheten

Föreningsstämma

Föreningsstämma hölls 20 april 2010 då 33 röstberättigade deltog.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 60 medlemmar.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2010 hållit 14 st protokollförda sammanträden.

Ombyggnad underhåll och övriga åtgärder

Under verksamhetsåret 2010 har följande underhållsåtgärder och övriga åtgärder genomförts i föreningen:

- 1 Garageombyggnaden har slutförts i början av 2010 till en total kostnad om ca 3,7 miljoner kr.
- 2 Ny garageport har monterats, porten är försedd med nyckel och fjärrmanöver
- 3 Dokumentation av genomförd garageombyggnad har upprättats såväl på CD-skiva som fotoalbum
- 4 Plattbelagd uteplats har iordningställt
- 5 Gräsytor på gården har renoverats
- 6 Ny kyl och frys har monterats i samlingslokalens kök
- 7 Nytt torkskåp i tvättstugan
- 8 Skador i undercentral och på fasadvägg efter havererad värmepump har åtgärdats
- 9 Snörasskydd har monterats på översta balkongernas tak för att minska skaderisken
- 10 Målning av föreningslokalens fasad

Årlig besiktning

Besiktning av fastigheten har genomförts tillsammans med förvaltaren.

Överlåtelse

Av föreningens 60 bostadslägenheter har 3 st överlåtits under året. Genomsnittlig köpeskilling vid försäljningar under året har varit ca 12 535 kr/m²

Medlemsfrågor

Information till medlemmarna har skett i samband med ordinarie föreningsstämma samt vid informationsträffar med de boende i respektive trapphus. Informationsbladet "Hästhoven Nytt" har delats ut till samtliga medlemmar vid 6 tillfällen. Varje uppgång har skött trädgårdsarbete, gräsklippning, snöskottning m.m. omkring respektive hus.

Aktiviteter

Gemensamma aktiviteter har genomförts med bl.a. städning utomhus och trädgårdsarbete. Det har även ordnats organiserade träffar utomhus och i Spiltan. PUB-aftnar och whiskyprovning har anordnats. Under hösten har en trubadur underhållit vid ett tillfälle. Luciafirande genom egna medlemmars medverkan har genomförts.

Miljö

Källsortering av tidningar, plast, metall, grovsopor samt el-avfall sker i särskild byggnad. Det är absolut förbjudet att använda sopnedkasterna för annat än icke återvinningsbart hushållsavfall.

Medlemmarna har under året varit överens om att tömningen av grovsopor fortsättningsvis ska delas upp så att varje port har ansvar för fyra månader var: 82:an ansvarar för jan-apr, 80 för maj-aug och 10:an för sep-dec.

Brf Hästhoven
Org.nr: 716421-1182

Teknisk förvaltning
Tekniskt förvaltningsavtal fortsätter med EFS AB

Framtida utveckling

Budget för 2011

Styrelsen har beslutat att inte höja avgiften för bostadslägenhet, ej heller för parkeringsplats och garageplats för 2011.

Medel har avsatts för att vid behov anlita EFS för skötsel av trädgårdstjänster under sommarhalvåret.

Medel har också avsatts för ommålning av entréplanen.

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 ska revideras.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	5 027 654
Årets resultat	<u>252 197</u>
	5 279 851

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	5 279 851
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	52 182
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-150 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	5 182 033

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

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2010-12-31	2 528 124
Årets förändring	<u>97 818</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2011	2 625 942

Resultaträkning		2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Nettoomsättning	Not 1	4 035 391	4 038 785
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 687 999	-1 528 534
Planerat underhåll		-52 182	-6 529
Fastighetsskatt		-94 620	-108 420
Avskrivningar	Not 3	<u>-227 826</u>	<u>-132 447</u>
Summa fastighetskostnader		-2 062 627	-1 775 930
Rörelseresultat		1 972 763	2 262 855
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	27 288	122 270
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-1 747 854</u>	<u>-1 900 303</u>
Summa finansiella poster		-1 720 566	-1 778 033
Årets resultat		252 197	484 822

Balansräkning

2010-12-31

2009-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 6	71 453 152	68 040 650
Mark		1 000 000	1 000 000
Pågående byggnation	Not 7	0	3 479 800
Summa anläggningstillgångar		<u>72 453 152</u>	<u>72 520 450</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 060	0
Avräkningskonto HSB		966 163	828 033
Övriga fordringar	Not 8	5 562	10 006
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	28 140	265 914
		<u>1 000 925</u>	<u>1 103 953</u>

Kortfristiga placeringar	Not 10	1 000 000	2 000 000
--------------------------	--------	-----------	-----------

Kassa och bank	Not 11	344 702	3 423
----------------	--------	---------	-------

Summa omsättningstillgångar		<u>2 345 627</u>	<u>3 107 377</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>74 798 779</u>	<u>75 627 827</u>
------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2010-12-31

2009-12-31

Eget kapital och skulder

		2010-12-31	2009-12-31
Eget kapital	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		9 300 004	9 300 004
Kapitaltillskott		10 670 000	10 670 000
Fond för yttre underhåll		2 528 124	2 434 653
		<u>22 498 128</u>	<u>22 404 657</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 027 654	4 636 303
Årets resultat		252 197	484 822
		<u>5 279 851</u>	<u>5 121 125</u>
Summa eget kapital		<u>27 777 979</u>	<u>27 525 782</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	46 300 000	46 300 000
Övriga långfristiga skulder	Not 14	0	500 173
		<u>46 300 000</u>	<u>46 800 173</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		138 963	718 572
Skatteskulder		0	16 772
Fond för inre underhåll		9 618	9 618
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	12 846	1 070
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	559 373	555 840
		<u>720 800</u>	<u>1 301 872</u>
Summa skulder		<u>47 020 800</u>	<u>48 102 045</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>74 798 779</u>	<u>75 627 827</u>

Ställda panter för skulder till kreditinstitut	Not 17	63 019 000	63 019 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

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	100	2098
Ombyggnad, garage	Rak	40	2049

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 27 044 tkr. Därutöver erlägger föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 277 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	30 000	15 000
Mötesarvoden	20 800	7 300
Arvode föreningsvald revisor	2 000	0
Övriga arvoden och ersättningar	9 339	4 500
Övriga personalkostnader och erhållna bidrag	3 165	3 863
Sociala kostnader	2 675	633
Summa	67 979	31 296

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

2010 års arvodesutbetalning avser år 2009 och år 2010. 2009 års arvodesutbetalning avser år 2008.

Noter		2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	3 752 784	3 749 550
	Hysesintäkter lokaler	7 200	7 200
	Hysesintäkter garage och p-platser	301 210	301 521
	Övriga intäkter	16 597	19 490
	Brutto	4 077 791	4 077 761
	Hysesbortfall garage och p-platser	-36 160	-32 876
	Övriga intäktsbortfall	-6 240	-6 100
		4 035 391	4 038 785
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel	114 487	93 790
	Löpande underhåll	284 481	330 695
	El	119 179	118 209
	Uppvärmning	474 784	427 122
	Vatten	76 833	80 418
	Sophämtning	106 491	95 913
	Fastighetsförsäkring	34 174	24 696
	Städning	60 736	60 172
	Förvaltningskostnader	110 346	120 488
	Extern revision	6 616	6 954
	Personalkostnader	67 979	31 296
	Övrig drift	231 894	138 783
		1 687 999	1 528 534
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	136 818	132 447
	Om- och tillbyggnad	91 008	0
		227 826	132 447
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	776	697
	Ränteintäkter skattekonto	0	537
	Ränteintäkter fasträntekonto	25 487	118 293
	Ränteintäkter bankkonto	998	2 606
	Övriga ränteintäkter	27	137
		27 288	122 270
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 745 315	1 898 942
	Övriga räntekostnader	2 539	1 361
		1 747 854	1 900 303

Noter	2010-12-31	2009-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	69 450 488	69 450 488
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>69 450 488</u>	<u>69 450 488</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 409 838	-1 277 391
Årets avskrivningar	<u>-136 818</u>	<u>-132 447</u>
Utgående avskrivningar	<u>-1 546 656</u>	<u>-1 409 838</u>
Bokfört värde byggnader	67 903 832	68 040 650
Ombyggnader		
Årets investeringar	<u>3 640 328</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>3 640 328</u>	<u>0</u>
Årets avskrivningar	<u>-91 008</u>	<u>0</u>
Utgående avskrivningar	<u>-91 008</u>	<u>0</u>
Bokfört värde ombyggnader	3 549 320	0
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	<u>71 453 152</u>	<u>68 040 650</u>
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	33 000 000	31 000 000
Byggnad - lokaler	<u>840 000</u>	<u>975 000</u>
	33 840 000	31 975 000
Mark - bostäder	10 800 000	7 800 000
Mark - lokaler	<u>960 000</u>	<u>2 235 000</u>
	11 760 000	10 035 000
Taxvärde totalt	45 600 000	42 010 000
Not 7 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation	3 479 800	0
Årets anskaffningar	160 528	3 479 800
Överfört till ombyggnad	<u>-3 640 328</u>	<u>0</u>
Bokfört värde pågående byggnation	0	3 479 800

Noter		2010-12-31	2009-12-31		
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattefordringar		5 562	0		
Skattekonto		0	10 006		
		<u>5 562</u>	<u>10 006</u>		
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Upplupna ränteintäkter		4 278	226 765		
Försäkring		8 641	8 236		
Kabel-Tv		15 221	15 221		
Övrigt		0	15 692		
		<u>28 140</u>	<u>265 914</u>		
Not 10 Kortfristiga placeringar					
Kreditinstitut	Räntesats	Utfall			
Nordea	1,40%	2011-03-14	1 000 000		
Nordea	3,99%	2010-03-15	0		
			<u>1 000 000</u>		
			<u>2 000 000</u>		
			<u>1 000 000</u>		
			<u>2 000 000</u>		
Not 11 Kassa och bank					
Handkassa		2 945	497		
Nordea		341 757	2 927		
		<u>344 702</u>	<u>3 423</u>		
Not 12 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Kapitaltillskott	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	9 300 004	10 670 000	2 434 653	4 636 303	484 822
Vinstdisp enl. stämmobeslut			93 471	391 351	-484 822
Årets resultat					252 197
Belopp vid årets slut	<u>9 300 004</u>	<u>10 670 000</u>	<u>2 528 124</u>	<u>5 027 654</u>	<u>252 197</u>
Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	10 11905 7	4,66%	2014-04-09	13 000 000	0
SBAB	15640596	2,25%	2011-12-13	10 000 000	0
SBAB	15640626	4,13%	2013-04-10	10 000 000	0
SBAB	15640669	4,13%	2011-10-12	13 300 000	0
				<u>46 300 000</u>	<u>0</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2010-12-31					46 300 000
Not 14 Övriga långfristiga skulder					
Checkkredit, beviljad kredit uppgår till 1 000 000 kr			0	500 173	
			<u>0</u>	<u>500 173</u>	

Noter	2010-12-31	2009-12-31
Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	9 450	0
Arbetsgivaravgifter	1 470	0
Övriga kortfristiga skulder	1 926	1 070
	<u>12 846</u>	<u>1 070</u>
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	324 311	349 248
Upplupna räntekostnader	152 722	172 861
Upplupen revisionskostnad	6 725	6 834
Upplupen vatten och avlopp	0	7 036
Upplupen värme	63 102	9 003
Upplupen el	9 780	0
Upplupen sophämtning	2 733	4 659
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	6 199
	<u>559 373</u>	<u>555 840</u>
Not 17 Ställda panter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	63 019 000	63 019 000
Varav i eget förvar	0	0
	<u>63 019 000</u>	<u>63 019 000</u>

Järfälla, den

Bertil Wahlund

Rolf Rogstam

Britta Lindberg

Bernt Carlsson

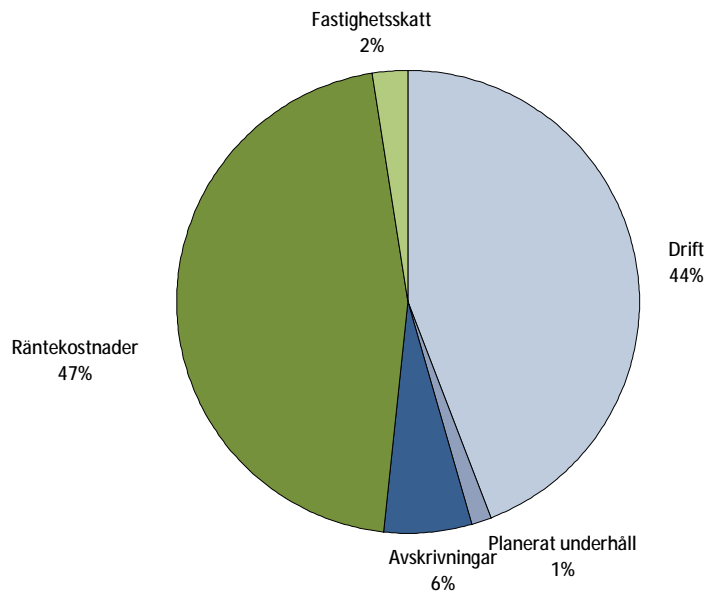
Maj-Britt Sandler

Vår revisionsberättelse har - - - avgivits beträffande denna årsredovisning

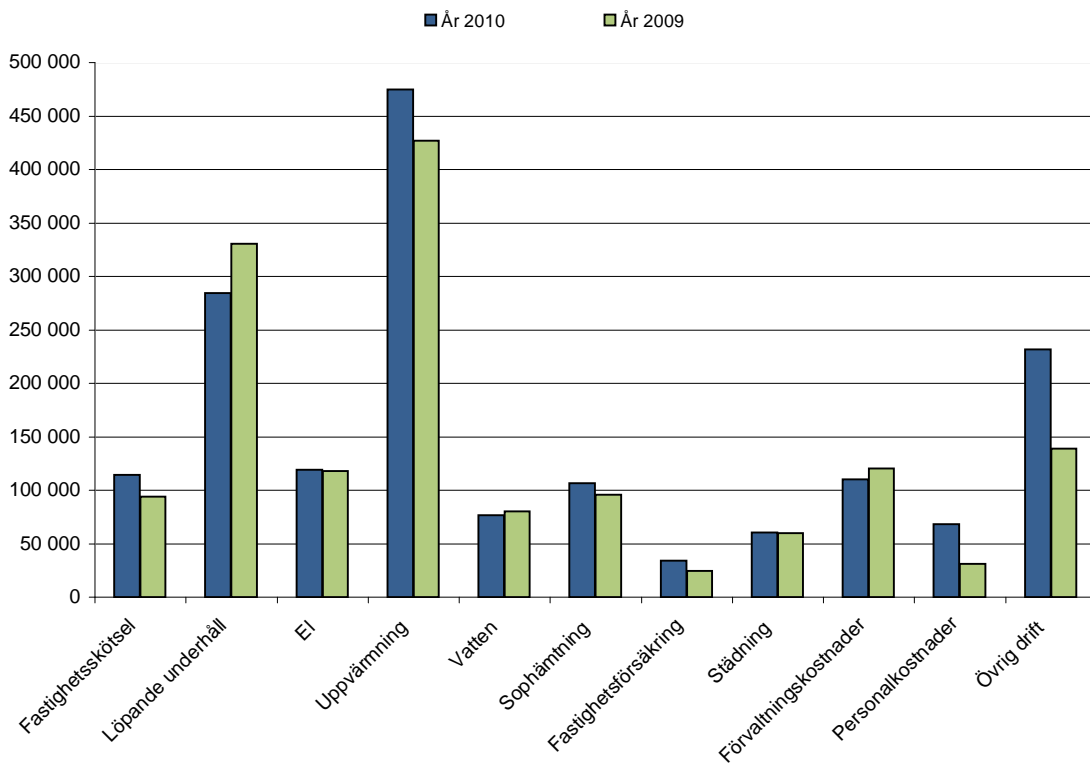
Britt-Marie Frick
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Revisionsberättelse

Till årsstämman i Bostadsrättsförening Hästhoven i Järfälla

Org.nr 716421-1182

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen, samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsförening Hästhoven 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

Britt-Marie Frick
Av föreningen vald revisor

Erik Davidsson
Av BoRevision AB förordnad revisor