



# ÅRSREDOVISNING

2006

**HSB Brf Fågelsången i Järfälla**

Organisationsnummer 713200-0253

## **ÅRSREDOVISNING**

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Fågelsången i Järfälla får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2006-01-01—2006-12-31.

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2006**

### **Fastigheter**

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Jakobsberg 2:2284, 2:2359, 2:2360, 2:2361 och 2:2411 i Järfälla kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, har uppförts åren 1968 - 1969.

Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbesked till 12 854 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter är 91 116 000 kr, varav byggnadsvärdet är 58 752 000 kr och markvärdet 32 364 000 kr.

Fastigheterna har varit fullvärdesförsäkrade i HSB Försäkrings AB. I försäkringen har bl.a. ingått momenten styrelseansvar, ansvarsförsäkring och försäkring mot ohyra.

### **Föreningsfrågor**

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2006-05-09. På stämman deltog 41 röstberättigade medlemmar. På stämman antogs nya stadgar i första läsningen. Extra föreningsstämma hölls 2006-10-10. På stämman antogs nya stadgar i andra läsningen.

### **Styrelse**

Styrelsen har från ordinarie föreningsstämma 2006 haft följande sammansättning:

#### **Ordinarie:**

Lennart Forsgren  
Tom Ekman  
Lennart Johansson  
Kai Tillman  
Dietrich Hellwig  
Magda Zsurbej  
Ola Lindmark

Ordförande  
Vice ordförande  
Sekreterare  
Ekonomi

Utsedd av HSB

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Tom Ekman, Kai Tillman och Magda Zsurbej.

**Ersättare:**

Britt-Marie Holm  
Sven-Olof Lundberg  
Sonia Lind  
Maria Kolm

Utsedd av HSB, t o m 2006-06-30

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Sonia Lind.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2006 hållit 12 st protokollförda sammanträden.

**Revisorer**

Revisorer har varit Gunnar Dalmalm med Bo Stark som ersättare valda vid föreningsstämman samt Hans Kypengren, av BoRevision AB förordnad revisor.

**Valberedning**

Valberedningen har under året bestått av Agnita Wörn (sammankallande), Elisabeth Jansson, Kjell Beronius och Jan Carlsson.

**Firmatecknare**

Föreningens firma har tecknats av Lennart Forsgren, Tom Ekman, Lennart Johansson och Kai Tillman, två i förening.

**Representation**

**HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige**

**Ordinarie:**

Lennart Forsgren

**Ersättare:**

Tom Ekman

**Medlemmar**

Föreningen hade vid årets slut 217 medlemmar, varav 184 är röstberättigade på årsstämman.

**Information**

Små Korn har utgivits två gånger under året, strax före midsommar och strax före jul. Därutöver har information delats ut med hyres- och avgiftsavierna samt genom anslag i portuppgångarna.

Informationen på vår intern-TV har justerats fortlöpande under året.

Föreningen har en egen hemsida med information om föreningen. Där finns även aktuell information. Adressen till hemsidan är [www.hsb.se/norrastorstockholm/fagelsangen](http://www.hsb.se/norrastorstockholm/fagelsangen).

Före varje styrelsemöte är någon ur styrelsen alltid tillgänglig i föreningslokalen en halvtimme.

Förutom synpunkter, frågor och felanmälningar via telefon, får föreningen numera också en del via e-post. Föreningens e-postadress är: [brf.fagelsangen@telia.com](mailto:brf.fagelsangen@telia.com).

**Studie- och fritidsverksamhet**

Ekonomiansvarig har under året genomgått en grundutbildning i ekonomi för bostadsrättsföreningar. Vice ordföranden har gått en juridisk kurs. Styrelsen har också gått en kurs i elektronisk fakturahantering.

60

### **Samfällighet**

Bostadsrättsföreningen Fågelsången och Järfälla Missionsförsamling har tidigare haft en samfällighet tillsammans. Fågelsången disponerar numera samtliga andelar i samfälligheten.

### **Lägenheter och lokaler**

Av föreningens 184 bostadslägenheter har 21st överlåtits under året, varav tre genom arv. Genomsnittlig köpeskilling vid överlåtelser under året har varit 14.283 kr/m<sup>2</sup>. Föregående år uppgick antalet överlåtelser till 16 st och genomsnittlig köpeskilling uppgick till 12.867 kr/m<sup>2</sup>.

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Järfälla kommun, som är en juridisk person, äger 9 st lägenheter i föreningen. En lägenhet var vid årets slut uthyrd i andra hand.

Föreningen har 24 st kommersiella lokaler, varav en är upplåten med bostadsrätt (522 m<sup>2</sup>) och 23 st är upplåtna med hyresrätt (4.621 m<sup>2</sup>). Övriga 22 lokaler avser förråd.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

| Kategori               | Antal objekt | Total yta (m <sup>2</sup> ) |
|------------------------|--------------|-----------------------------|
| Bostäder               | 184          | 14 942                      |
| Lokaler (inkl. förråd) | 46           | 4 277                       |
| Garage                 | 149          | 3 150                       |
| Bilplatser             | 65           |                             |
| Summa                  | 444          | 22 369                      |

### **Fastighetsadresser**

Kvarnplan 1 – 18

Kvarnvägen 3 – 5 Ojämna nummer

Vibblabyvägen 2 – 44 Jämna nummer

### **Förvaltning**

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har enligt avtal skötts av El & Fastighetsservice AB (EFS). Administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm.

Trappstädning har enligt avtal skötts av Rubin Städ AB. Markskötsel har ombesörjts av Trädgårdsskötsel Böhlin AB.

Härutöver har föreningen ett antal serviceavtal med olika företag.

### **Ekonomi**

| Ekonomisk flerårsöversikt                      | 2006   | 2005   | 2004    | 2003    | 2002   |
|------------------------------------------------|--------|--------|---------|---------|--------|
| Nettoomsättning, tkr                           | 10 472 | 10 509 | 9 946   | 10 154  | 9 975  |
| Rörelseresultat, tkr                           | 2 152  | 1 515  | - 1 176 | - 823   | 1 449  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr         | 1 602  | 911    | - 1 761 | - 1 337 | 907    |
| Resultat efter förändring av uh-fond, tkr      | 345    | 435    | - 650   | 530     | 18     |
| Balansomslutning, tkr                          | 27 073 | 26 085 | 26 290  | 26 439  | 27 439 |
| Avgifts- & hyresbortfall, procent              | 0,37   | 1,06   | 0,45    | 0,14    | 0,16   |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup> | 472    | 472    | 449     | 449     | 449    |
| Fond för yttre underhåll, tkr                  | 7 227  | 6 711  | 7 822   | 9 689   | 8 800  |

69

### **Styrelsens kommentarer**

Föreningen visar ett positivt resultat på 1.602 tkr. Resultatet kan förklaras med att föreningen under året har genomfört mindre planerat underhåll än budgeterat. Resultatet är fortsatt stabilt.

De enskilt största kostnadsposterna är uppvärmning (2.444 tkr), löpande underhåll/reparationer (1.226 tkr) och fastighetsskötsel (722 tkr).

En del av föreningens stora kostnader kan påverkas i positiv riktning med ett gemensamt agerande. Genom att tänka på hur vi använder värme, varmvatten, hur vi vädrar och sorterar våra sopor så är det fullt möjligt att sänka kostnaderna betydligt. Alla föreningens kostnader betalas av medlemmarna via månadsavgiften. Lägre kostnader påverkar avgiften positivt.

### **Mervärdesskatt**

Föreningen är registrerad som frivilligt skattskyldig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av verksamhetslokaler och har därför viss avdragsrätt för ingående moms. Momsregistrerad lokal-yta uppgår till 2.835 m<sup>2</sup>, vilket ger en avdragsrätt på 14 % på gemensamma inköp och kostnader.

### **Förmögenhetsvärde**

Föreningens förmögenhetsvärde uppgick per 2006-12-31 till 81.402.489 kr. Föreningen betalar inte någon förmögenhetsskatt. Det är den enskilde bostadsrättsinnehavaren som ska deklarerar och eventuellt beskattas för sin andel av den totala förmögenheten hos föreningen.

### **Övrigt**

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil och god. En flerårsprognos för åren 2008 – 2012 finns med på slutet av årsredovisningen. Prognosen visar översiktligt hur föreningens ekonomi ser ut de fem närmaste åren.

## **Väsentliga händelser under året**

### **Nya stadgar**

Föreningen har under året antagit nya stadgar som följer HSB:s normalstadgar. De nya stadgarna har anpassats till de förändringar som gjordes i bostadsrättslagen 1 april 2003.

### **Ombildning av egna bostadsrätter**

Fr.o.m. 2006-01-01 har fem av föreningens sex bostadsrättslokaler (nr 7003–7007) ombildats till hyresrätter. Anledningen är att lokalerna sedan lång tid tillbaka hyrts ut i andra hand som hyreslokaler. Ombildningen innebär att medlemmarnas andelstal har räknats om och blivit något högre än tidigare (ca 12 %).

### **Ombyggnad och underhåll**

Under verksamhetsåret 2006 har följande underhållsåtgärder genomförts i föreningen:

- Utbyte av tvättmaskiner och torkskåp
- Underhåll och reparation av fasadskador
- Reparerat sprinklersystemet i garaget
- Bytt material på pelarna vid tunneln, samt belysningen

### **Årlig besiktning**

Besiktning har genomförts tillsammans med förvaltaren.

### **Aktiviteter**

Föreningen har ett miljöråd, som lämnar förslag och synpunkter på utemiljön till styrelsen.

### **Vattenskador**

Föreningen har under året tyvärr drabbats av en omfattande vattenskada på Kvarnplan 1. Fem mindre lägenheter under varandra drabbades och vi tvingades evakuera lägenheterna under tiden som skadorna åtgärdades.

### **Avgifter och hyror**

Årsavgifterna och hyror har varit oförändrade under året. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 472 kronor/m<sup>2</sup>.

### **Övrigt**

Vi har under 2006 erhållit ROT-avdrag för reparationer och underhåll med 40.940 kr (se not 5).

## **Förväntad framtida utveckling**

### **Budget för 2007**

Budgeten visar på ett resultatutfall på -681.049 kr. Efter förändring av den yttre underhållsfonden uppgår budgeterat resultat till +248.901 kr. Enligt styrelsens beslut sker ingen höjning av årsavgifter och hyror 2007.

### **Framtida underhåll**

Under 2007 planerar styrelsen följande underhållsåtgärder:

- Upprustning av utemiljön mot Kvarnvägen och Viksjöleden.
- Renovering av hissar på Vibblabyvägen 6 och 8.
- Renovera lusthus och pergola inne på gården

### **Energideklaration**

Den 1 oktober 2006 infördes lagen om energideklaration för byggnader. Lagen innehåller en skyldighet för ägare till byggnader av olika slag att deklarerar sina byggnader med hjälp av en oberoende expert. Deklarationen ska sedan elektroniskt skickas in på framtagna blankett till Boverket som upprättar ett register för ändamålet. I vissa byggnader ska resultatet av energideklarationen anslås på väl synlig plats i byggnaden. Energideklaration måste göras för våra fastigheter senast den 31 december 2008.

### **Övrigt**

Allmän fastighetstaxering äger rum under 2007, vilket innebär att föreningens fastigheter får nya taxeringsvärden fr.o.m. 2007-01-01. Enligt riksdagsbeslut gäller frysta taxeringsvärden och sänkt fastighetsskatt på bostadsdelen från 0,5% till 0,4% från 2007. Skattesänkningen innebär en kostnadsminskning på ca 78.000 kr per år för oss.

Regeringen har även föreslagit att avskaffa fastighetsskatten fr o m 2008 och ersätta den med en kommunal avgift på 900 kr per fastighet. Om förslaget går igenom innebär det en minskning av våra kostnader med ytterligare ca 444.000 kr per år.

Cey

### **Förslag till resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 669 920          |
| Årets resultat      | <u>1 601 990</u> |
|                     | 2 271 910        |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                                                |                  |
|----------------------------------------------------------------|------------------|
| Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad    | - 305 024        |
| Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan | 1 562 050        |
| Balanserat resultat                                            | <u>1 014 884</u> |
|                                                                | 2 271 910        |

### **Fond för yttre underhåll**

|                                                               |                  |
|---------------------------------------------------------------|------------------|
| Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2006-12-31      | 7 226 904        |
| Årets förändring                                              | <u>1 257 026</u> |
| Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2007 | 8 483 930        |

64

## RESULTATRÄKNING

| <i>Belopp i kr</i>                         |              | 2006-01-01 -<br>2006-12-31 | 2005-01-01 -<br>2005-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Nettoomsättning</b>                     | <i>Not 1</i> | 10 471 664                 | 10 509 135                 |
| <b><i>Fastighetskostnader</i></b>          |              |                            |                            |
| Drift                                      | <i>Not 2</i> | -7 125 642                 | -6 935 108                 |
| Underhåll                                  | <i>Not 3</i> | -305 024                   | -1 086 441                 |
| Fastighetsskatt                            |              | -522 605                   | -522 605                   |
| Avskrivningar                              | <i>Not 4</i> | -407 075                   | -496 659                   |
| <b>Bruttoresultat</b>                      |              | <b>2 111 318</b>           | <b>1 468 322</b>           |
| <b><i>Jämförelsestörande poster</i></b>    |              |                            |                            |
| Intäkter av engångskaraktär                | <i>Not 5</i> | 40 940                     | 47 146                     |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |              | <b>2 152 258</b>           | <b>1 515 468</b>           |
| <b><i>Finansiella poster</i></b>           |              |                            |                            |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  | <i>Not 6</i> | 70 308                     | 41 462                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | <i>Not 7</i> | -620 576                   | -646 002                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |              | <b>1 601 990</b>           | <b>910 928</b>             |
| <b>Årets resultat</b>                      |              | <b>1 601 990</b>           | <b>910 928</b>             |

## FONDFÖRÄNDRINGAR ENLIGT STYRELSENS FÖRSLAG

|                                                              |                |                |
|--------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Uttag ur fond för yttre underhåll, motsv årets kostnad       | 305 024        | 1 086 441      |
| Överföring till fond för yttre underhåll, enligt UH-plan     | -1 562 050     | -1 562 050     |
| Överföring till fond för yttre underhåll, extra avsättning   | 0              | 0              |
| <b>Resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b> | <b>344 964</b> | <b>435 319</b> |

6

## BALANSRÄKNING

| <i>Belopp i kr</i>                           |               | 2006-12-31        | 2005-12-31        |
|----------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |               |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |               |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |               |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | <i>Not 8</i>  | 19 752 074        | 20 137 504        |
| Egna bostadsrätter                           |               | 0                 | 402 400           |
| Pågående arbeten                             | <i>Not 9</i>  | 15 686            | 0                 |
| Inventarier                                  | <i>Not 10</i> | 281 385           | 303 030           |
|                                              |               | <u>20 049 145</u> | <u>20 842 934</u> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |               | <b>20 049 145</b> | <b>20 842 934</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |               |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |               |                   |                   |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar    | <i>Not 11</i> | 22 350            | 81 955            |
| Övriga fordringar                            | <i>Not 12</i> | 403               | 410               |
| Avräkning med HSB Norra Stor-Stockholm       |               | 2 826 414         | 2 476 762         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | <i>Not 13</i> | 108 718           | 221 482           |
|                                              |               | <u>2 957 885</u>  | <u>2 780 609</u>  |
| <b>Kassa och bank</b>                        | <i>Not 14</i> | 4 065 710         | 2 461 789         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |               | <b>7 023 595</b>  | <b>5 242 398</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |               | <b>27 072 740</b> | <b>26 085 332</b> |

Cg

## BALANSRÄKNING

| <i>Belopp i kr</i>                           |               | 2006-12-31        | 2005-12-31        |
|----------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |               |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          | <i>Not 15</i> |                   |                   |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |               |                   |                   |
| Insatser                                     |               | 2 870 300         | 3 272 700         |
| Fond för yttre underhåll                     |               | 7 226 904         | 6 711 194         |
|                                              |               | 10 097 204        | 9 983 894         |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |               |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |               | 669 920           | 234 601           |
| Årets resultat                               |               | 1 601 990         | 910 928           |
|                                              |               | 2 271 910         | 1 145 529         |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |               | <b>12 369 114</b> | <b>11 129 423</b> |
| <b>Skulder</b>                               |               |                   |                   |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>           |               |                   |                   |
| Fond för inre underhåll                      | <i>Not 16</i> | 94 519            | 140 561           |
| Skulder till kreditinstitut                  | <i>Not 17</i> | 12 188 729        | 12 541 153        |
|                                              |               | 12 283 248        | 12 681 714        |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>           |               |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           | <i>Not 18</i> | 754 801           | 1 036 964         |
| Skatteskulder                                | <i>Not 19</i> | 19 608            | 21 189            |
| Övriga skulder                               | <i>Not 20</i> | 192 620           | 202 769           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | <i>Not 21</i> | 1 453 349         | 1 013 273         |
|                                              |               | 2 420 378         | 2 274 195         |
| <b>Summa skulder</b>                         |               | <b>14 703 626</b> | <b>14 955 909</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |               | <b>27 072 740</b> | <b>26 085 332</b> |
| Ställda panter                               | <i>Not 22</i> | 18 351 600        | 18 351 600        |
| Ansvarsförbindelser                          |               | Inga              | Inga              |

64

## KASSAFLÖDESANALYS

|                                                       | 2006-01-01       | 2005-01-01       |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <i>Belopp i kr</i>                                    | 2006-12-31       | 2005-12-31       |
| <b>Den löpande verksamheten</b>                       |                  |                  |
| Resultat efter finansiella poster                     | 1 601 990        | 910 928          |
| <b>Justering av poster som ej ingår i kassaflödet</b> |                  |                  |
| Omföring pågående arbete till inventarier             | 0                | 274 863          |
| Avskrivningar                                         | 407 075          | 496 659          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>       | <b>2 009 065</b> | <b>1 682 450</b> |
| <b>före förändringar av rörelsekapital</b>            |                  |                  |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapital          |                  |                  |
| Förändring av kortfristiga fordringar                 | 172 376          | 88 118           |
| Förändring av kortfristiga skulder                    | 100 141          | -763 400         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>       | <b>2 281 582</b> | <b>1 007 168</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                       |                  |                  |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar           | -15 686          | -324 676         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>       | <b>-15 686</b>   | <b>-324 676</b>  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                      |                  |                  |
| Överföring inre fond för egna BR till yttre fond      | 40 101           | 0                |
| Amortering av låneskulder                             | -352 424         | -352 372         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>      | <b>-312 323</b>  | <b>-352 372</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                               | <b>1 953 573</b> | <b>330 120</b>   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                 | <b>4 938 551</b> | <b>4 608 431</b> |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                   | <b>6 892 124</b> | <b>4 938 551</b> |
| <b>Likvida medel</b>                                  |                  |                  |
| Avräkning med HSB Norra Stor-Stockholm                | 2 826 414        | 2 476 762        |
| Kassa och bank                                        | 4 065 710        | 2 461 789        |
|                                                       | <b>6 892 124</b> | <b>4 938 551</b> |

Cef

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

---

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".

### *Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar*

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade ekonomiska livslängden. Följande avskrivningstider har tillämpats:

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>Typ av plan</i> | <i>Avskrivning, % av<br/>ansk.värdet</i> | <i>Antal år</i> | <i>Slutår</i> |
|------------------------------|--------------------|------------------------------------------|-----------------|---------------|
| Byggnader                    | Rak                | 1,53%                                    | 50              | 2050          |
| Inventarier, cykelhus        | Rak                | 6,61%                                    | 15              | 2019          |

### *Pågående arbeten*

Pågående arbeten resultatavräknas och aktiveras i takt med färdigställande.

### *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 2006 års taxering till 5.163 tkr, en minskning med 2.130 tkr jämfört med föregående år. Föreningen har tv valt att i redovisning av underskottsavdrag frånga BFNAR 2001:1, något som dock inte inverkar negativt på lagens krav på den s k rättvisande bilden.

## NOTER

|                                                   | <u>2006</u>       | <u>2005</u>       |
|---------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 1    Nettoomsättning</b>                   |                   |                   |
| Årsavgifter bostäder                              | 7 047 828         | 7 047 945         |
| Årsavgifter lokaler                               | 484 216           | 484 216           |
| Hyresintäkter lokaler                             | 2 300 776         | 2 389 799         |
| Hyresintäkter garage                              | 472 941           | 471 604           |
| Hyresintäkter p-platser                           | 82 586            | 125 646           |
| Hyresintäkter övriga objekt                       | 53 962            | 54 077            |
| Överlåtelse- och pantavgifter                     | 37 575            | 25 100            |
| Fakturerad fastighetsskatt                        | 11 886            | 0                 |
| Övriga intäkter                                   | 18 375            | 24 119            |
| <b>Brutto</b>                                     | <b>10 510 145</b> | <b>10 622 506</b> |
| Avsättning till fond för inre underhåll           | 0                 | 0                 |
| Hyresbortfall lokaler                             | -31 752           | -63 516           |
| Hyresbortfall garage                              | -2 610            | -1 827            |
| Hyresbortfall p-platser                           | -4 119            | -48 028           |
|                                                   | <b>10 471 664</b> | <b>10 509 135</b> |
| <b>Not 2    Drift</b>                             |                   |                   |
| Fastighetsskötsel                                 | 722 357           | 953 136           |
| Löpande underhåll                                 | 1 226 241         | 742 223           |
| El                                                | 620 137           | 659 764           |
| Uppvärmning                                       | 2 444 305         | 2 417 186         |
| Vatten och avlopp                                 | 456 270           | 484 646           |
| Sophämtning                                       | 256 005           | 173 069           |
| Fastighetsförsäkring                              | 136 428           | 136 428           |
| Städning                                          | 328 654           | 402 887           |
| Förvaltningskostnader                             | 335 676           | 368 610           |
| Extern revision                                   | 11 663            | 10 800            |
| Arvoden och ersättningar (se specifikation nedan) | 170 659           | 220 179           |
| Vinterskötsel                                     | 82 485            | 39 779            |
| Kabel-TV och bredband                             | 105 509           | 68 493            |
| Övrig drift                                       | 229 253           | 257 908           |
|                                                   | <b>7 125 642</b>  | <b>6 935 108</b>  |

Informationen i denna not har anpassats att följa den kontogruppering som används vid månadsrapportering till föreningen.

### Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Arvoden redovisas enligt kontantprincipen, dvs arvoden som betalats ut under året redovisas som årets kostnad. Föreningen har inte haft någon anställd personal.

|                                                   | <u>2006</u>    | <u>2005</u>    |
|---------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Arvoden till förtroendevalda</b>               |                |                |
| Styrelsearvode enligt stämmobeslut, fasta arvoden | 98 604         | 96 702         |
| Styrelsearvode enligt stämmobeslut, mötesarvoden  | 20 500         | 21 500         |
| Övriga arvoden                                    | 3 000          | 43 350         |
| Föreningsvald revisor                             | 11 910         | 11 790         |
| Sociala kostnader                                 | 36 645         | 46 837         |
|                                                   | <b>170 659</b> | <b>220 179</b> |

**HSB Brf Fågelsången i Järfälla**  
**org.nr 713200-0253**

|              |                                                         | <u>2006</u>       | <u>2005</u>       |
|--------------|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 3</b> | <b>Underhåll</b>                                        |                   |                   |
|              | Planerat underhåll                                      | 305 024           | 1 086 441         |
|              |                                                         | <b>305 024</b>    | <b>1 086 441</b>  |
| <b>Not 4</b> | <b>Avskrivningar</b>                                    |                   |                   |
|              | Byggnader                                               | 385 430           | 385 430           |
|              | Inventarier                                             | 21 645            | 111 229           |
|              |                                                         | <b>407 075</b>    | <b>496 659</b>    |
| <b>Not 5</b> | <b>Intäkter av engångskaraktär</b>                      |                   |                   |
|              | Skattereduktion för byggnadsarbeten på bostadshus (Rot) | 40 940            | 47 146            |
|              |                                                         | <b>40 940</b>     | <b>47 146</b>     |
| <b>Not 6</b> | <b>Ränteintäkter och liknande poster</b>                |                   |                   |
|              | HSB Norra Stor-Stockholm, avräkningskonto               | 6 135             | 2 639             |
|              | Skattekonto                                             | 388               | 388               |
|              | Riksgäldsspar                                           | 55 017            | 27 840            |
|              | Swedbank, penningmarknadskonto                          | 8 335             | 9 303             |
|              | Övrigt                                                  | 433               | 1 292             |
|              |                                                         | <b>70 308</b>     | <b>41 462</b>     |
| <b>Not 7</b> | <b>Räntekostnader och liknande poster</b>               |                   |                   |
|              | Räntekostnader långfristiga skulder                     | 619 606           | 644 462           |
|              | Räntekostnader skattekonto                              | 0                 | 7                 |
|              | Övrigt                                                  | 970               | 1 533             |
|              |                                                         | <b>620 576</b>    | <b>646 002</b>    |
| <b>Not 8</b> | <b>Byggnader och mark</b>                               |                   |                   |
|              | Ingående anskaffningsvärden                             | 27 944 600        | 27 944 600        |
|              | Årets anskaffningar                                     | 0                 | 0                 |
|              | Årets avyttringar                                       | 0                 | 0                 |
|              | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                | <b>27 944 600</b> | <b>27 944 600</b> |
|              | Ingående avskrivningar                                  | -7 807 096        | -7 421 666        |
|              | Årets avskrivningar                                     | -385 430          | -385 430          |
|              | Utgående ackumulerade avskrivningar                     | <b>-8 192 526</b> | <b>-7 807 096</b> |
|              | <b>Bokfört värde byggnader och mark</b>                 | <b>19 752 074</b> | <b>20 137 504</b> |
|              | varav byggnader                                         | 16 958 877        | 17 344 307        |
|              | varav mark                                              | 2 793 197         | 2 793 197         |
| <b>Not 9</b> | <b>Pågående arbeten</b>                                 |                   |                   |
|              | Ingående anskaffningsvärde                              | 0                 | 274 863           |
|              | Årets anskaffningar                                     | 15 686            | 49 813            |
|              | Överfört till inventarier                               | 0                 | -324 676          |
|              | Kostnadsfört som underhåll                              | 0                 | 0                 |
|              | <b>Bokfört värde pågående arbete</b>                    | <b>15 686</b>     | <b>0</b>          |

|               |                                                     | 2006              | 2005                  |                     |                       |
|---------------|-----------------------------------------------------|-------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|
|               | <b>Taxeringsvärde (hyreshusenhet)</b>               |                   |                       |                     |                       |
|               | Byggnader, bostäder                                 | 48 294 000        | 48 294 000            |                     |                       |
|               | Byggnader, lokaler                                  | 10 458 000        | 10 458 000            |                     |                       |
|               | Mark, bostäder                                      | 29 417 000        | 29 417 000            |                     |                       |
|               | Mark, lokaler                                       | 2 947 000         | 2 947 000             |                     |                       |
|               |                                                     | <b>91 116 000</b> | <b>91 116 000</b>     |                     |                       |
| <b>Not 10</b> | <b>Inventarier</b>                                  |                   |                       |                     |                       |
|               | Ingående anskaffningsvärde                          | 772 587           | 447 911               |                     |                       |
|               | Årets anskaffningar                                 | 0                 | 324 676               |                     |                       |
|               | Årets utrangeringar                                 | -447 911          | 0                     |                     |                       |
|               | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden            | <b>324 676</b>    | <b>772 587</b>        |                     |                       |
|               | Ingående avskrivningar                              | -469 557          | -358 328              |                     |                       |
|               | Årets avskrivningar                                 | -21 645           | -111 229              |                     |                       |
|               | Årets utrangeringar                                 | 447 911           | 0                     |                     |                       |
|               | Utgående ackumulerade avskrivningar                 | <b>-43 291</b>    | <b>-469 557</b>       |                     |                       |
|               | <b>Bokfört värde inventarier</b>                    | <b>281 385</b>    | <b>303 030</b>        |                     |                       |
| <b>Not 11</b> | <b>Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar</b>    |                   |                       |                     |                       |
|               | Hyresfordringar                                     | 13 381            | 81 955                |                     |                       |
|               | Kundfordringar                                      | 8 969             | 0                     |                     |                       |
|               |                                                     | <b>22 350</b>     | <b>81 955</b>         |                     |                       |
| <b>Not 12</b> | <b>Övriga fordringar</b>                            |                   |                       |                     |                       |
|               | Skattefordran                                       | 0                 | 0                     |                     |                       |
|               | Skattekonto                                         | 403               | 410                   |                     |                       |
|               |                                                     | <b>403</b>        | <b>410</b>            |                     |                       |
| <b>Not 13</b> | <b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> |                   |                       |                     |                       |
|               | Försäkring                                          | 0                 | 136 428               |                     |                       |
|               | Kabel-TV                                            | 30 705            | 26 910                |                     |                       |
|               | Järfälla Missionsförsamling, slutavräkning värme    | 35 285            | 42 945                |                     |                       |
|               | Fastighetsskötsel                                   | 39 917            | 0                     |                     |                       |
|               | Övrigt                                              | 2 811             | 15 199                |                     |                       |
|               |                                                     | <b>108 718</b>    | <b>221 482</b>        |                     |                       |
| <b>Not 14</b> | <b>Kassa och bank</b>                               |                   |                       |                     |                       |
|               | Handkassa                                           | 2 000             | 2 000                 |                     |                       |
|               | Plusgiro                                            | 1 185             | 1 555                 |                     |                       |
|               | Penningmarknadskonto Swedbank                       | 605 718           | 556 444               |                     |                       |
|               | RiksgäldsSpar                                       | 3 456 807         | 1 901 790             |                     |                       |
|               |                                                     | <b>4 065 710</b>  | <b>2 461 789</b>      |                     |                       |
| <b>Not 15</b> | <b>Förändring av eget kapital</b>                   |                   |                       |                     |                       |
|               |                                                     | <b>Insatser</b>   | <b>Underhållsfond</b> | <b>Bal resultat</b> | <b>Årets resultat</b> |
|               | Ing. kapital enl fastställd BR                      | 3 272 700         | 6 711 194             | 234 601             | 910 928               |
|               | Vinstdisp. enl stämmobeslut                         |                   | 475 609               | 435 319             | -910 928              |
|               | Ombildning egna BR till HR                          | -402 400          | 40 101                |                     |                       |
|               | Årets resultat                                      |                   |                       |                     | 1 601 990             |
|               | Belopp vid årets utgång                             | <b>2 870 300</b>  | <b>7 226 904</b>      | <b>669 920</b>      | <b>1 601 990</b>      |

Q

|        |                                                                                                              |           | 2006        | 2005       |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------|------------|
| Not 16 | Fond för inre underhåll                                                                                      |           |             |            |
|        | Belopp vid årets ingång                                                                                      |           | 140 561     | 153 747    |
|        | Årets avsättning                                                                                             |           | 0           | 0          |
|        | Uttag under året                                                                                             |           | -46 042     | -13 186    |
|        | Belopp vid årets utgång                                                                                      |           | 94 519      | 140 561    |
| Not 17 | Skulder till kreditinstitut                                                                                  |           |             |            |
|        | Långivare                                                                                                    | Räntesats | Bundet till |            |
|        | Swedbank Hypotek                                                                                             | 4,69 %    | 2008-02-28  | 1 895 510  |
|        | Swedbank Hypotek                                                                                             | 5,11 %    | 2011-02-28  | 1 822 250  |
|        | Swedbank Hypotek                                                                                             | 4,69 %    | 2009-03-23  | 1 900 000  |
|        | SEB Bolån                                                                                                    | 4,78 %    | 2007-09-28  | 2 103 265  |
|        | SEB Bolån                                                                                                    | 5,29 %    | 2009-09-28  | 900 000    |
|        | Stadshypotek                                                                                                 | 4,70 %    | 2009-04-30  | 904 004    |
|        | Stadshypotek                                                                                                 | 4,08 %    | 2011-10-30  | 2 663 700  |
|        | Summa lån                                                                                                    |           | 12 188 729  | 12 541 153 |
|        | Varav är att betrakta som långfristiga skulder                                                               |           | 11 838 677  | 12 188 781 |
|        | Varav är att betrakta som kortfristiga skulder,<br>den del av fastighetslånen som ska amorteras inom ett år. |           | 350 052     | 352 372    |
| Not 18 | Leverantörsskulder                                                                                           |           |             |            |
|        | Carl Bro AB                                                                                                  |           | 37 500      | 0          |
|        | E.ON Försäljning Sverige AB                                                                                  |           | 364 908     | 758 577    |
|        | El & Fastighetsservice AB                                                                                    |           | 77 899      | 0          |
|        | G E Markkonsult                                                                                              |           | 16 138      | 0          |
|        | Rang-Sells Specialavfall AB                                                                                  |           | 15 104      | 0          |
|        | Tiffin Carpentry                                                                                             |           | 184 206     | 0          |
|        | WPM Hisservice AB                                                                                            |           | 39 520      | 6 858      |
|        | Övriga leverantörer                                                                                          |           | 19 526      | 271 529    |
|        |                                                                                                              |           | 754 801     | 1 036 964  |
| Not 19 | Skatteskulder                                                                                                |           |             |            |
|        | Fastighetsskatt                                                                                              |           | 522 605     | 522 605    |
|        | Inkomstskatt                                                                                                 |           | 0           | 0          |
|        | Årets skattekostnad                                                                                          |           | 522 605     | 522 605    |
|        | Avgår: betald preliminärskatt                                                                                |           | -502 997    | -501 416   |
|        |                                                                                                              |           | 19 608      | 21 189     |
| Not 20 | Övriga skulder                                                                                               |           |             |            |
|        | Källskatt                                                                                                    |           | 23 099      | 28 550     |
|        | Arbetsgivaravgifter                                                                                          |           | 21 207      | 26 245     |
|        | Depositioner (hyreslokaler)                                                                                  |           | 123 466     | 127 383    |
|        | Mervärdesskatt                                                                                               |           | 24 848      | 20 591     |
|        |                                                                                                              |           | 192 620     | 202 769    |

|                                                     | <u>2006</u>       | <u>2005</u>       |
|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 21</b>                                       |                   |                   |
| <b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> |                   |                   |
| Förutbetalda avgifter och hyror                     | 905 571           | 897 488           |
| Upplupna räntekostnader                             | 61 941            | 70 578            |
| Revisionsarvode                                     | 11 500            | 10 800            |
| Hyra cykelparkering                                 | 20 800            | 20 490            |
| El                                                  | 56 105            | 11 901            |
| Fjärrvärme                                          | 350 309           | 0                 |
| Reparationer och underhåll                          | 37 691            | 0                 |
| Övrigt                                              | 9 432             | 2 016             |
|                                                     | <b>1 453 349</b>  | <b>1 013 273</b>  |
| <b>Not 22</b>                                       |                   |                   |
| <b>Ställda panter</b>                               |                   |                   |
| Uttagna pantbrev                                    | 29 046 500        | 29 046 500        |
| Varav i eget förvar                                 | -10 694 900       | -10 694 900       |
|                                                     | <b>18 351 600</b> | <b>18 351 600</b> |

Lämnade som säkerhet för skulder till kreditinstitut.

#### STYRELSENS UNDERSKRIFT

Järfälla den / 2007

\_\_\_\_\_  
Lennart Forsgren

\_\_\_\_\_  
Tom Ekman

\_\_\_\_\_  
Lennart Johansson

\_\_\_\_\_  
Kai Tillman

\_\_\_\_\_  
Magda Zsurbej

\_\_\_\_\_  
Dietrich Hellwig

\_\_\_\_\_  
Ola Lindmark

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den / 2007

\_\_\_\_\_  
Gunnar Dalmalm  
Av föreningen vald revisor

\_\_\_\_\_  
Hans Kypengren  
Av BoRevision AB förordnad revisor

# Revisionsberättelse

---

## Till föreningsstämman i HSB Brf Fågelsången i Järfälla

Organisationsnummer 713200-0253

---

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen, samt styrelsens förvaltning i HSB Brf Fågelsången i Järfälla för räkenskapsåret 2006-01-01 – 2006-12-31. 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 revisionssed 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 / 2007

Gunnar Dalmalm  
Föreningsvald revisor

Hans Kypengren  
BoRevision AB

## Flerårsprognos 2008 - 2012 ( tkr )

|                         | Bokslut<br>2006 | Budget<br>2007 | Prognos<br>2008 | Prognos<br>2009 | Prognos<br>2010 | Prognos<br>2011 | Prognos<br>2012 |
|-------------------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Intäkter årsavgifter    | 7 532           | 7 532          | 7 532           | 7 532           | 7 532           | 7 532           | 7 532           |
| Intäkter hyror          | 2 872           | 2 895          | 2 935           | 2 975           | 3 015           | 3 055           | 3 095           |
| Övriga intäkter         | 68              | 40             | 50              | 50              | 50              | 50              | 50              |
| <b>Summa intäkter</b>   | <b>10 472</b>   | <b>10 467</b>  | <b>10 517</b>   | <b>10 557</b>   | <b>10 597</b>   | <b>10 637</b>   | <b>10 677</b>   |
| Driftskostnader         | -5 858          | -6 339         | -6 466          | -6 595          | -6 727          | -6 862          | -6 999          |
| Löpande underhåll       | -1 226          | -945           | -964            | -983            | -1 003          | -1 023          | -1 043          |
| Periodiskt underhåll    | -305            | -2 492         | -4 900          | -160            | -6 300          | -2 700          | -900            |
| Fondavsättning          | -1 562          | -1 562         | -1 562          | -1 562          | -1 562          | -1 562          | -1 562          |
| Lyft från fonden        | 305             | 2 492          | 4 900           | 160             | 6 300           | 2 700           | 900             |
| Fastighetsskatt         | -523            | -445           | -5              | -5              | -5              | -523            | -523            |
| Avskrivningar           | -407            | -407           | -407            | -407            | -407            | -407            | -407            |
| Ränteintäkter           | 70              | 85             | 124             | 116             | 88              | 19              | 6               |
| Räntekostnader          | -621            | -605           | -567            | -568            | -557            | -550            | -563            |
| Inkomstskatt            | 0               | 0              | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               |
| <b>Summa nettokostn</b> | <b>-10 127</b>  | <b>-10 218</b> | <b>-9 847</b>   | <b>-10 004</b>  | <b>-10 173</b>  | <b>-10 907</b>  | <b>-11 091</b>  |

|                 |            |            |            |            |            |             |             |
|-----------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|-------------|
| <b>Resultat</b> | <b>345</b> | <b>249</b> | <b>670</b> | <b>553</b> | <b>424</b> | <b>-270</b> | <b>-414</b> |
|-----------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|-------------|

|                                                |    |    |    |    |    |    |    |
|------------------------------------------------|----|----|----|----|----|----|----|
| Procentuell ökning<br>av årsavgifter och hyror | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
|------------------------------------------------|----|----|----|----|----|----|----|

|                             |       |       |       |       |       |       |
|-----------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift kr/m <sup>2</sup> | 472:- | 472:- | 472:- | 472:- | 472:- | 472:- |
|-----------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|

|                          |              |              |              |              |              |              |            |
|--------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------|
| <b>Ing likvida medel</b> | <b>4 939</b> | <b>6 892</b> | <b>6 266</b> | <b>3 655</b> | <b>5 667</b> | <b>1 410</b> | <b>59</b>  |
| Likvidflöde drift        | -682         | -274         | -2 261       | 2 362        | -3 907       | -1 001       | 655        |
| Amorteringar             | -352         | -352         | -350         | -350         | -350         | -350         | -350       |
| För. skulder/fordr       | 2 987        | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0          |
| <b>Utg likvida medel</b> | <b>6 892</b> | <b>6 266</b> | <b>3 655</b> | <b>5 667</b> | <b>1 410</b> | <b>59</b>    | <b>364</b> |

**Kommentarer:**

- \* Driftskostnader och löpande underhåll beräknas öka med 2 % årligen.
- \* Periodiskt underhåll och fondavsättning enligt 20-årig underhållsplan.
- \* Fastighetsskatten har beräknats enligt beslut och förslag t o m 2010.
- \* Räntan är satt till 4,7 -5,5 % vid konvertering av lån beroende på nuv. bindningstid.
- \* Ränteintäkterna är satta till i genomsnitt 2,5 % på likvida medel.
- \* Föreningen beräknas inte betala någon inkomstskatt år 2008 - 2012.

### Slutsatser:

- \* Med beaktande av förutsättningarna ovan kommer styrelsen inte att behöva höja årsavgifterna under perioden 2008 - 2012.
- \* Större underhållsåtgärder som stambyte och fasadrenovering har inte medtagits i prognosen. Om detta blir aktuellt under perioden måste nya kalkyler och prognoser tas fram med nya förutsättningar.
- \* Osäkerhet råder om fastighetsskatt och inkomstskatt efter kommande val 2010. I prognosen räknar vi med att fastighetsskatten återinförs 2011, men inte inkomstskatten.