

ÅRSREDOVISNING 2008

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Dalgatan 5-11A i Södertälje med organisationsnummer 769615-0122 får härmed avge följande årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari 2008 – 31 december 2008.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen har utgjorts av:

Eva Holmqvist	Ordförande
Martin Ekeröth	Kassör
Sara Ramström	Sekreterare
Lea Alexandersson	Styrelseledamot
Bruno Dabbraccio	Suppleant
Gösta Larsson	Suppleant

Revisor :

Niklas Jonsson, Öhrlings PriceWaterHouseCoopers

Valberedning:

Birgitta Abrahamsson	Ordinarie
Ann-Christine Zettervall	Ordinarie

Allmänt

Föreningen äger bostadsfastighet och tomtmark med beteckning Kv Spettet 20, Dalgatan 5-11A i Södertälje kommun.
Denna fastighet förvärvades i november 2006.

Verksamheten

Styrelsen har under perioden haft fyra protokollförda sammanträden.

Föreningen upplåter 50 bostadslägenheter med bostadsrätt och 14 bostadslägenheter med hyresrätt.
Föreningen upplåter 11 lokaler varav 5 av större format, de övriga små förråd med hyresrätt.
Föreningen upplåter 74 garageplatser och 45 p-platser.

Antalet medlemmar vid årets slut utgör 50 personer.

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa med styrelseansvarsförsäkring.

Ombyggnad och underhållsplan:

Inga ombyggnader har skett under året.

Årets underhåll:

Löpande underhåll har genomförts efter uppkomna behov under perioden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret:

Föreningen har under året likviderat sitt dotterbolag Fastighets AB Dal 20 som tidigare ägde KV Spettet 20, bolagets aktier uppköptes fg år för att få åtkomst till fastigheten.

Bolaget har likviderats då det saknar funktion.

Förslag till resultatdisposition:

Förslaget till avsättningen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens stadgar 0,3% av taxeringsvärdet (28 585 000), kronor 85 755.

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	- 58 037 739
Årets resultat	- 201 628
	- 58 239 367

Styrelsen föreslår följande disposition

Överförs till fond för yttre underhåll	85 755
Balanseras i ny räkning	- 58 325 122
	- 58 239 367

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-01-01- 2008-12-31</i>	<i>2006-11-06- 2007-12-31</i>
Nettoomsättning	1	3 522 704	3 990 650
		<u>3 522 704</u>	<u>3 990 650</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 696 602	-2 053 973
Underhåll		-	-46 000
Avskrivningar		-249 217	-249 517
Rörelseresultat		<u>1 576 885</u>	<u>1 641 160</u>
Resultat från finansiella poster			
Värdereglering dotterbolag		-	-57 747 081
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	14 386	15 355
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-1 792 899	-2 059 079
Resultat efter finansiella poster		<u>-201 628</u>	<u>-58 149 645</u>
Resultat före skatt		<u>-201 628</u>	<u>-58 149 645</u>
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat		<u>-201 628</u>	<u>-58 149 645</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	67 114 807	67 364 024
		<u>67 114 807</u>	<u>67 364 024</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier i dotterföretag		-	59 919
		<u>-</u>	<u>59 919</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>67 114 807</u>	<u>67 423 943</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		443	-
Övriga fordringar	6	6 075	2 325
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	56 606	37 718
		<u>63 124</u>	<u>40 043</u>
<i>Kassa och bank</i>	8	515 793	1 782 831
Summa omsättningstillgångar		<u>578 917</u>	<u>1 822 874</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>67 693 724</u>	<u>69 246 817</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Upplåtelseavgifter		220 000	220 000
Insatser		26 488 800	26 488 800
Uppskrivningsfond		57 549 420	57 747 081
Fond för yttre underhåll		85 755	-
		<u>84 343 975</u>	<u>84 455 881</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-58 037 739	-58 149 645
Årets resultat		-201 628	-
		<u>-58 239 367</u>	<u>-58 149 645</u>
Summa eget kapital		<u>26 104 608</u>	<u>26 306 236</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	39 960 000	42 306 633
		<u>39 960 000</u>	<u>42 306 633</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		946 633	40 000
Leverantörsskulder		183 082	127 263
Skatteskulder		145 397	146 137
Övriga skulder		45 500	10 144
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	308 504	310 404
		<u>1 629 116</u>	<u>633 948</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>67 693 724</u>	<u>69 246 817</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>			
Ställda säkerheter		40 000 000	40 000 000
Summa		<u>40 000 000</u>	<u>40 000 000</u>

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Värderingsprinciper m m

Föreningen förvärvade under föregående räkenskapsår aktierna i Fastighets AB Dal 20, som ägde fastigheten Spettet 20 i Södertälje, för att få återkomst till densamma. Fastigheten som hade ett stort övervärde köptes sedan av bostadsrättsföreningen till underpris. Skillnaden mellan detta pris och köpeskillingen för aktierna har inneburit att köpeskillingen för aktierna skrevs ner samtidigt som aktierna skrevs upp med samma belopp. Nedskrivningen har påverkat resultatet medan uppskrivningen av fastigheten redovisas som uppskrivningsfond under budket eget kapital. I takt med avskrivning av fastigheten överförs det balanserade underskottet mot uppskrivningsfond till den del som avser uppskrivningsfond.

Enligt 4 Kap 7 § årsredovisningslagen kan en bostadsrättsförening inte använda uppskrivningsfonden för att täcka underskott i fritt eget kapital.

Fastigheten har skrivits upp i enlighet med Årsredovisningslagen 4 kap § 6 innebärande att fastighetens anskaffningsvärde uppgår till 9 817 035 kr under det att fastighetens bokförda värde uppgår till 67 114 807 kr.

Någon uppskjuten skatteskuld har ej beaktats då föreningen avser att äga och förvalta fastigheten under en lån tidisperiod.

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivning sker systematiskt över den bedömda nyttjandetiden. Härvid tillämpas följande avskrivningstider.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	0,5%
-Markanläggning	5,0%

Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta.

Redovisning av intäkter

Hyses- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhåll i bostadsrättsföreningar".

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

Skatt

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

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2008	2006/2007
Arsavgifter	1 736 075	1 709 423
Hyror	1 656 440	2 151 616
Panter & Överlåtelse	12 939	14 500
Övriga intäkter	117 250	115 111
Summa	3 522 704	3 990 650

Not 2 Driftskostnader

	2008	2006/2007
Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	152 226	227 457
Reparationer	153 660	259 370
El	101 917	134 365
Uppvärmning	557 339	710 297
Vatten	104 531	110 333
Sophämtning	75 888	82 490
Försäkringspremier	33 638	37 597
Fastighetsskatt		146 137
Fastighetsavgift bostäder	76 800	-
Fastighetsskatt lokaler	45 200	-
Övriga fastighetskostnader	19 568	48 250
Kabel-TV	101 570	111 863
Styrelsearvoden	35 000	2 498
Sociala avgifter	11 347	-
Revisionsarvoden	57 395	12 500
Kostn styrelsemöten/årsstämma	1 931	2 342
Förvaltningsarvode	104 699	113 231
Övr externa tjänster	48 995	29 543
Konsult	4 290	13 281
Bankkostnader	2	11
Övriga driftskostnader	10 606	12 408
Summa	1 696 602	2 053 973

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2008	2006/2007
Ränteintäkter	14 083	15 355
Ränteintäkter skattefria	303	-
Summa	14 386	15 355

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2008	2006/2007
Räntekostnader till kreditinstitut	1 792 899	2 053 092
Övriga finansiella kostnader	-	5 987
Summa	1 792 899	2 059 079

Not 5 Byggnader och mark

	2008-12-31	2007-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnad:		
Vid årets början	49 349 199	-
-Anskaffningsvärde byggnad	-	9 817 035
-Uppskrivning byggnad	-	39 532 164
	<u>49 349 199</u>	<u>49 349 199</u>
Akkumulerade avskrivningar byggnad enligt plan:		
Vid årets början	-247 046	-
-Årets avskrivning på anskaffningsvärde byggnad	-49 085	-247 046
-Årets avskrivning på uppskrivning byggnad	-197 661	-
	<u>-493 792</u>	<u>-247 046</u>
Summa Byggnadsvärde	48 855 407	49 102 153
Akkumulerade anskaffningsvärden mark:		
Vid årets början	18 214 917	-
-Anskaffning under året	-	18 214 917
	<u>18 214 917</u>	<u>18 214 917</u>
Summa Markvärde	18 214 917	18 214 917
Akkumulerade anskaffningsvärde markanläggning:		
Vid årets början	49 425	-
-Anskaffning under året	-	49 425
	<u>49 425</u>	<u>49 425</u>
Akkumulerade avskrivningar markanläggning enligt plan:		
Vid årets början	-2 471	-
-Avskrivning under året	-2 471	-2 471
	<u>-4 942</u>	<u>-2 471</u>
Summa Markanläggning	44 483	46 954
Summa Byggnader o Mark	67 114 807	67 364 024
Taxeringsvärde		
Byggnader	23 052 000	23 052 000
Mark	5 533 000	5 533 000
	<u>28 585 000</u>	<u>28 585 000</u>
Bostäder	23 831 000	23 831 000
Lokaler	4 754 000	4 754 000
	<u>28 585 000</u>	<u>28 585 000</u>

Not 6 Övriga fordringar

	2008-12-31	2007-12-31
Ovriga fordringar	6 075	2 325
	<u>6 075</u>	<u>2 325</u>

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Försäkring	29 597	27 718
Telia	15 684	-
Kontroller	11 325	10 000
	56 606	37 718

Not 8 Kassa och bank

	2008-12-31	2007-12-31
Kassa	1 877	4 174
Bank	121 880	1 281 868
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	392 036	496 789
	515 793	1 782 831

Not 9 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		
	Insatser	Upp- låtelse avgifter	Upp- skrivnings- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	26 488 800	220 000	57 747 081	-	-	-58 149 645
Förändring under året	-	-	-197 661	-	197 661	-
Disposition enligt stämmobeslut	-	-	-	85 755	-58 235 400	58 149 645
Årets resultat	-	-	-	-	-	-201 628
Belopp vid årets utgång	26 488 800	220 000	57 549 420	85 755	-58 037 739	-201 628

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

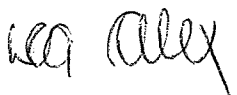
Långgivare	Konvertering / slutbetalningRänta	Skuldbelopp 2008-12-31	Amortering / upplåning	Skuldbelopp 2007-12-31
Sörmlands Provinsbank	2009-12-18 4,2 %	2 000 000		2 000 000
Sörmlands Provinsbank	2011-12-19 4,27%	13 000 000		13 000 000
Sörmlands Provinsbank	2016-12-19 4,29%	25 000 000		25 000 000
Telge Företagsinvest	Rörligt lån	906 633	-1 440 000	2 346 633
Telge Företagsinvest omklassificering till kortfristig skuld		-906 633		
Kortfristig del av långfristig skuld		40 000 000		42 346 633
		-40 000		-40 000
		39 960 000	-1 440 000	42 306 633

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	246 660	181 116
Räntor	17 003	34 341
Sociala avgifter	6 484	-
EI	11 592	82 447
Beräknat revisionsarvode	20 000	12 500
Panter & överlåtelse	6 765	-
	308 504	310 404

Underskrifter

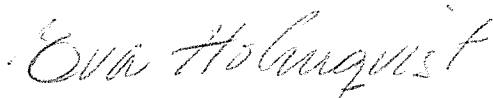
Södertälje 2009 - 05 - 18



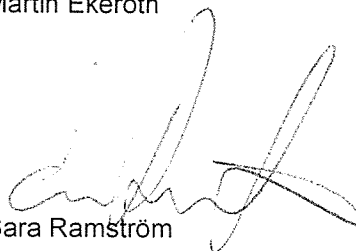
Lea Alexandersson



Martin Ekeröth



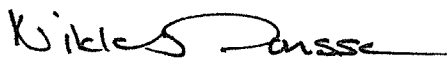
Eva Holmqvist



Sara Ramström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2009 - 05 - 20

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Niklas Jonsson
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Dalgatan 5-11A i Södertälje

Org nr 769615-0122


Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Dalgatan 5-11A i Södertälje för år 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala mig 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 att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt (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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för mina 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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 20 maj 2008



Niklas Jonsson
Godkänd revisor