

Årsredovisning för

Brf Dalgatan 5-11A i Södertälje

769615-0122

Räkenskapsåret

2009-01-01 - 2009-12-31

ÅRSREDOVISNING 2009

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Dalgatan 5-11A i Södertälje med organisationsnummer 769615-0122 får härmed avge följande årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2009-01-01 – 2009-12-31.

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:

Najla Shabo	Ordinarie
Hans Burtus	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 fem protokollförda sammanträden.

Föreningen upplåter 55 bostadslägenheter med bostadsrätt och 9 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 55 personer.

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa med styrelseansvarsförsäkring.

Ombyggnad och underhållsplan:

Under året har byte av tak på fastigheten skett samt byte av portar.

Årets underhåll:

Löpande underhåll har genomförts efter uppkomna behov under perioden.

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

Årets resultat	-409 099
Balanserat resultat	-58 127 462
	<u>-58 536 561</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Återföring från fond för yttre underhåll	-39 572
Överföring till fond för yttre underhåll	85 775
Balanserat resultat	-58 582 764
	<u>-58 536 561</u>

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>	<i>2008-01-01- 2008-12-31</i>
Nettoomsättning	1	3 585 260	3 522 704
		<u>3 585 260</u>	<u>3 522 704</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-1 974 526	-1 696 602
Underhåll		-39 572	-
Avskrivningar		-266 160	-249 217
Rörelseresultat		<u>1 305 002</u>	<u>1 576 885</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	809	14 386
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-1 714 800	-1 792 899
Resultat efter finansiella poster		<u>-408 989</u>	<u>-201 628</u>
Resultat före skatt		<u>-408 989</u>	<u>-201 628</u>
Skatt på årets resultat		-110	-
Årets resultat		<u>-409 099</u>	<u>-201 628</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	67 235 096	67 114 807
Maskiner och inventarier		36 661	-
		<u>67 271 757</u>	<u>67 114 807</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>67 271 757</u>	<u>67 114 807</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		-	443
Övriga fordringar	6	510	6 075
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	58 797	56 606
		<u>59 307</u>	<u>63 124</u>
Kassa och bank	8	634 583	515 793
Summa omsättningstillgångar		<u>693 890</u>	<u>578 917</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>67 965 647</u>	<u>67 693 724</u>

M

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Upplåtelseavgifter		926 300	220 000
Insatser		27 382 500	26 488 800
Uppskrivningsfond		57 351 759	57 549 420
Fond för yttre underhåll		171 510	85 755
		<u>85 832 069</u>	<u>84 343 975</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-58 127 462	-58 037 739
Årets resultat		-409 099	-201 628
		<u>-58 536 561</u>	<u>-58 239 367</u>
Summa eget kapital		<u>27 295 508</u>	<u>26 104 608</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	39 750 000	39 960 000
		<u>39 750 000</u>	<u>39 960 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		250 000	946 633
Leverantörsskulder		-141 695	183 082
Skatteskulder		150 115	145 397
Övriga skulder		6 000	45 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	372 329	308 504
		<u>920 139</u>	<u>1 629 116</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>67 965 647</u>	<u>67 693 724</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		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>
----------------------------	--	-------------	-------------

M

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 räkenskapsåret 2006/2007, aktierna i Fastighets AB Dal 20, som ägde fastigheten Spettet 20 i Södertälje, för att få åtkomst 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.

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

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.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar:

-Byggnad	0,5%
-Entredörrar	5,0%
-Tak	2,5%
-Markanläggning	5,0%
-Maskiner, tvättmaskin	10,0%

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 26,3 procent.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2009	2008
Årsavgifter	1 860 141	1 736 075
Hyror	1 609 596	1 656 440
Panter & Överlåtelse	13 178	12 939
Övriga intäkter	102 345	117 250
Summa	3 585 260	3 522 704

Not 2 Driftskostnader

	2009	2008
Fastighetskötsel, hisskötsel och städning	161 894	152 226
Reparationer	223 366	153 660
El	101 537	101 917
Uppvärmning	590 162	557 339
Vatten	113 464	104 531
Sophämtning	88 239	75 888
Försäkringspremier	39 314	33 638
Fastighetsavgift bostäder	81 408	76 800
Fastighetskostnader lokaler	47 540	45 200
Övriga fastighetskostnader	22 484	19 568
Kabel-TV	195 498	101 570
Styrelsearvoden	20 000	35 000
Sociala avgifter	6 284	11 347
Revisionsarvoden	28 375	57 395
Kostn styrelsemöten/årsstämma	-	1 931
Förvaltningsarvode	108 000	104 699
Övr externa tjänster	127 796	48 995
Konsult	-	4 290
Bankkostnader	10 874	2
Övriga driftskostnader	8 291	10 606
Summa	1 974 526	1 696 602

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2009	2008
Ränteintäkter	806	14 083
Ränteintäkter skattefria	3	303
Summa	809	14 386

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2009	2008
Räntekostnader till kreditinstitut	1 714 740	1 792 899
Övriga räntekostnader	60	-
Summa	1 714 800	1 792 899

Not 5 Byggnader och mark

	2009-12-31	2008-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Anskaffningsvärde byggnad	49 349 199	49 349 199
-Anskaffningsvärde mark	18 214 917	18 214 917
-Årets anskaffning	382 375	-
	<u>67 946 491</u>	<u>67 564 116</u>
Ackumulerade avskrivningar byggnad enligt plan:		
Vid årets början	-493 792	-247 046
-Årets avskrivning på anskaffningsvärde byggnad	-49 085	-49 085
-Årets avskrivning på uppskrivning byggnad	-197 661	-197 661
-Årets avskrivning på ombyggnad	-6 250	-
-Årets avskrivning på byggnadsinventarier	-6 619	-
	<u>-753 407</u>	<u>-493 792</u>
Ackumulerade anskaffningsvärde markanläggning:		
Vid årets början	49 425	49 425
	<u>49 425</u>	<u>49 425</u>
Ackumulerade avskrivningar markanläggning enligt plan:		
Vid årets början	-4 942	-2 471
-Avskrivning under året	-2 471	-2 471
	<u>-7 413</u>	<u>-4 942</u>
Redovisat värde vid årets slut	67 235 096	67 114 807
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

	2009-12-31	2008-12-31
Skattekonto	510	-
Övriga fordringar	-	6 075
	<u>510</u>	<u>6 075</u>

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Försäkring	28 868	29 597
Telia	16 384	15 684
Kontroller	1 440	11 325
Övrigt	12 105	-
	<u>58 797</u>	<u>56 606</u>

Not 8 Kassa och bank

	2009-12-31	2008-12-31
Kassa	4 090	1 877
Bank	196 433	121 880
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	434 060	392 036
	634 583	515 793

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	57 549 420	85 755	-58 037 739	
Förändring	893 700	706 300	-197 661		197 661	-201 628
Disposition enligt stämmobeslut				85 755	-287 383	201 628
Årets resultat		-				-409 099
Belopp vid årets utgång	27 382 500	926 300	57 351 759	171 510	-58 127 461	-409 099

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

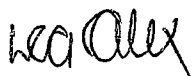
Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2009-12-31	Amortering / upplåning	Skuldbelopp 2008-12-31
Danske Bank	Rörligt lån	2,03%	2 000 000		2 000 000
Danske Bank	2011-12-19	4,27%	13 000 000		13 000 000
Danske Bank	2016-12-19	4,29%	25 000 000		25 000 000
			40 000 000		40 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-250 000		-40 000
			39 750 000		39 960 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

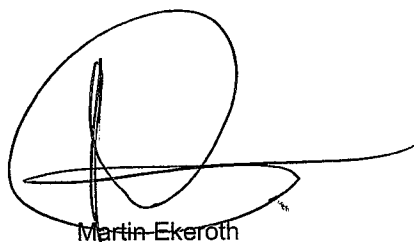
	2009-12-31	2008-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	240 349	246 660
Räntor	8 439	17 003
Handelsbanken	306	-
Sociala avgifter	6 284	6 484
EI	9 809	11 592
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
Panter & överlåtelser	8 346	6 765
Fjärrvärme	73 671	-
Fastighetsskötsel	5 125	-
	372 329	308 504

Underskrifter

Södertälje 2010-05-15



Lea Alexandersson



Martin Ekeröth



Eva Holmqvist



Sara Ramström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2010-05-18

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 2009. 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 oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när 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 18 maj 2010


Niklas Jonsson
Godkänd revisor