

Årsredovisning för

**Brf Dalgatan 5-11A i Södertälje**

769615-0122

Räkenskapsåret

**2010-01-01 - 2010-12-31**

## ÅRSREDOVISNING 2010

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Dalgatan 5-11A i Södertälje med organisationsnummer 769615-0122 får härmed avge följande årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari 2010 – 31 december 2010

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Styrelsen har utgjorts av:

Eva Holmqvist	Ordförande
Martin Ekeröth	Kassör
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

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.

M

### Fastigheten

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa med styrelseansvarsförsäkring.

### 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.

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Årets resultat	-424 988
Balanserat resultat	<u>-58 582 764</u>
	<b>-59 007 752</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till fond för yttre underhåll	85 775
Balanserat resultat	<u>-59 093 527</u>
	<b>-59 007 752</b>

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

M

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>
Nettoomsättning	1	3 721 385	3 585 260
		<u>3 721 385</u>	<u>3 585 260</u>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Driftskostnader	2	-2 089 058	-1 974 526
Underhåll	3	-119 313	-39 572
Avskrivningar		-266 160	-266 160
<b>Rörelseresultat</b>		<u>1 246 854</u>	<u>1 305 002</u>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	179	809
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 672 422	-1 714 800
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-425 389</u>	<u>-408 989</u>
<b>Resultat</b>		<u>-425 389</u>	<u>-408 989</u>
Skatt på årets resultat		400	-110
<b>Årets resultat</b>		<u>-424 988</u>	<u>-409 099</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	66 973 010	67 235 096
Maskiner och inventarier	7	32 587	36 661
		<u>67 005 597</u>	<u>67 271 757</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>67 005 597</u>	<u>67 271 757</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	129 512	510
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	73 960	58 797
		<u>203 472</u>	<u>59 307</u>
<i>Kassa och bank</i>	10	679 228	634 583
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>882 700</u>	<u>693 890</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>67 888 297</u>	<u>67 965 647</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Upplåtelseavgifter		1 135 800	926 300
Insatser		27 553 000	27 382 500
Uppskrivningsfond		57 351 759	57 351 759
Fond för yttre underhåll		217 713	171 510
		<u>86 258 272</u>	<u>85 832 069</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-58 582 764	-58 127 462
Årets resultat		-424 988	-409 099
		<u>-59 007 752</u>	<u>-58 536 561</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>27 250 520</u>	<u>27 295 508</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	39 500 000	39 750 000
		<u>39 500 000</u>	<u>39 750 000</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut		250 000	250 000
Leverantörsskulder		169 423	141 695
Skatteskulder		258 706	150 115
Övriga skulder		6 000	6 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	453 648	372 329
		<u>1 137 777</u>	<u>920 139</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>67 888 297</u>	<u>67 965 647</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

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

## Ansvarsförbindelser

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

3

## 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 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.

#### 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.

***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***

Enligt en ny dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 26,3 procent.



## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

	2010	2009
Årsavgifter	1 997 027	1 860 141
Hyror	1 611 705	1 609 596
Panter & Överlåtelse	10 812	13 178
Övriga intäkter	101 841	102 345
<b>Summa</b>	<b>3 721 385</b>	<b>3 585 260</b>

### Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	228 746	161 894
Reparationer	316 139	223 366
El	135 368	101 537
Uppvärmning	621 886	590 162
Vatten	90 668	113 464
Sophämtning	83 725	88 239
Försäkringspremier	37 345	39 314
Fastighetsavgift bostäder	81 728	81 408
Fastighetsskatt lokaler	48 030	47 540
Övriga fastighetskostnader	19 371	22 484
Kabel-TV	197 076	195 498
Styrelsearvoden	20 000	20 000
Sociala avgifter	4 163	6 284
Revisionsarvoden	24 250	28 375
Kostn styrelsemöten/årsstämma	450	-
Förvaltningsarvode	109 460	108 000
Övr externa tjänster	42 022	127 796
Bankkostnader	7 532	10 874
Övriga driftskostnader	21 099	8 291
<b>Summa</b>	<b>2 089 058</b>	<b>1 974 526</b>

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

### Not 3 Underhåll

	2010	2009
Isoleringsarbeten på vind	119 313	-
Åkerbergs kyl & hushållsservice		39 572
<b>Summa</b>	<b>119 313</b>	<b>39 572</b>

### Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2010	2009
Ränteintäkter	179	806
Ränteintäkter skattefria	-	3
<b>Summa</b>	<b>179</b>	<b>809</b>

M

## Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2010	2009
Räntekostnader till kreditinstitut	1 672 076	1 714 740
Övriga räntekostnader	346	60
<b>Summa</b>	<b>1 672 422</b>	<b>1 714 800</b>

## Not 6 Byggnader och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Ombyggnad	250 000	-
-Byggnad	49 349 199	49 349 199
-Byggnadsinventarier	132 375	-
-Markanläggning	49 425	49 425
-Anskaffningsvärde mark	18 214 917	18 214 917
-Årets anskaffning	-	382 375
	<b>67 995 916</b>	<b>67 995 916</b>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-760 820	-498 734
-Årets avskrivning	-262 086	-262 086
	<b>-1 022 906</b>	<b>-760 820</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>66 973 010</b>	<b>67 235 096</b>

### Taxeringsvärde

Byggnader	24 603 000	23 052 000
Mark	8 400 000	5 533 000
	<b>33 003 000</b>	<b>28 585 000</b>
Bostäder	28 200 000	23 831 000
Lokaler	4 803 000	4 754 000
	<b>33 003 000</b>	<b>28 585 000</b>

## Not 7 Maskiner och inventarier

	2010	2009
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	40 735	-
-Nyanskaffningar		40 735
	<b>40 735</b>	<b>40 735</b>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 074	-
-Årets avskrivning enligt plan	-4 074	-4 074
	<b>-8 148</b>	<b>-4 074</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>32 587</b>	<b>36 661</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2010-12-31	2009-12-31
Skattekonto	129 512	510
	<b>129 512</b>	<b>510</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Försäkring	42 385	28 868
Telia	16 384	16 384
Kontroller	-	1 440
Övrigt	15 191	12 105
	<b>73 960</b>	<b>58 797</b>

### Not 10 Kassa och bank

	2010-12-31	2009-12-31
Kassa	4 090	4 090
Bank	148 997	196 433
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	526 141	434 060
	<b>679 228</b>	<b>634 583</b>

### Not 11 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	27 382 500	926 300	57 351 759	171 510	-58 127 462	-409 099
Förändring	170 500	209 500		46 203	-46 203	-
Disposition enligt stämmobeslut	-	-	-	-	-409 099	409 099
Årets resultat	-	-	-	-	-	-424 988
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>27 553 000</b>	<b>1 135 800</b>	<b>57 351 759</b>	<b>217 713</b>	<b>-58 582 764</b>	<b>-424 988</b>

## Not 12 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering / slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2010-12-31</i>	<i>Skuldbelopp 2009-12-31</i>
Danske Bank	Rörligt lån	3,39%	1 750 000	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
			<b>39 750 000</b>	<b>40 000 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-250 000	-250 000
			<b>39 500 000</b>	<b>39 750 000</b>

## Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

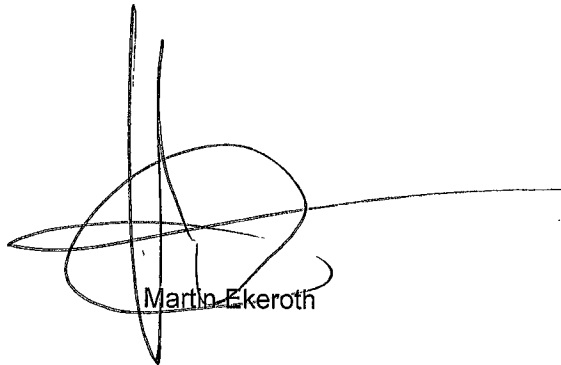
	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
Förutbetalda hyror och avgifter	287 905	240 349
Räntor	4 686	8 439
Handelsbanken	-	306
Sociala avgifter	4 163	6 284
El	13 491	9 809
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
Panter & överlåtelse	10 813	8 346
Fjärrvärme	87 936	73 671
Fastighetsskötsel	-	5 125
Övrigt	24 654	-
	<b>453 648</b>	<b>372 329</b>

## Underskrifter

Södertälje 2011 - 05-16

*Lea Alex*

Lea Alexandersson



Martin Ekeröth

*Eva Holmqvist*

Eva Holmqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2011-05-17

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Niklas Jonsson*  
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 2010. 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 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 17 maj 2011

  
Niklas Jonsson  
Godkänd revisor