

Årsredovisning för

Brf Dalgatan 5-11A i Södertälje

769615-0122

Räkenskapsåret

2011-01-01 - 2011-12-31

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa med styrelseansvarsförsäkring.

Årets underhåll:

Löpande underhåll har genomförts efter uppkomna behov under perioden.
OVK-besiktning har utförts med byte av ventilationsdon i samtliga lägenheter.
Uppsättning av stängsel i tomtgräns mot närliggande grannfastighet.

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	- 118 006
Balanserat resultat	<u>- 58 895 866</u>
	- 59 013 872

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till fond för yttre underhåll	85 775
Balanserat resultat	<u>- 59 099 647</u>
	- 59 013 872

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>
Nettoomsättning	1	3 853 957	3 721 385
		<u>3 853 957</u>	<u>3 721 385</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-1 935 695	-2 089 058
Underhåll	3	-73 250	-119 313
Avskrivningar		-266 160	-266 160
Rörelseresultat		<u>1 578 852</u>	<u>1 246 854</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	1 947	179
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 698 806	-1 672 422
Resultat efter finansiella poster		<u>-118 007</u>	<u>-425 389</u>
Resultat		<u>-118 007</u>	<u>-425 389</u>
Skatt på årets resultat		-	400
Årets resultat		<u>-118 006</u>	<u>-424 988</u>

57

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	66 710 924	66 973 010
Maskiner och inventarier	7	28 513	32 587
		<u>66 739 437</u>	<u>67 005 597</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>66 739 437</u>	<u>67 005 597</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	131 095	129 512
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	59 661	73 960
		<u>190 756</u>	<u>203 472</u>
Kassa och bank	10	630 306	679 228
Summa omsättningstillgångar		<u>821 062</u>	<u>882 700</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>67 560 499</u>	<u>67 888 297</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Upplåtelseavgifter		1 135 800	1 135 800
Insatser		27 553 000	27 553 000
Uppskrivningsfond		57 154 098	57 351 759
Fond för yttre underhåll		303 488	217 713
		<u>86 146 386</u>	<u>86 258 272</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-58 895 866	-58 582 764
Årets resultat		-118 006	-424 988
		<u>-59 013 872</u>	<u>-59 007 752</u>
Summa eget kapital		<u>27 132 514</u>	<u>27 250 520</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	39 250 000	39 500 000
		<u>39 250 000</u>	<u>39 500 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		250 000	250 000
Leverantörsskulder		219 584	169 423
Skatteskulder		261 116	258 706
Övriga skulder		6 000	6 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	441 285	453 648
		<u>1 177 985</u>	<u>1 137 777</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>67 560 499</u>	<u>67 888 297</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

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

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 bundet 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 lång 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.

M

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.

13

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2011	2010
Årsavgifter	2 003 916	1 997 027
Hyrer	1 712 613	1 611 705
Panter & Överlåtelser	10 678	10 812
Försäkringsersättning	23 263	-
IT-kommunikation	101 184	97 094
Övriga intäkter	2 331	4 747
Summa	3 853 985	3 721 385

Not 2 Driftskostnader

	2011	2010
Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	246 918	228 746
Reparationer	196 295	316 139
El	98 938	135 368
Uppvärmning	591 865	621 886
Vatten	125 613	90 668
Sophämtning	84 344	83 725
Försäkringspremier	51 041	37 345
Fastighetsavgift bostäder	83 328	81 728
Fastighetsskatt lokaler	48 030	48 030
Övriga fastighetskostnader	16 423	19 371
Kabel-TV	196 307	197 076
Styrelsearvoden	20 000	20 000
Sociala avgifter	4 163	4 163
Revisionsarvoden	23 625	24 250
Kostn styrelsemöten/årsstämma	540	450
Förvaltningsarvode	112 314	109 460
Övr externa tjänster	11 324	42 022
Bankkostnader	4 239	7 532
Övriga driftskostnader	20 388	21 099
Summa	1 935 695	2 089 058

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 3 Underhåll

	2011	2010
Isoleringsarbeten på vind	-	119 313
Underhåll fläktar	73 250	-
Summa	73 250	119 313

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2011	2010
Ränteintäkter	1 174	179
Ränteintäkter skattefria	773	-
Summa	1 947	179

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2011	2010
Räntekostnader till kreditinstitut	1 698 806	1 672 076
Övriga räntekostnader	-	346
Summa	1 698 806	1 672 422

Not 6 Byggnader och mark

	2011	2010
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Ombyggnad	250 000	250 000
-Byggnad	49 349 199	49 349 199
-Byggnadsinventarier	132 375	132 375
-Markanläggning	49 425	49 425
-Anskaffningsvärde mark	18 214 917	18 214 917
	67 995 916	67 995 916
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-1 022 906	-760 820
-Årets avskrivning	-262 086	-262 086
	-1 284 992	-1 022 906
Redovisat värde vid årets slut	66 710 924	66 973 010

Taxeringsvärde

Byggnader	24 603 000	24 603 000
Mark	8 400 000	8 400 000
	33 003 000	33 003 000
Bostäder	28 200 000	28 200 000
Lokaler	4 803 000	4 803 000
	33 003 000	33 003 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	2011	2010
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	40 735	40 735
	40 735	40 735
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 148	-4 074
-Årets avskrivning enligt plan	-4 074	-4 074
	-12 222	-8 148
Redovisat värde vid årets slut	28 513	32 587

Not 8 Övriga fordringar

	2011	2010
Skattekonto	131 095	129 512
	131 095	129 512

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011	2010
Försäkring	43 277	42 385
Kabel-Tv	16 384	16 384
Övrigt	-	15 191
	59 661	73 960

Not 10 Kassa och bank

	2011	2010
Kassa	4 090	4 090
Danske Bank	14 914	148 997
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	611 302	526 141
	630 306	679 228

Not 11 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital</i>		
	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse avgifter</i>	<i>Upp- skrivnings- fond</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	27 553 000	1 135 800	57 351 759	217 713	-58 582 764	-424 988
Förändring	-	-	-197 661		197 661	
Disposition enligt stämmobeslut				85 775	-510 763	424 988
Årets resultat						-118 006
Belopp vid årets utgång	27 553 000	1 135 800	57 154 098	303 488	-58 895 866	-118 006

M

Not 12 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering / slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2011-12-31</i>	<i>Skuldbelopp 2010-12-31</i>
Danske Bank	Rörligt lån	4,57%	1 500 000	1 750 000
Danske Bank	2016-12-19	5,05%	13 000 000	13 000 000
Danske Bank	2016-12-19	4,29%	25 000 000	25 000 000
			39 500 000	39 750 000
Kortfristig del			-250 000	-250 000
			39 250 000	39 500 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011	2010
Förutbetalda hyror och avgifter	285 681	287 905
Räntor	25 053	4 686
Sociala avgifter	4 163	4 163
El	8 858	13 491
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
Panter & överlåtelser	5 350	10 813
Fjärrvärme	74 803	87 936
Vatten	17 377	-
Övrigt	-	24 654
	441 285	453 648

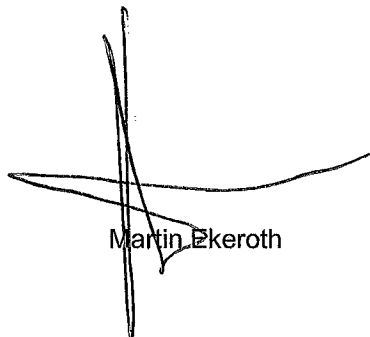
M

Underskrifter

Södertälje 2012-05-10



Irina Jungsin



Martin Ekeröth



Eva Holmqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2012-05-14

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Niklas Jönsson
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Dalgatan 5-11A i Södertälje, org. nr 769615-0122

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Dalgatan 5-11A i Södertälje för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Dalgatan 5-11A i Södertälje för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 14 maj 2012

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson

Godkänd revisor