

Årsredovisning för

Brf Dalgatan 5-11A i Södertälje

769615-0122

Räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31

ÅRSREDOVISNING 2012

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Dalgatan 5-11A i Södertälje med organisationsnummer 769615-0122 får härmed avge följande årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari 2012 – 31 december 2012

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen har utgjorts av:

Eva Holmqvist	Ordförande
Irina Jungsin	Styrelseledamot
Pia Trollestad	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.

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa med styrelseansvarsförsäkring.

Årets underhåll:

Löpande underhåll har genomförts efter uppkomna behov under perioden.
Portautomatik garage utbytt.
Hissar renoverade.

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	-188 983
Balanserat resultat	-59 099 627
	<u>-59 288 610</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till fond för yttre underhåll	85 775
Balanserat resultat	-59 374 385
	<u>-59 288 610</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>2012-01-01- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>
Nettoomsättning	1	3 925 298	3 853 957
		<u>3 925 298</u>	<u>3 853 957</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-2 053 546	-1 935 695
Underhåll	3	-	-73 250
Avskrivningar		-266 160	-266 160
Rörelseresultat		<u>1 605 592</u>	<u>1 578 852</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	1 011	1 947
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 795 586	-1 698 806
Resultat efter finansiella poster		<u>-188 983</u>	<u>-118 007</u>
Resultat		<u>-188 983</u>	<u>-118 007</u>
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat		<u>-188 983</u>	<u>-118 006</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	66 448 838	66 710 924
Maskiner och inventarier	7	24 439	28 513
		<u>66 473 277</u>	<u>66 739 437</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>66 473 277</u>	<u>66 739 437</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	8	132 383	131 095
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	85 387	59 661
		<u>217 770</u>	<u>190 756</u>
Kassa och bank	10	403 323	630 306
Summa omsättningstillgångar		<u>621 093</u>	<u>821 062</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>67 094 370</u>	<u>67 560 499</u>

9

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
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	57 154 098
Fond för yttre underhåll		389 243	303 488
		<u>86 232 141</u>	<u>86 146 386</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-59 099 627	-58 895 866
Årets resultat		-188 983	-118 006
		<u>-59 288 610</u>	<u>-59 013 872</u>
Summa eget kapital		<u>26 943 531</u>	<u>27 132 514</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	39 000 000	39 250 000
		<u>39 000 000</u>	<u>39 250 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		250 000	250 000
Leverantörsskulder		171 989	219 584
Skatteskulder		266 748	261 116
Övriga skulder		43 000	6 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	419 102	441 285
		<u>1 150 839</u>	<u>1 177 985</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>67 094 370</u>	<u>67 560 499</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

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

Hyres- 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.

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

	2012	2011
Årsavgifter	2 003 916	2 003 916
Hyror	1 812 864	1 712 613
Panter & Överlåtelse	4 620	10 678
Försäkringsersättning	-	23 263
IT-kommunikation	103 904	101 184
Övriga intäkter	-6	2 303
Summa	3 925 298	3 853 957

Not 2 Driftskostnader

	2012	2011
Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	226 796	246 918
Reparationer	179 074	196 295
El	92 994	98 938
Uppvärmning	678 301	591 865
Vatten	141 929	125 613
Sophämtning	88 077	84 344
Försäkringspremier	53 232	51 041
Fastighetsavgift bostäder	87 360	83 328
Fastighetsskatt lokaler	48 030	48 030
Övriga fastighetskostnader	13 582	16 423
Kabel-TV	210 372	196 307
Styrelsearvoden	20 000	20 000
Sociala avgifter	4 163	4 163
Revisionsarvoden	27 750	23 625
Kostn styrelsemöten/årsstämma	616	540
Förvaltningsarvode	116 316	112 314
Övr externa tjänster	44 322	11 324
Bankkostnader	1 717	4 239
Övriga driftskostnader	18 915	20 388
Summa	2 053 546	1 935 695

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 3 Underhåll

	2012	2011
Isoleringsarbeten på vind	-	-
Underhåll fläktar	-	73 250
Summa	-	73 250

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012	2011
Ränteintäkter	1 011	1 174
Ränteintäkter skattefria	-	773
Summa	1 011	1 947

9

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012	2011
Räntekostnader till kreditinstitut	1 795 228	1 698 806
Övriga räntekostnader	358	-
Summa	1 795 586	1 698 806

Not 6 Byggnader och mark

	2012	2011
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	-1 284 992	-1 022 906
-Årets avskrivning	-262 086	-262 086
	-1 547 078	-1 284 992
Redovisat värde vid årets slut	66 448 838	66 710 924

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

	2012	2011
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	40 735	40 735
	40 735	40 735
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-12 222	-8 148
-Årets avskrivning enligt plan	-4 074	-4 074
	-16 296	-12 222
Redovisat värde vid årets slut	24 439	28 513

5

Not 8 Övriga fordringar

	2012	2011
Skattekonto	132 383	131 095
	132 383	131 095

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012	2011
Försäkring	49 769	43 278
Kabel-Tv	18 304	16 383
Övrigt	17 314	-
	85 387	59 661

Not 10 Kassa och bank

	2012	2011
Kassa	1 385	4 090
Danske Bank	47 428	14 914
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	354 510	611 302
	403 323	630 306

Not 11 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Ansamlad förlust</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	57 154 098	303 488	-58 895 866	-118 006
Förändring	-	-	-		-	
Disposition enligt stämmobeslut				85 755	-203 761	118 006
Årets resultat						-188 983
Belopp vid årets utgång	27 553 000	1 135 800	57 154 098	389 243	-59 099 627	-188 983

Not 12 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering / slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2012-12-31</i>	<i>Skuldbelopp 2011-12-31</i>
Danske Bank	Rörligt lån	4,28%	1 250 000	1 500 000
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
			39 250 000	39 500 000
Kortfristig del			-250 000	-250 000
			39 000 000	39 250 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012	2011
Förutbetalda hyror och avgifter	275 762	285 681
Räntor	14 855	25 053
Sociala avgifter	-	4 163
El	9 570	8 858
Beräknat revisionsarvode	24 000	20 000
Panter & överlåtelse	3 520	5 350
Fjärrvärme	91 395	74 803
Vatten	-	17 377
	419 102	441 285

9

Underskrifter

Södertälje 2013- 05-20



Irina Jungsin

Pia Trollestad



Eva Holmqvist



Vår revisionsberättelse har lämnats 2013-05-21

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Niklas Jonsson
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dalgatan 5-11 A i Södertälje för år 2012.

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 2012 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 Bostadsrättsföreningen Dalgatan 5-11 A i Södertälje för år 2012.

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 ersättningsskyldig 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 2013-05-21

Öhrlings PricewaterhouseCoopers


Niklas Jonsson
Godkänd revisor