

Årsredovisning för
Brf Dalgatan 5-11A i Södertälje

769615-0122

Räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

ÅRSREDOVISNING 2013

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Dalgatan 5-11A i Södertälje med organisationsnummer 769615-0122 får härmed avge följande årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari 2013 – 31 december 2013

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen har utgjorts av:

Eva Holmqvist	Ordförande
Irina Jungsin	Styrelseledamot
Susanne Strandberg	Styrelseledamot
Johan Kjellström	Styrelseledamot
Bruno Dabbraccio	Suppleant
Gösta Larsson	Suppleant

Revisor:

Niklas Jonsson, Öhrlings PriceWaterHouseCoopers

Valberedning:

Najla Shado	Ordinarie
Hans Burtus	Ordinarie

Allmänt

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

Verksamheten

Föreningen upplåter 56 bostadslägenheter med bostadsrätt och 8 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. Under året har bostadsrättsföreningen sålt en bostadslägenhet, antalet medlemmar utgör därmed vid årets slut 56 personer.

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa med styrelseansvarsförsäkring.

Årets underhåll:

Löpande underhåll har genomförts efter uppkomna behov under perioden. Byte och installation av fjärrvärmecentral. Ommålning tak entréportar gårdsida.

Planerade aktiviteter för 2014:

Ommålning av fönsterpartier samtliga lokaler i gatuplan.
Byte av fyra st dagvattenbrunnar på uteparkering
Installation av stamventiler i samtliga trapphus.

Förslag till resultatdisposition 2013

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Årets resultat	-176 382
Balanserat resultat	<u>-59 374 385</u>
	-59 550 767

Styrelsen föreslår följande disposition:

Återföring från fond för yttre underhåll	-22 425
Överföring till fond för yttre underhåll	127 200
Balanserat resultat	<u>-59 655 542</u>
	-59 550 767

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Nettoomsättning	1	3 970 499	3 925 298
		<u>3 970 499</u>	<u>3 925 298</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-2 072 114	-2 053 546
Underhåll	3	-22 425	-
Avskrivningar		-282 135	-266 160
Rörelseresultat		<u>1 593 825</u>	<u>1 605 592</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	2 030	1 011
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 772 236	-1 795 586
Resultat efter finansiella poster		<u>-176 381</u>	<u>-188 983</u>
Resultat		<u>-176 381</u>	<u>-188 983</u>
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat		<u>-176 382</u>	<u>-188 983</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	66 490 277	66 448 838
Maskiner och inventarier	7	20 365	24 439
		<u>66 510 642</u>	<u>66 473 277</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>66 510 642</u>	<u>66 473 277</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	136 497	132 383
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	93 572	85 387
		<u>230 069</u>	<u>217 770</u>
Kassa och bank	10	1 344 733	403 323
Summa omsättningstillgångar		<u>1 574 802</u>	<u>621 093</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>68 085 444</u>	<u>67 094 370</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Upplåtelseavgifter		1 505 300	1 135 800
Insatser		28 133 500	27 553 000
Uppskrivningsfond		57 154 098	57 154 098
Fond för yttre underhåll		475 018	389 243
		<u>87 267 916</u>	<u>86 232 141</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-59 374 385	-59 099 627
Årets resultat		-176 382	-188 983
		<u>-59 550 767</u>	<u>-59 288 610</u>
Summa eget kapital		<u>27 717 149</u>	<u>26 943 531</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	38 750 000	39 000 000
		<u>38 750 000</u>	<u>39 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		250 000	250 000
Leverantörsskulder		680 833	171 989
Skatteskulder		268 830	266 748
Övriga skulder		56 234	43 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	362 398	419 102
		<u>1 618 295</u>	<u>1 150 839</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>68 085 444</u>	<u>67 094 370</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>
----------------------------	--	-------------	-------------

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 tidperiod.

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%
- Värmecentral	5,0%

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 22 procent.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2013	2012
Årsavgifter	2 081 235	2 003 916
Hyror	1 768 768	1 812 864
Panter & Överlåtelse	16 456	4 620
IT-kommunikation	104 040	103 904
Övriga intäkter	-	-6
Summa	3 970 499	3 925 298

Not 2 Driftskostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	252 330	226 796
Reparationer	169 976	179 074
El	86 476	92 994
Uppvärmning	668 569	678 301
Vatten	139 572	141 929
Sophämtning	91 622	88 077
Försäkringspremier	61 216	53 232
Fastighetsavgift bostäder	77 440	87 360
Fastighetsskatt lokaler	56 000	48 030
Övriga fastighetskostnader	16 283	13 582
Kabel-TV	219 400	210 372
Styrelsearvoden	25 000	20 000
Sociala avgifter	5 734	4 163
Revisionsarvoden	14 625	27 750
Kostn styrelsemöten/årsstämma	616	616
Förvaltningsarvode	92 625	116 316
Övr externa tjänster	57 395	44 322
Bankkostnader	-	1 717
Övriga driftskostnader	37 235	18 915
Summa	2 072 114	2 053 546

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 3 Underhåll

	2013	2012
Målning tak	22 425	-
Summa	22 425	-

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013	2012
Ränteintäkter	1 948	1 011
Ränteintäkter skattefria	82	-
Summa	2 030	1 011

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013	2012
Räntekostnader till kreditinstitut	1 772 236	1 795 228
Övriga räntekostnader	-	358
Summa	1 772 236	1 795 586

Not 6 Byggnader och mark

	2013	2012
Akkumulerade 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
-Årets anskaffning	319 500	
	68 315 416	67 995 916
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-1 547 078	-1 284 992
-Årets avskrivning	-278 061	-262 086
	-1 825 139	-1 547 078
Redovisat värde vid årets slut	66 490 277	66 448 838

Taxeringsvärde

Byggnader	32 600 000	24 603 000
Mark	9 800 000	8 400 000
	42 400 000	33 003 000
Bostäder	36 800 000	28 200 000
Lokaler	5 600 000	4 803 000
	42 400 000	33 003 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	2013	2012
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	40 735	40 735
	40 735	40 735
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-16 296	-12 222
-Årets avskrivning enligt plan	-4 074	-4 074
	-20 370	-16 296
Redovisat värde vid årets slut	20 365	24 439

Not 8 Övriga fordringar

	2013	2012
Skattekonto	136 497	132 383
	136 497	132 383

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013	2012
Försäkring	57 234	49 769
Kabel-Tv	18 018	18 304
Övrigt	18 319	17 314
	93 571	85 387

Not 10 Kassa och bank

	2013	2012
Kassa	1 385	1 385
Danske Bank	35 175	47 428
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	1 308 173	354 510
	1 344 733	403 323

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	389 243	-59 099 627	-188 983
Förändring	580 500	369 500	-		-	
Disposition enligt stämmobeslut				85 775	-274 758	188 983
Årets resultat						-176 382
Belopp vid årets utgång	28 133 500	1 505 300	57 154 098	475 018	-59 374 385	-176 382

Not 12 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering / slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2013-12-31</i>	<i>Skuldbelopp 2012-12-31</i>
Danske Bank	Rörligt lån	3,25%	1 000 000	1 250 000
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
			39 000 000	39 250 000
Kortfristig del			-250 000	-250 000
			38 750 000	39 000 000

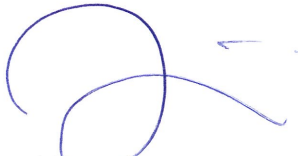
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013	2012
Förutbetalda hyror och avgifter	260 082	275 762
Räntor	4 894	14 855
El	6 889	9 570
Beräknat revisionsarvode	17 000	24 000
Panter & överlåtelse	-	3 520
Fjärrvärme	73 533	91 395
	362 398	419 102

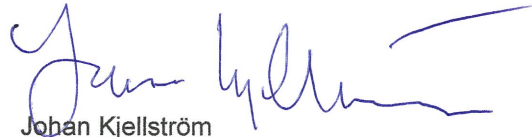
5

Underskrifter

Södertälje 2014- 05-12



Irina Jungsin



Johan Kjellström



Eva Holmqvist



Susanne Strandberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-05-12

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dalgatan 5-11A i Södertälje för år 2013.

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.

Revisorns 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 2013 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Dalgatan 5-11A i Södertälje för år 2013.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 eller är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har 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 12 maj 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers



Niklas Jonsson

Auktoriserad revisor