

Årsredovisning för

Brf Dalgatan 5-11A i Södertälje

769615-0122

Räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

ÅRSREDOVISNING 2014

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Dalgatan 5-11A i Södertälje med organisationsnummer 769615-0122 får härmed avge följande årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari 2014 – 31 december 2014

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen har utgjorts av:

Eva Holmqvist	Ordförande
Irina Jungsin	Styrelseledamot
Susanne Strandberg	Styrelseledamot
Johan Kjellström	Styrelseledamot
Bruno Dabbraccio	Suppleant
Hanna Landelius	Suppleant

Revisor:

Robert Malmer, Allegretto Revision AB

Valberedning:

Gösta Larsson	Ordinarie
Staffan Olofsson	Ordinarie

Allmänt

Föreningen äger bostadsfastighet och tomtmark med beteckningen Kv Spettet 20, Dalgatan 5-11A i Södertälje kommun. Fastigheten 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.

Antalet medlemmar vid årets slut utgör 56 personer.

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Gjensidige med styrelseansvarsförsäkring.

Årets underhåll:

Löpande underhåll har genomförts efter uppkomna behov under perioden. Utbyte av 5 st dagvattenbrunnar vid utomhusparkering. Ommålning av fönsterpartier på lokaler vid gatuplan.



Planerade aktiviteter för 2015:

Installation av stamventiler i samtliga trapphus.

Förslag till resultatdisposition 2014

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Årets resultat	-267 302
Balanserat resultat	<u>-59 655 542</u>
	-59 922 844

Styrelsen föreslår följande disposition:

Återföring från fond för yttre underhåll	-248 384
Överföring till fond för yttre underhåll	127 200
Balanserat resultat	<u>-59 801 660</u>
	-59 922 844

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



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 056 304	3 970 499
Övriga rörelseintäkter	2	20 456	-
Summa rörelseintäkter		4 076 760	3 970 499
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-2 028 018	-2 041 380
Underhållskostnader	4	-248 384	-22 425
Personalkostnader	5	-30 734	-30 734
Avskrivningar		-282 135	-282 135
Summa rörelsekostnader		-2 589 271	-2 376 674
Rörelseresultat		1 487 489	1 593 825
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 571	2 030
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 756 362	-1 772 236
Summa finansiella poster		-1 754 791	-1 770 206
Resultat efter finansiella poster		-267 302	-176 381
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-267 302	-176 381
Skatter			
Årets resultat		-267 302	-176 382

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	66 212 216	66 490 277
Maskiner, inventarier och installationer	7	16 291	20 365
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>66 228 507</u>	<u>66 510 642</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>66 228 507</u>	<u>66 510 642</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		18 189	-
Övriga fordringar		134 552	136 497
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		82 666	93 572
Summa kortfristiga fordringar		<u>235 407</u>	<u>230 069</u>
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		<u>561 631</u>	<u>1 344 733</u>
Summa kassa och bank		561 631	1 344 733
Summa omsättningstillgångar		<u>797 038</u>	<u>1 574 802</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>67 025 545</u>	<u>68 085 444</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		29 638 800	29 638 800
Fond för yttre underhåll		579 793	475 018
Övriga fonder		57 154 098	57 154 098
Summa bundet eget kapital		87 372 691	87 267 916
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-59 655 542	-59 374 385
Årets resultat		-267 302	-176 382
Summa fritt eget kapital		-59 922 844	-59 550 767
Summa eget kapital		27 449 847	27 717 149
Långfristiga skulder	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		38 500 000	38 750 000
Summa långfristiga skulder		38 500 000	38 750 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld		250 000	250 000
Leverantörsskulder		229 158	680 832
Skatteskulder		150 176	268 830
Övriga skulder		51 900	56 234
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		394 464	362 399
Summa kortfristiga skulder		1 075 698	1 618 295
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 025 545	68 085 444

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>	40 000 000	40 000 000
Summa ställda säkerheter	40 000 000	40 000 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1,0%	(0,5%)
Markanläggning	5,0%	(5,0%)
Takomläggning	2,5%	(2,5%)
Entredörrar	5,0%	(5,0%)
Värmecentral	5,0%	(5,0%)
Maskiner	10,0%	(10,0%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.



Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	2 120 292	2 081 235
Hyror	1 922 486	1 872 808
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	13 526	16 456
	4 056 304	3 970 499

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2014	2013
Försäkringsersättning	20 456	-
Summa	20 456	-

Not 3 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	74 560	69 728
Städning	62 090	53 377
Tillsyn, besiktning, kontroller	83 451	78 152
Trädgårdsskötsel	3 791	25 947
Snöröjning	23 282	25 126
Reparationer	162 319	169 976
EI	75 475	86 476
Uppvärmning	636 758	668 569
Vatten	163 555	139 572
Sophämtning	98 784	91 622
Försäkringspremie	66 322	61 216
Fastighetsavgift bostäder	77 888	77 440
Fastighetsskatt lokaler	56 000	56 000
Övriga fastighetskostnader	18 386	16 899
Kabel-tv/Bredband/IT	217 885	219 400
Revisionsarvode	18 750	14 625
Förvaltningsarvode ekonomi	123 593	92 625
Panter och överlåtelse	13 526	16 456
Juridiska åtgärder	27 401	16 275
Övriga externa tjänster	24 202	61 899
	2 028 018	2 041 380

Not 4 Underhåll

	2014	2013
Brunnar	194 331	-
Övrigt	54 053	22 425
Summa	248 384	22 425

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	25 000	25 000
Sociala kostnader	5 734	5 734
	30 734	30 734

Upplysningar till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2014	2013
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	49 481 574	49 481 574
-Ombyggnad	569 500	250 000
-Årets anskaffning	-	319 500
-Mark	18 214 917	18 214 917
-Markanläggning	49 425	49 425
	68 315 416	68 315 416
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 825 139	-1 569 672
-Årets avskrivning enligt plan	-278 061	-255 467
	-2 103 200	-1 825 139
Redovisat värde vid årets slut	66 212 216	66 490 277
Taxeringsvärde		
Byggnader	32 600 000	32 600 000
Mark	9 800 000	9 800 000
	42 400 000	42 400 000
Bostäder	36 800 000	36 800 000
Lokaler	5 600 000	5 600 000
	42 400 000	42 400 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	2014	2013
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	40 735	40 735
	40 735	40 735
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-20 370	-16 296
-Årets avskrivning enligt plan	-4 074	-4 074
	-24 444	-20 370
Redovisat värde vid årets slut	16 291	20 365

Not 8 Kassa och bank

	2014	2013
Kassa	1 385	1 385
Sparkonto	52 015	35 175
Avräkningskonto Fastighetsägarna	508 231	1 308 173
Summa	561 631	1 344 733

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering	Ränta	2014-12-31	2013-12-31
Danske Bank	Rörligt	2,50%	750 000	1 000 000
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
			38 750 000	39 000 000
Årets amortering			-250 000	-250 000
			38 500 000	38 750 000

Not 10 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Ansamlad förlust		
	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Upp- skrivnings- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	28 133 500	1 505 300	57 154 098	475 018	-59 374 385	-176 382
Disposition enligt stämmobelsut				104 775	-281 157	176 382
Årets resultat						-267 302
Belopp vid årets utgång	28 133 500	1 505 300	57 154 098	579 793	-59 655 542	-267 302

Totalt bundet eget kapital
87 372 691

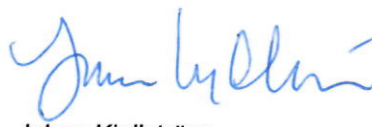
Totalt fritt eget kapital
-59 922 844

Underskrifter

Stockholm 2015-05-18



Irina Jungsin



Johan Kjellström



Eva Holmqvist



Susanne Strandberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 21/5 2015



Robert Malmer
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Dalgatan 5-11A i Södertälje

Org.nr 769615-0122

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Dalgatan 5-11A i Södertälje för räkenskapsåret 2014.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Dalgatan 5-11A i Södertälje för år 2014.

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 och föreningens stadgar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 21 maj 2015



Robert Malmer
Auktoriserad revisor