

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Dalen 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2008.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-06-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-11-29 och nuvarande stadgar registrerades 2008-09-08 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Dalen 10	2008	stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är centralvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1982 och består av 4 flerbostadshus.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 82 lägenheter med bostadsrätt samt 29 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
7	29	32	32	5	6

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Korttidshem	238	2017-09-30
Gruppboende	20	2017-09-30
Antenn	0	2010-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetslokal

Gemensamhetslokal

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2019. Underhållsplanen uppdaterades 2009.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
Rörstambyte		inte närmaste 10 åren
Elstambyte		inte närmaste 10 åren
Nyinstallation hiss		inom 5-10 år
Ompputsning av fasad		inte närmaste 10 åren
Omläggning av tak		bara underhåll
Nytt gårdsbjälklag		inte aktuellt
Renovering av balkonger		inte närmaste 10 åren
Nya balkonger		inte aktuellt
parkeringsbjälklag	2019 - 2019	inom 10 år
belysning trapphus,loftgångar	2009 - 2010	beslut ej tagit
styrenhet ventilation	2009 - 2009	offert ej klar
fönsterrenovering	2009 - 2009	offert ej klar
byte undercentral	2009 - 2010	offert ej klar
gårdsbelysning	2009 - 2010	beslut ej ännu fattat

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning - Vega energi, Bravida, Cheops ab

Övriga avtal

svea support, St Eriks hiss AB. svenska störningsjouren AB. sopsug. Stockholms parkering. Comhem.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 82 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 15 överlåtits under året.

Lägenheter som återgått till föreningen är 1 stycken.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: särskilda skäl i 6 månader.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av: säljare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Fredrik Eriksson	Ordförande	
Anita Hale	Sekreterare	avgått
Jari Hautaniemi	Kassör	
thomas Skogh	Ledamot	
Lars Strand	Ledamot	
Afsaneh Heydarian	Ledamot	
Johan Martinsson	Ledamot	vice ordförande
Göran March	Suppleant	avgått
Lennart Strömbom	Suppleant	
Roger Johansson	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Fredrik Eriksson
Anita Hale
Jari Hautaniemi
thomas Skogh
Lars Strand
Afsaneh Heydarian
Johan Martinsson
Lennart Strömbom
Roger Johansson

Styrelsen har under året avhållit 20 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ewa Persson		Ordinarie Intern
Per Nilsson	Baker Tilly	Revisorskonsult

Valberedning

Margareta Olofsson	sammankallande
--------------------	----------------

Stämmor

Ordinarie	2008-02-12	
Extra		Extrastämma hölls 2008-04-02 omval av styrelse.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Renovering av Tvättsuga och byte maskiner. upprustning gårdsentréer, målning entréer. inköp av traktor för snöröjning samt sandning. renovering ventilation, upprustning av staket och verandor. installering av föreningskontor. uppköp av andelar i vindkraft. målning garaget. breddning av parkeringsrutor p-däck. Fasadvätt. omfattande spolning av rörstammar. byte av samtliga låskolvar och nycklar till fastigheten. övertagande och separering av aptussystemet.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

modernisering av styrenhet ventilation. uppgradering av undercentral för energioptimering. fönsterrenovering sydväst sidan. fortsatt upprustning av innergård. målning entréer och tak till entréer låghus samt utsida lokalen. upprustning målning av gårdslokalen. Ombyggnad av cykelförråd till lägenhetsförråd 2 st. Rullstolsförråd i Tg5 för 2 stolar. målning trapphus. renovering av förrådsytterdörr låghuset. indragning av fiber till lägenheterna.

Föreningens ekonomi

amortering av föreningens lån med 8 miljoner kronor.
avsatt 328 tkr i separat konto öronmärkt för underhåll. skall avsättas årligen.
hyrorna för våra hyresgäster kommer höjas med 2,75% under 2009
en lägenhet renoveras för försäljning under 2009, beräknas inbringa ca 1,6 milj kronor. låga räntekostnader.

Övrig information

3 mindre allvarliga vattenskador till följd av hemmasnickare. 1 allvarlig vattenskada under renovering av lägenhet. utgifter som kommer tillbaka från försäkringen.

Att även i fortsättningen se på åtgärder som kan förbättra miljön.

Föreningens ekonomi

Det förmögenhetsvärde som tidigare år redovisats i sin helhet under denna rubrik har utgått till följd av riksdagens beslut att avskaffa förmögenhetsskatten från 1 januari 2007. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen får inte heller någon kontrolluppgift om sin andel av föreningens förmögenhet eftersom kontrolluppgiftskravet är borttaget då förmögenhetsvärdet inte längre ska tas upp till beskattning i inkomstdeklarationen.

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

År 2008 inkomstbeskattades föreningen med 28% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Nyckeltal	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	385
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 270

Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat

-266 056

reservering till fond för yttre underhåll

-328 000

-594 056

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överförs

-594 056

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING **2008**
1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	5 387 877
Övriga rörelseintäkter		30 003
		<u>5 417 880</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

	Not 2	
Fastighetskostnader		-325 612
Reparationer		-261 876
Periodiskt underhåll		-127 543
Taxebundna kostnader		-1 386 952
Övriga driftskostnader		-74 371
Fastighetsskatt		-287 745
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-275 231
Personalkostnader		-706 429
Avskrivningar		-442 938
		<u>-3 888 698</u>

RÖRELSERESULTAT **1 529 182**

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter		119 915
Räntekostnader		-1 881 579
		<u>-1 761 664</u>

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER **-232 482**

SKATT

Statlig inkomstskatt		-33 574
		<u>-33 574</u>

ÅRETS RESULTAT **-266 056**

BALANSRÄKNING 2008-12-31

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader och mark	Not 3	154 128 062
Pågående byggnation	Not 4	369 168
Maskiner och inventarier	Not 5	30 000
		<u>154 527 231</u>

FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

O2 el Ekonomisk förening		496 000
		<u>496 000</u>

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR 155 023 231

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Avgifts- och hyresfordringar		18 914
Övriga fordringar		352 249
Förutbetalda kostnader	Not 6	12 621
		<u>383 784</u>

KASSA OCH BANK

Kassa och bank		3 199 748
SBC klientmedel i SHB		658 264
		<u>3 858 012</u>

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR 4 241 796

SUMMA TILLGÅNGAR 159 265 026

BALANSRÄKNING **2008-12-31**

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

EGET KAPITAL	Not 7	
Bundet eget kapital		
Inbetalda insatser		117 310 915
Upplåtelseavgifter		487 846
Fond för yttre underhåll		328 000
		<u>118 126 761</u>

Ansamlad förlust		
Balanserad vinst		-328 000
Årets resultat		-266 056
		<u>-594 056</u>

SUMMA EGET KAPITAL **117 532 705**

LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	Not 8	39 832 000
		<u>39 832 000</u>

KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder		740 560
Skatteskulder		186 134
Övriga kortfristiga skulder		173 889
Upplupna kostnader	Not 9	378 657
Förutbetalda avgifter och hyror		421 0825
		<u>1 900 321</u>

SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER **159 265 026**

Ställda säkerheter		
Uttagna fastighetsinteckningar		47 832 000
Ansvarsförbindelser		inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

2008

AVSKRIVNINGAR

Byggnader 0,5%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

2008

Not 1

ÅRSavgIFTER OCH HYROR

Årsavgifter	2 907 530
Hysesintäkter	2 480 347
	<hr/>
	5 387 877

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	163 122
Städning entreprenad	53 739
Hissbesiktning	6 237
Störningsjour och larm	4 413
Serviceavtal	5 741
Hiss	20 675
Värmeanläggning	30 724
Förbrukningsmateriel	38 761
Brandskydd	2 200
	<hr/>
	325 612

Reparationer

Fastighet förbättringar	22 658
Hyreslägenheter	5 841
Gemensamma utrymmen	15 706
Tvättstuga	3 936
Lås	37 740
VVS	21 917
Värmeanläggning/undercentral	3 666
Ventilation	51 951
Elinstallationer	4 760
Hemsida	12 425
Hiss	66 012
Gård	4 641
Trädgård	1 922
Garage/parkering	5 162
Vattenskada	3 539
	<hr/>
	261 876

Periodiskt underhåll

Lägenhet	8 505
Gemensamma utrymmen	83 248
Fasad	35 791
	<hr/>
	127 543

Taxebundna kostnader

El	320 610
Värme	896 220
Vatten	165 090
Grovsopor	5 032
	<hr/>
	1 386 952

Övriga driftskostnader

Försäkring	52 222
Kabel-TV	22 149
	<hr/>
	74 371

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

287 745

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	2 485
Tele och datakommunikation	650
Revisionsarvode extern revisor	20 000
Föreningskostnader	2 949
Styrelseomkostnader	600
Stämma	8 263
Föreningens dag	741
Studieverksamhet	3 728
Föreningsverksamhet	118
Förvaltningsarvode	9 133
Förvaltningsarvode	104 549
Arvode SBC övrigt	9 477
Juridik	17 023
Administration	33 589
Korttidsinventarier	45 718
Konsultarvode	16 208
	<hr/>
	275 231

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	546 000
Sociala kostnader	160 429
	<hr/>
	706 429

Avskrivningar

Byggnad	442 938
	<hr/>
	442 938

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER **3 888 698**

Not 3

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Nyanskaffningar	154 571 001
Utgående anskaffningsvärde	<hr/>
	154 571 001

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Årets avskrivningar enligt plan	-442 938
Utgående avskrivning enligt plan	<hr/>
	-442 938

Planenligt restvärde vid årets slut **154 128 062**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med 47 538 018

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Not 4

PÅGÅENDE BYGGNATION

Pågående om- och tillbyggnad	319 468
Pågående om- och tillbyggnad	49 700
	<hr/>
	369 168

Not 5

MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	0
Nyanskaffningar	30 000
Utgående anskaffningsvärde	30 000

Redovisat restvärde vid årets slut **30 000**

Not 6

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2008-12-31
Försäkring	6 097
Kabel TV	6 524
	12 621

Not 7

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	117 310 915	117 310 915	0	0
Upplåtelseavgifter	487 846	487 846	0	0
Fond för yttre underhåll enligt not	328 000	328 000	0	0
Summa bundet eget kapital	118 126 761	118 126 761	0	0
Ansamlad förlust				
Balanserad vinst	-328 000	-328 000	0	0
Årets resultat	-266 056	-266 056	0	0
Summa fritt eget kapital	-594 056	-594 056	0	0
Summa eget kapital	117 532 705	117 531 841	0	0

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2008-12-31	2008-12-31	2007-12-31	ändringsdag
Stadshypotek AB	3,03 %	39 832 000	0	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		39 832 000	0	

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

0
39 832 000 **0**

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

	2008-12-31
Uppl kostn revisor	22 000
Uppl kostn El	48 000
Uppl kostn Värme	132 821
Uppl kostn låneräntor	175 836
	378 657

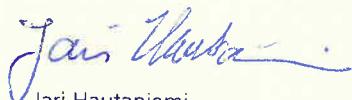
ENSKEDEDALEN den 2 / 2009



Fredrik Eriksson
Ordförande



Lars Strand
Ledamot



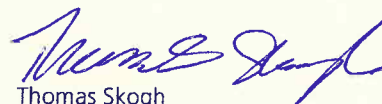
Jari Hautaniemi
Kassör



Afsaneh Heydarian
Ledamot



Johan Martinsson
Ledamot



Thomas Skogh
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 / 4 2009



Ewa Persson
Intern revisor