

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Dalen 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-06-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-11-29 och nuvarande stadgar registrerades 2009-06-17 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.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 84 lägenheter med bostadsrätt och 27 lägenheter och 4 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:	Yta	Löptid
Verksamhet		
Korttidshem	238 kvm	2017-09-30
Gruppboende	20 kvm	2017-09-30
Antenn	0 kvm	2010-09-30
Förråd	12 kvm	2010-12-31

Byggnadens 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
byte undercentral	2009 - 2010	Intrimning pågår
gårdsbelysning	2009 - 2009	
belysning trapphus	2009 - 2009	
fönsterrenovering	2009 - 2011	Täppgränd 5 & 7 är klara
Genomgång och reparation av läckage i yttertak		
Utbyte av fläktar		
Kompettering av tätskikt garagetaket		
Tätskiktsomläggning terasser		
Byte av golvbrunnar		
Belysning loftgångar		
Styrenhet för ventilation		
Nyinstallation av 5 hissar		
Renovering av träfflokal		
Målning av ytterdörrar		
Renovering av takfönster		

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning, städning	Cheops AB, (Ny upphandling pågår)
Ekonomisk förvaltning	Chinbo Data AB (Tidigare SBC)
Jouravtal	Bravida
Jouravtal, Hissar och garageport	St Eriks Hiss AB
Parkeringsövervakning	Stockholms Parkeringsbolag
Fjärrvärme, el	Fortum
Elleverans	O2
Sopsug	Envac
Snöröjning tak	AB Puts & Fasadtvätt
Hissinspektion	Ångpanneföreningen
Kabel-TV	Comhem
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten
Störande grannar	Störningsjouren

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 84 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 15 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Marina Sandblad	Ordförande
Lars B Strand	Kassör
Afsaneh Heydarian	Ledamot
Gunnar Scott	Ledamot
Johan Martinsson	Sekreterare

Ann Springfors	Suppleant
Roger Johansson	Suppleant
Ylva Engström	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Afsaneh Heydarian, Ann Springfors, Gunnar Scott, Johan Martinsson, Lars B Strand, Marina Sandblad, Roger Johansson och Ylva Engström

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Per Nilsson	Ordinarie Extern	Baker Tilly
Ewa Persson	Ordinarie Intern	

Valberedning

Margareta Olofsson	Sammanställande
Bahram Mojeri	
Ivan Wennberg	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-04-26.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Verksamhetsåret har varit intensivt. Ett antal planerade åtgärder har genomförts inklusive ett par nya. Styrelsen har genomfört en översyn av samtliga avtal, vilket inneburit omförhandlingar av både ekonomisk och tekniskförvaltning. De viktigaste åtgärderna under året är som följer:

- Byte av undercentral till fjärrvärmen,
- Byte av utomhusbelysning,
- Målning av samtliga trapphus,
- Målning av träfasader,
- Byte av förrådsdörrar i låghuset,
- Målning av entrétaken till låghuset,
- Genomförd renovering av samtliga fönster i Tappgränd 5 & ; 7,
- Genomförd energideklaration,
- Genomförd OVK,
- Anskaffat egen hemsida,
- Byte av ekonomisk förvaltare,
- Påbörjat upphandling av ny teknisk förvaltare
- Påbörjat radonmätning
- Inspekterats av miljöförvaltningen

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

2010 års stora arbete kommer att bli bytet av samtliga hissar, vilket är beställt till sommaren. From 1/3 byter föreningen teknisk förvaltare inkl städentreprenör. Under året börjar vindkraftsföretaget O2 leverera ström till föreningen, vilket drastiskt kommer minska elkostnaderna. Avtal har träffats med ett företag som snö- och isröjer taken.

Övrig information

Året har varit fritt från större incidenter. Det omfattande snöandret har inneburit problem att hålla gångvägar och garage ytor öppna, och kommer också påverka förvaltningskostnaderna under 2010. Huvuddelen av de tidigare styrelseledamöter som förra årsstämman beslöt skulle återbetala delar av uttaget arvode har också gjort detta. Två kvarstår. Styrelsen har fortsatt kräva dessa två.

Med anledning av motioner till 2009 års stämma har styrelsen bl.a. uppdragit åt fastighetsskötaren att bevaka stängning av grinden mot Åstorpsringen, inköpt nytt lås till grinden mot Täppgränd och beställt en ny regel att sättas upp efter snösmältningen. Vidare har boende fått möjlighet att beställa tittöga till ytterdörren på ett upphandlat ramavtal. Kontakt har tagits med socialtjänsten och närpolisen angående trygghet på gården. Myndigheterna anser att ordningen är god men erbjuder strukturerad grannsamverkan om så önskas. En skrivelse har sänts till Stockholms stads trafikkontor med begäran om farthinder på Täppgränd. Modernisering av lekplatserna planeras till år 2010, liksom träfflokalen. Styrelsen anser att kontoret bör behållas som sådant. Möjligheterna att bygga på vinden och parkeringsplatsen kommer att undersökas, liksom lämplig lösning på fiberlan i husen.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god vilket ränteläget under året ytterligare bidragit till. Även i år har 328 tkr avsatts till underhållskonto. Under verksamhetsåret sålde föreningen två lägenheter, vilket inbringade 1,3 respektive 1,8 miljoner kronor.

Skatter och avgifter

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 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	342 165
balanserad förlust före reservering	-594 056
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-328 000
summa ansamlad förlust	-579 891

att i ny räkning överförs -579 891

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

RESULTATRÄKNING		2009	2008
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	6 067 791	5 387 877
Övriga rörelseintäkter		133 853	30 003
		6 201 644	5 417 880
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-541 574	-325 612
Reparationer		-456 911	-261 876
Periodiskt underhåll		-1 051 769	-127 543
Taxebundna kostnader		-1 678 792	-1 386 952
Övriga driftskostnader		-99 822	-74 371
Fastighetsskatt		-160 552	-287 745
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-234 393	-275 231
Personalkostnader		-201 893	-706 429
Avskrivningar		-581 572	-442 938
		-5 007 276	-3 888 698
RÖRELSERESULTAT		1 194 368	1 529 182
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		11 299	119 915
Räntekostnader		-860 533	-1 881 579
		-849 234	-1 761 664
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		345 134	-232 482
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-2 969	-33 574
		-2 969	-33 574
ÅRETS RESULTAT		342 165	-266 056

BALANSRÄKNING	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	155 072 732	154 128 062
Pågående byggnation Not 4	0	369 168
Maskiner och inventarier Not 5	0	30 000
	<u>155 072 732</u>	<u>154 527 231</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
** Ingen rubrik upplagd	496 000	496 000
	<u>496 000</u>	<u>496 000</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	155 568 732	155 023 231
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	30 708	18 914
Övriga fordringar	243 464	352 249
Förutbetalda kostnader Not 6	56 937	12 621
Upplupna intäkter	81 617	0
	<u>412 727</u>	<u>383 784</u>
KORTFRISTIGA PLACERINGAR Not 7		
Kortfristiga placeringar	640 080	0
	<u>640 080</u>	<u>0</u>
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	4 946 539	3 199 748
SBC klientmedel i SHB	292 243	658 264
Bank	321 985	0
	<u>5 560 768</u>	<u>3 858 012</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	6 613 574	4 241 796
SUMMA TILLGÅNGAR	162 182 306	159 265 026

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 8		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		119 831 694	117 310 915
Upplåtelseavgifter		782 617	487 846
Fond för yttre underhåll	Not 9	656 000	328 000
		<u>121 270 311</u>	<u>118 126 761</u>
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-922 056	-328 000
Årets resultat		342 165	-266 056
		<u>-579 891</u>	<u>-594 056</u>
SUMMA EGET KAPITAL		120 690 420	117 532 705
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	39 832 000	39 832 000
		<u>39 832 000</u>	<u>39 832 000</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		446 487	740 560
Skatteskulder		349 655	186 134
Övriga kortfristiga skulder		96 608	173 889
Upplupna kostnader	Not 11	436 896	378 657
Förutbetalda avgifter och hyror		330 241	421 082
		<u>1 659 887</u>	<u>1 900 321</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		162 182 306	159 265 026
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 10	47 832 000	47 832 000
Ansvarsförbindelser		inga	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.

	2009	2008
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%
Tvättstuga	10,0%	

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.

	2009	2008
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	3 406 645	2 907 530
Hysesintäkter	2 661 146	2 480 347
	6 067 791	5 387 877

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	213 310	163 122
Fastighetsskötsel enl beställn	34 049	0
Snöröjning/sandning	3 483	0
Städning entreprenad	75 938	53 739
Städning enligt beställning	40 078	0
Hissbesiktning	15 332	6 237
Myndighetstillsyn	43 448	0
Störningsjour och larm	0	4 413
Gård	7 954	0
Serviceavtal	27 985	5 741
Hiss	0	20 675
Värmeanläggning	0	30 724
Förbrukningsmateriel	27 560	38 761
Störningsjour och larm	12 945	0
Brandskydd	0	2 200
Fordon	39 492	0
	541 574	325 612

Reparationer

Fastighet förbättringar	59 776	22 658
Hyreslägenheter	24 631	5 841
Gemensamma utrymmen	3 355	15 706
Tvättstuga	25 431	3 936
Sophantering/återvinning	39 319	0
Källare	5 449	0
Lås	21 241	37 740
VVS	24 938	21 917
Värmeanläggning/undercentral	16 124	3 666
Ventilation	52 013	51 951
Elinstallationer	0	4 760
Bredband	0	12 425
Hiss	69 719	66 012
Huskropp utvändigt	24 539	0
Mark/gård/utemiljö	225	0
Gård	0	4 641
Trädgård	0	1 922
Garage/parkering	8 604	5 162
Skador/klotter/skadegörelse	76 943	0
Vattenskada	4 603	3 539
	456 911	261 876

Periodiskt underhåll

Byggnad	839 839	0
Lägenhet	11 568	8 505
Gemensamma utrymmen	0	83 248
Fasad	57 186	35 791
Mark/gård/utemiljö	105 902	0
Garage/parkering	37 275	0
	1 051 769	127 543

Taxebundna kostnader

El	291 346	320 610
Värme	1 149 860	896 220
Vatten	187 807	165 090
Sophämtning/renhållning	48 090	0
Grovsopor	1 689	5 032
	1 678 792	1 386 952

Övriga driftskostnader

Försäkring	65 527	52 222
Självrisk	8 200	0
Kabel-TV	26 095	22 149
	99 822	74 371

Fastighetsskatt/Kommunal avgift	160 552	287 745
--	----------------	----------------

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	0	2 485
Medlemsinformation	10 283	0
Tele och datakommunikation	0	650
Revisionsarvode extern revisor	29 602	20 000
Föreningskostnader	7 623	2 949
Styrelseomkostnader	0	600
Stämma	0	8 263
Fritids och Trivselkostnader	588	0
Föreningens dag	0	741
Studieverksamhet	0	3 728
Föreningsverksamhet	0	118
Förvaltningsarvode	129 074	9 133
Förvaltningsarvode	0	104 549
Arvode SBC övrigt	0	9 477
Juridik	0	17 023
Administration	15 560	33 589
Korttidsinventarier	11 470	45 718
Konsultarvode	23 484	16 208
Medlemsavgift SBC ek för	6 710	0
	234 393	275 231

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	161 060	546 000
Sociala kostnader	40 833	160 429
	201 893	706 429

Avskrivningar

Byggnad	531 534	442 938
Förbättringar	50 038	0
	581 572	442 938

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

5 007 276 **3 888 698**

Not 3

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	154 571 001	0
Nyanskaffningar	1 526 241	154 571 001
Utgående anskaffningsvärde	156 097 242	154 571 001

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-442 938	0
Årets avskrivningar enligt plan	-581 572	-442 938
Utgående avskrivning enligt plan	-1 024 510	-442 938

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med **155 072 732** **154 128 062**
47 538 018 47 538 018

Not 4

PÅGÅENDE BYGGNATION

Pågående nybyggnation	0	49 700
Pågående om- och tillbyggnad	0	319 468
	0	369 168

Not 5

MASKINER OCH INVENTARIER

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	30 000	0
Nyanskaffningar	0	30 000
Utgående anskaffningsvärde	30 000	30 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-30 000	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-30 000	0

Redovisat restvärde vid årets slut

0	30 000
----------	---------------

Not 6

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2009-12-31	2008-12-31
Försäkring	11 900	6 097
Kabel TV	6 428	6 524
SBC	32 490	0
Cheops	6 119	0
	56 937	12 621

Not 7

KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Nominellt värde	Bokfört värde 2009-12-31	Verkligt värde 2009-12-31	Bokfört värde 2008-12-31
Aktieobligation	630 000	640 080	640 080	0
		640 080	640 080	0

Not 8

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	119 831 694	2 520 779	0	117 310 915
Uppplåtelseavgifter	782 617	294 771	0	487 846
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	656 000	0	328 000	328 000
Summa bundet eget kapital	121 270 311	2 815 550	328 000	118 126 761
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-922 056	0	-594 056	-328 000
Årets resultat	342 165	342 165	266 056	-266 056
Summa fritt eget kapital	-579 891	342 165	-328 000	-594 056
Summa ansamlad förlust	120 690 420	3 157 715	0	117 532 705

2009

2008

Not 9

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Vid årets början	328 000	0
Reservering enligt stadgar	328 000	328 000
Vid årets slut	656 000	328 000

Not 10

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2009-12-31	2009-12-31	2008-12-31	ändringsdag
Stadshypotek AB	1,900 %	19 832 000	39 832 000	rörligt
Stadshypotek AB	1,490 %	20 000 000	0	rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		39 832 000	39 832 000	

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

	0	0
	39 832 000	39 832 000

Not 11

UPPLUPNA KOSTNADER

	2009-12-31	2008-12-31
Uppl kostnad El	15 000	48 000
Uppl kostnad Värme	145 818	132 821
Uppl kostnad Extern revisor	25 000	20 000
Uppl kostnad Arvoden	8 000	2 000
Uppl kostnad Ränta	104 026	175 836
Soc. avgifter	2 400	0
Hako	8 124	0
Cheops	12 387	0
Miele	5 211	0
Söderkyl	1 037	0
Sbc	15 532	0
ST Hiss	4 851	0
Gunnarssons Hisskonsult	7 952	0
Fortum	6 263	0
Comviq surf	297	0
moms	1 814	0
Tumba glas	73 184	0
	436 896	378 657

Enskededalen den / 2010

Marina Sandblad
Ordförande

Johan Martinsson
Sekreterare

Lars B Strand
Kassör

Afsaneh Heydarian
Ledamot

Gunnar Scott
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2010

Per Nilsson
Extern revisor

Ewa Persson
Intern revisor