

ÅRSREDOVISNING 2013

Brf Dalen 10



Förvaltningsberättelse	1
Information om verksamheten	1
Styrelse	1
Revisorer	1
Valberedning	2
Lägenhetsärenden	2
Fastighetens förvaltning	2
Årsavgiften	2
Historisk återblick av större investeringar under de senare åren	2
Information till medlemmarna	3
Ekonomi	2
Flerårsöversikt	5
Förslag till behandling av ansamlad förlust	5
Ekonomi i bilder	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Tilläggsupplysningar	10
Noter	11
Revisionsberättelse	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF DALEN 10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Föreningens fullständiga namn:

Bostadsrättsföreningen Dalen10, organisationsnummer 769605-8085

Föreningens ändamål:

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

Information om verksamhet

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.

Ändringar av stadgar registrerades till bolagsverket 2013.

Fakta om fastigheten:

Föreningens fastighet förvärvades 2008. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa till och med 2014.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Styrelse:

Ordinarie ledamöter:

Afsaneh Heidarian	Ordförande
Gunnar Scott	Kassör
Margareta Olofsson	Sekreterare
Rickard Engberg	Ledamot
Sasa Radisavljevic	Ledamot
Andreas Johannesson	Ledamot
Örjan Berglin	Ledamot

Suppleanter:

Johan Martinsson

Anita Hale

Styrelsen har under året avhållit 12 ordinarie styrelsemöten.

Revisor:

Extern revisor:

Per Nilsson auktoriserad revisor

Intern revisor:

Britt Marie Johansson

Roger Hofer

Valberedningen:

Petra Räisänen
Jesper Klevenås
Peter Söderberg

Lägenheter och lokaler:

Föreningen upplåter 88 lägenheter med bostadsrätt samt 24 hyreslägenheter och 3 lokaler med hyresrätt. Föreningen har också en gemensamhetslokal och en tvättstuga.

Lägenhetsfördelning för bostads- och hyresrätter:

1 rok: 8 st
2 rok: 29 st
3 rok: 32 st
4 rok: 32 st
5 rok: 5 st
>5 rok: 6 st

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

- Korttidshem/förskoleverksamhet 238 kvm.
- Gruppboende 20 kvm
- Förråd 12 kvm
- GSM-antenn 0 kvm

Fastighetens förvaltning:

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2019. Underhållsplanen uppdaterades 2010.

Årsavgiften:

Den har inte höjts under alla dessa år som föreningen bildades.

Historisk återblick av större investeringar under de senare åren:**Nedanstående åtgärder har genomförts:**

Byte av golvbrunnar successivt vid badrumsrenovering
Radonmätning 2012-2013
Renovering av lägenhet i äldreboende 2012-2013
Byte av ventilationsaggregat 2012-2013
Askoppar och papperskorgar skaffades och placerades vid varje port 2013
Renovering av vattenskada TG 11 2013
Renovering av badrum äldreboende 2012-2013
Renovering av parkbänkar 2013
Ny hemsida 2013
Anslagstavlor i alla trapphus har bytts mot nyare variant. 2013
Dörrstopp monterades för förrådsdörren och cykelrummen. 2013

Förberedelse för OVK klart. 2013
Beskrining av träd och buskar. 2013
Renovering av samlingslokal, 2013-2014

Nedanstående åtgärder pågår eller planeras:

OVK ska göras. 2014
Renovering av lägenheter i äldreboende. 2014
Reparation eller utbyte av lekutrustning 2014
Renovering av samlingslokalen 2014
Byte av golvbrunnar successivt vid badrumsrenovering
Renovering av garage/parkering från 2013
Byte av Shuntgruppen i tvättstugas ventilrum. 2014
Undersöka rör och Spoling av alla rör i fastigheten. 2014
Borttagning av två träd som anses som farliga. 2014
Skaffa oberoende ventilationssystem för Äldreboende och förskolan. 2014
Tvättmaskiner ska byttas mot bättre maskiner. 2014
Motion om anslagstavlor från 2010. Beslutats att endast sätta upp en ny anslagstavla. 2014

Avtal Leverantörer 2012

Teknisk förvaltning:	Nytorget AB
Städning och trädgårdsskötsel:	Vanadis Care AB
Ekonomisk förvaltning:	Chinbo AB
Snöröjning:	ABC Fasadvård AB
Garagedörr:	St Eriks Hiss AB
Hissar:	SMW Elevator
Parkeringsövervakning:	Stockholm Parkering
Fjärrvärme, el:	Fortum
Elleverans:	O2
Sopsug:	Envac
Hissinspektion:	Ångpanneföreningen
Kabel-tv:	Comhem
Vatten och avlopp:	Stockholm Vatten
Störning:	Störningsjouren
Fibernät:	Bravo

Ändringar i leverantörer 2013

NFS städ AB ersätter Vanadis Care AB. 2013
Work2work ersätter Vanadis Care AB för trädgårdsskötsel. 2013
Storholmen Förvaltning AB kommer att ersätta Chinbo Data AB. 2014
Brandkontoret kommer att ersätta Trygg-Hansa.

Medlemmar:

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 88 st.
Av föreningens medlemslägenheter har 7 st överlåtits under året.
Ingen andrahandsuthyrning under 2013.

Stämmor:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-12

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Årsredovisning 2013-01-01 – 2013-12-31

Verksamhetsåret har i huvudsak genomförts som planerat. Samarbetet med våra entreprenörer har fungerat bra dock inte med Chinbo Data AB som sades upp och Storholmen anlidades istället och börjar sitt jobb från 2014-01-01.

Vi uppdaterade hemsidan som ser mycket bättre ut nu.

En omfattande vattenskada i ventilationsrummet vid tvättstuga gjorde stora skador i samlingslokalen. En långvarig renovering av samlingslokalen blev en följd av detta. Den närmar sig nu sitt slut.

Det har varit problem med ventilationen i höghusen. Aggregaten är utbytta nu och det verkar som att de fungerar bra.

Trasigt staket vid ett av låghusen kommer att repareras.

Lägenhet i äldreboendet har renoverats. Det verkar som att lägenheterna i äldreboendet repareras successivt.

Papperskorgar, askkoppar och anslagstavla har monterats. Kompletterande radonmätning har utförts. Inga infomöte för medlemmar ägde rum i och med att lokalen var under renovering.

Fortsatt kontakt med andra gårdar och representant från Dalen10 har deltagit i ordförandemöten.

Möten med Svenska Bostäder och olika aktörer i Dalen har ägt rum några gånger. Vi vill ha ett finare och lugnare Dalen.

De viktigaste åtgärderna under året är som följer:

- Beskärning av träd och buskar på gården
- Renovering av garage/parkering
- Renovering av gemensamhetslokal
- Slutförande av ventilationsgenomgången
OVK
- Upprustning av lekutrustning på gården
- Byta alla tvättmaskiner
- Skaffa nya ventilsystem för äldreboende och förskolan.

Flerårsöversikt (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Omsättning (Tkr)	6 154	6 060	6 173	6 170	6 202
Resultat efter fin. poster (Tkr)	-478	-606	-138	88	345
Balansomslutning (Tkr)	162 687	165 440	167 148	163 937	162 182
Soliditet, %	78	77	75	75	74
Likviditet	4	4	5	3	4
Belåningsgrad %	21	22	24	24	25

Uppgifter yta enligt taxeringbesked, 9 697 kvm bostäder och 258 kvm lokaler.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

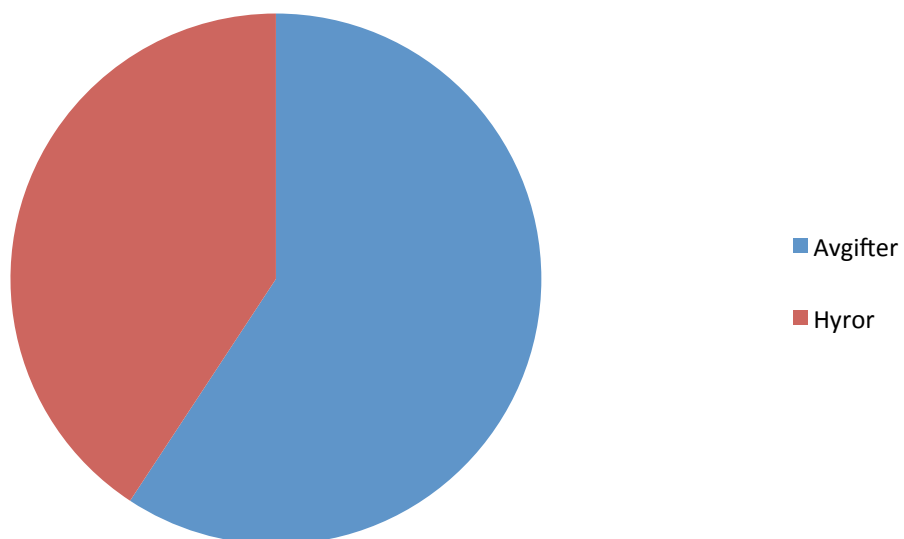
balanserad förlust	-2 356 142
årets förlust	-477 924
avsättning fond för yttre underhåll	-426 297
	-3 260 363

behandlas så att i ny räkning överförs	-3 260 363
--	-------------------

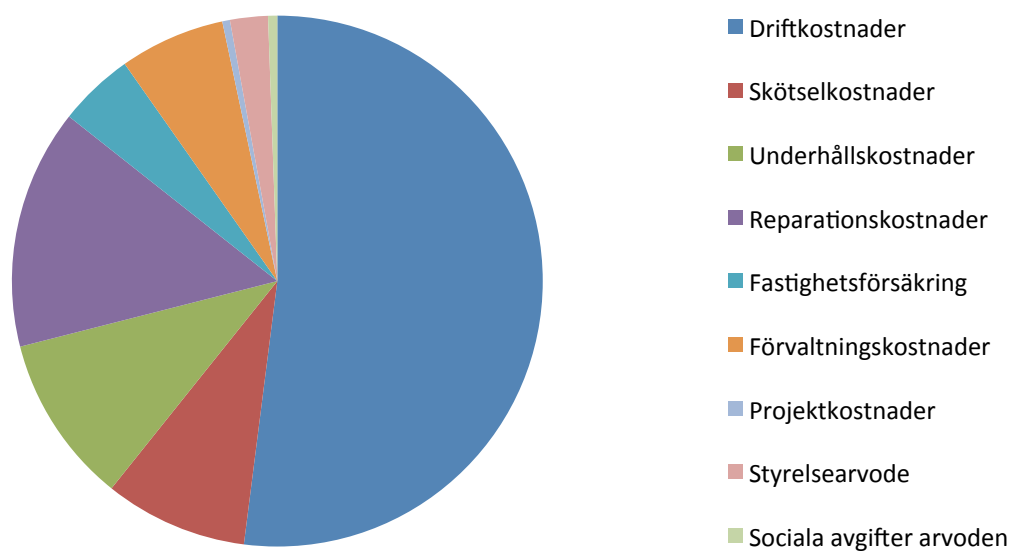
Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Ekonomi i bilder

Intäkter



Kostnader



Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Årsavgifter och hyror	1	6 047 217	6 037 357
Övriga intäkter		18 565	16 801
Erhållna bidrag		88 564	5 481
		6 154 346	6 059 639
Föreningens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-3 680 296	-3 476 415
Förvaltningskostnader	3	-496 400	-357 706
Fastighetsskatt/-avgift		-156 505	-183 750
Arvoden och löner	4	-122 999	-149 519
Föreningens övriga kostnader		-148 198	-248 657
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-1 161 840	-1 161 840
		-5 766 238	-5 577 887
Driftnetto		388 108	481 752
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		69 499	108 777
Räntekostnader och liknande resultatposter		-935 531	-1 196 682
		-866 032	-1 087 905
Resultat efter finansiella poster		-477 924	-606 153
Resultat före skatt		-477 924	-606 153
Skatt på årets resultat		0	1 302
Årets resultat		-477 924	-604 851

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	156 676 001	157 837 841
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	496 000	496 000
Summa anläggningstillgångar		157 172 001	158 333 841
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		21 197	13 566
Övriga fordringar		19 311	18 800
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 008	22 987
		92 516	55 353
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	200 402
<i>Kassa och bank</i>		5 422 992	6 850 337
Summa omsättningstillgångar		5 515 508	7 106 092
SUMMA TILLGÅNGAR		162 687 509	165 439 933

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		127 314 311	127 314 311
Yttre reparationsfond		2 208 819	1 782 522
		129 523 130	129 096 833
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad förlust		-2 782 439	-1 751 292
Årets resultat		-477 924	-604 851
		-3 260 363	-2 356 142
Summa eget kapital		126 262 767	126 740 691
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	34 832 000	36 832 000
Summa långfristiga skulder		34 832 000	36 832 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		179 817	772 515
Övriga skulder		53 102	3 572
Aktuella skatteskulder		340 255	361 354
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 019 568	729 801
Summa kortfristiga skulder		1 592 742	1 867 242
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		162 687 509	165 439 933
Ställda säkerheter			
Ställda säkerheter		47 832 000	47 832 000
		47 832 000	47 832 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Resultaträkningen och noterna är förändrade i jämförelse med föregående års årsredovisning.

Från och med det räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,5 %
Fastighetsförbättringar	5 %
Tvättstuga	10 %
Värmeanläggning	5 %
Fönster	10 %
Hissar	5 %
Fibernät	10 %
Ventilation	10 %

Noter

NOT 1	Årsavgifter och hyror	
	2013	2012
Årsavgifter	3 583 649	3 565 788
Hyror	2 463 568	2 471 569
	6 047 217	6 037 357

NOT 2	Fastighetskostnader	
	2013	2012
Driftkostnader	2 234 568	2 128 621
Skötselkostnader	375 325	686 098
Underhållskostnader	442 032	377 829
Reparationskostnader	628 371	283 867
	3 680 296	3 476 415

NOT 3	Förvaltningskostnader	
	2013	2012
Fastighetsförsäkring	83 550	90 572
Självrisk	114 885	0
Förvaltningskostnader	276 233	254 510
Projektkostnader	19 647	12 623
Hysesförhandling bostad	2 085	0
	496 400	357 705

NOT 4	Arvoden och löner	
	2013	2012
Styrelsearvode	99 000	117 000
Sociala avgifter arvoden	23 999	32 519
	122 999	149 519

Föreningen har inte haft några anställda under året.

NOT 5	Avskrivningar
--------------	----------------------

Avskrivningar	2013	2012
Byggnader, renoveringar/underhåll	1 161 840	1 161 840
	1 161 840	1 161 840

NOT 6	Byggnader och mark
--------------	---------------------------

	2013	2012
Ingående anskaffningsvärd. byggnad/mark	153 844 717	153 844 717
Renovering/Underhåll	8 316 206	8 316 206
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	162 160 923	162 160 923
Ingående avskrivningar	-4 323 082	-3 161 242
Årets avskrivningar	-1 161 840	-1 161 840
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 484 922	-4 323 082
Utgående redovisat värde	156 676 001	157 837 841
Taxeringsvärden byggnader	88 727 000	86 684 000
Taxeringsvärden mark	53 372 000	46 403 000
	142 099 000	133 087 000

NOT 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav
--------------	---

	2013	2012
Ingående anskaffningsvärden	496 000	496 000
Utgående redovisat värde	496 000	496 000

NOT 9	Förändring av eget kapital
--------------	-----------------------------------

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre rep.fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	124 845 499	2 468 812	1 782 522	-1 751 292	-604 851
Avsättning yttre fond			426 297	-426 297	
Disposition av föregående års resultat				-604 851	604 851
Årets resultat					-477 924
Belopp vid årets utgång	124 845 499	2 468 812	2 208 819	-2 782 440	-477 924

NOT 10	Skulder till kreditinstitut	
	2013	2012
Stadshypotek 687 711, 2,63%	15 000 000	17 000 000
Stadshypotek 559 984, 2,60%	19 832 000	19 832 000
	34 832 000	36 832 000

Stockholm den / 2014

Afsaneh Heidarian

Gunnar Scott

Margareta Olofsson

Rickard Engberg

Sasa Radisavljevic

Anderas Johansson

Örjan Berglin

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2014

Per Nilsson
Auktoriserad revisor

Britt Marie Johansson
Internrevisor