

Brf Digelpressen
Org nr 769601-5101

Årsredovisning för räkenskapsåret 2011

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Digelpressen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

Föreningens ändamål

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Digelpressen 1, bebyggdes 1929 (totalrenoverades 1986). Föreningen registrerades 1996-06-05. De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 1998-03-25. Fastigheten är belägen på Typografvägen 1-3 och 2-8, Hägersten, Stockholms Kommun. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 46 lägenheter (varav 41 är bostadsrätter och 5 hyresrätter) och 2 lokaler. På fastigheten finns även 27 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

14 stycken	1 rum och kök,
3 stycken	1,5 rum och kök,
9 stycken	2 rum och kök,
3 stycken	2,5 rum och kök,
9 stycken	3 rum och kök,
8 stycken	4 rum och kök

Total bostadsyta: 3 014 m²

Total lokalyta: 79 m²

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Gjensidige Försäkrings AB. Fr o m 2012 övergår försäkringen till Trygg-Hansa Försäkrings AB. I försäkringen ingår även tilläggförsäkring för **bostadsrättsinnehavaren.**

Styrelse, valberedning och revisorer

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2011-05-18 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Jan Dahlström Madelene Holst Per Ottahal Kristian Saebdal Christer Gustafsson	Ordförande Ledamot Ledamot Ledamot Ledamot
Suppleant	Freja Salö Maria Franzén	
Revisorer	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	
Valberedning	Åke Lantz Mona Gordon	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 11 protokollförda sammanträden. Den ordinarie föreningsstämman hölls 2011-05-18 och extrastämma hölls 2011-05-31.

Flerårsjämförelse

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Kassalikviditet	%	73	71	153	101	515
Årsavgift bostäder per kvm	kr	563	536	534	534	531
Driftskostnader per kvm	kr	361	388	319	310	317
Fastighetslån per kvm	kr	2 512	2 541	2 567	2 592	2 611
Genomsnittlig skuldränta	%	3,77	3,11	3,51	4,80	4,07

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Verksamheten under det gångna året

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 5 överlåtelse skett.

Förutom löpande underhåll för 379 845 kronor har föreningen under året utfört periodiskt underhåll för 65 000 kronor. Det periodiska underhållet består av avloppsspolning och framtagande av underhållsplan som sträcker sig över 10 år fr.o.m. 2012

Föreningen har under året amorterat 89 185 kronor.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande:

Balanserat resultat	-537 297
Årets resultat	-19 369
	<hr/>
kronor	<u>-556 666</u>

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas så att

till fastighetens underhållsfond avsättes enligt budget	141 123
till fastighetens underhållsfond avsättes utöver budget	0
ur fastighetens underhållsfond uttages	-65 000
i ny räkning överförs	-632 789
	<hr/>
kronor	<u>-556 666</u>

Beträffande ekonomin i övrigt hänvisas till bifogad resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning	Not	2011	2010
Föreningens intäkter	2	2 024 870	1 922 452
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	3	-444 845	-641 524
Fastighetsskatt och fastighetsavgift		-62 302	-61 150
Driftkostnader	4	-1 116 908	-1 199 655
Avskrivningar		-111 629	-104 633
Rörelseresultat		289 186	-84 510
Ränteintäkter		824	34
Räntekostnader	5	-309 379	-243 674
Resultat efter finansiella poster		-19 369	-328 150
Årets förlust		<u>-19 369</u>	<u>-328 150</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Enligt stadgar och styrelsens förslag till föreningsstämman:			
- Avsättning till fastighetens underhållsfond enligt budget		-141 123	-141 123
- Uttag ur fastighetens underhållsfond		65 000	313 099
Årets resultat efter avsättning och uttag ur fastighetens underhållsfond		<u>-95 492</u>	<u>-156 174</u>

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	35 092 063	35 194 766
Maskiner och inventarier	7	0	8 926
Summa anläggningstillgångar		35 092 063	35 203 692
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	2 165
Övriga kortfristiga fordringar		45 544	9 390
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	31 636	34 033
		77 180	45 588
Kassa och bankmedel	9	351 416	283 370
Summa omsättningstillgångar		428 596	328 958
Summa tillgångar		35 520 659	35 532 650
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		26 984 938	26 984 938
Upplåtelseavgifter		572 953	572 953
Fastighetens underhållsfond		276 327	448 303
		27 834 218	28 006 194
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-537 297	-381 123
Årets förlust		-19 369	-328 150
		-556 666	-709 273
Summa eget kapital		27 277 552	27 296 921
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	11	7 656 883	7 770 443
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	11	113 560	89 185
Leverantörsskulder		124 981	49 484
Övriga kortfristiga skulder	12	4 200	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	343 483	326 617
Summa kortfristiga skulder		586 224	465 286
Summa eget kapital och skulder		35 520 659	35 532 650
Ställda säkerheter	14	21 292 000	21 292 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde i balansräkningen. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen.

Byggnadens värde skrivs från och med 2002 av enligt en annuitetsmodell baserad på en avskrivningstid på 50 år på ursprungligt värde och 30 år på därefter gjorda grundförbättringar. Annuitetsmodellen innebär att avskrivningarna varierar från 0,17 - 7,57 % per år vid en avskrivningstid på 50 år. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Övriga tillgångar skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Markanläggning	20 år
Inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Not 2 Föreningens intäkter

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Årsavgifter bostadsrätter	1 499 472	1 427 844
Hyror bostäder	372 534	372 534
Hyror lokaler	35 604	35 904
Hyror parkeringar	47 775	47 250
TV, bredband, telefoni	26 400	26 400
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 495	12 520
Ersättning försäkringsbolag	37 190	0
Övriga intäkter	1 400	0
Summa	2 024 870	1 922 452

Not 3 Underhållskostnader

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>Löpande underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	49 479	111 414
Målningsarbeten	6 013	7 043
Hissar	61 478	9 705
Elinstallationer	712	925
Tvättstugor	16 668	12 353
Värmeinstallationer	6 663	22 273
Ventilation och sanitet	55 251	44 030
Trädgård, utemiljö	84 465	92 674
Konsultarvoden	0	6 000
Försäkringsskador	99 116	22 010
	<hr/>	<hr/>
	379 845	328 427
<u>Periodiskt underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	0	233 977
Tvättstugor	0	79 122
Ventilation och sanitet	37 500	0
Konsultarvoden	27 500	0
	<hr/>	<hr/>
	65 000	313 099
Summa	444 845	641 526

Not 4 Driftskostnader

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	114 939	114 123
Uppvärmningskostnad	380 266	429 392
Vatten- och avloppsavgifter	54 763	54 309
Elavgifter	125 410	103 087
Renhållning	84 500	88 224
Snöröjning	147 332	213 965
Förbrukningsinventarier/materiel	4 520	3 138
Fastighetsförsäkringar	18 999	18 093
Tv, bredband, telefoni	52 389	49 731
Förvaltnings- och externa kostnader	115 291	108 594
Arrendeavgift	18 500	17 000
Summa	1 116 909	1 199 656

Not 5 Räntekostnader

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Räntekostnader	309 183	243 346
Dröjesmålsränta	196	328
Summa	309 379	243 674

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	23 070 367	23 070 367
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	34 951	0
Årets anskaffningar	0	34 951
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärde	23 105 318	23 105 318
Ingående ackumulerade avskrivningar	-866 329	-770 858
Årets avskrivning	-102 703	-95 471
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-969 032	-866 329
Mark	12 955 777	12 955 777
	<hr/>	<hr/>
Summa bokfört värde	35 092 063	35 194 766
Taxeringsvärde byggnader	27 241 000	27 241 000
Taxeringsvärde mark	19 800 000	19 800 000
	<hr/>	<hr/>
	47 041 000	47 041 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	46 800 000	46 800 000
Lokaler	241 000	241 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde inventarier	34 555	34 555
Ingående anskaffningsvärde maskiner	6 990	6 990
Akkumulerad avskrivning	-41 545	-32 619
Summa	0	8 926

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Securitas	2 445	2 325
Com hem	13 342	12 939
Loudden Bygg- och fastighetservice	11 224	10 864
Stockholms stad trafikkontoret	4 625	4 625
Stockholms vatten	0	3 280
Summa	31 636	34 033

Not 9 Kassa och bankmedel

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Kassa	7 000	7 000
Nordea företagskonto	339 089	271 156
Nordea sparkonto företag	5 327	5 214
Summa	351 416	283 370

Not 10 Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse avgifter</u>	<u>Fastighetens underhållsfond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Eget kapital 2011-01-01	26 984 938	572 953	448 303	-381 123	-328 150	27 296 921
Avsättning till underhållsfond			141 123			-
Ianspråktagande av underhållsfond			-313 099			-
Omföring av föregående års resultat				-328 150	328 150	-
Årets resultat					-19 369	-19 369
Eget kapital 2011-12-31	26 984 938	572 953	276 327	-537 297	-19 369	27 277 552

Not 11 Fastighetslån

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Nordea	3,61%	52 500	1 903 233	3-mån
Nordea	3,61%	20 560	1 999 460	3-mån
Nordea	4,55%	<u>40 500</u>	<u>3 867 750</u>	2012-02-15
Summa fastighetslån		113 560	7 770 443	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-113 560	
Summa långfristig del			7 656 883	

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Deponering bastunycklar	-4 200	0
Summa	-4 200	0

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Övriga upplupna kostnader	200 422	187 562
Förutbetalda hyror och avgifter	<u>143 061</u>	<u>139 055</u>
Summa	343 483	326 617

Not 14 Ställda säkerheter

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Fastighetsinteckningar		
Stadshypotek AB	21 292 000	21 292 000
	21 292 000	21 292 000

Stockholm 2012-

Jan Dahlström
Ordförande

Madelene Holst

Per Ottahal

Kristian Saebdal

Christer Gustafsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2012-

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Göran Ohlsson
Auktoriserad revisor