

Brf Digelpressen
Org nr 769601-5101

Årsredovisning för räkenskapsåret 2012

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	6

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 2012-01-01 - 2012-12-31.

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 Trygg-Hansa Försäkrings AB. I försäkringen ingår även tilläggförsäkring för bostadsrättsinnehavaren.

Styrelse, valberedning och revisorer

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2012-05-31 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Jan Dahlström	Ordförande
	Freja Salö	Sekreterare
	Per Ottahal	Ledamot
	Kristian Saebdal	Ledamot
	Christer Gustafsson	Ledamot

Suppleant	Marcin Kopka
	Anna Francek

Revisorer	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
-----------	------------------------------------

Valberedning	Åke Lantz
	Sara Henriksson
	Klara Tomson

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 11 protokollförda sammanträden. Den ordinarie föreningsstämman hölls 2012-05-31.

Flerårsjämförelse

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Kassalikviditet	%	98	73	71	153	101
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm	kr	572	563	536	534	534
Driftskostnader per kvm	kr	372	361	388	319	310
Fastighetslån per kvm	kr	2 476	2 512	2 541	2 567	2 592
Genomsnittlig skuldränta	%	3,49	3,77	3,11	3,51	4,80
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 överlåtelser skett.

Förutom löpande underhåll för 196 896 kronor har föreningen under året utfört periodiskt underhåll för 84 780 kronor. Föreningen har under året påbörjat arbetet med takrenovering vilket kommer att genomföras 2013.

Föreningen har under året amorterat 113 560 kronor.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande:

Balanserat resultat	-632 789
Årets resultat	166 504
	<hr/>
kronor	-466 285

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas så att

till fastighetens underhållsfond avsättes enligt budget	172 000
till fastighetens underhållsfond avsättes utöver budget	0
ur fastighetens underhållsfond uttages	-6 000
i ny räkning överförs	-632 285
	<hr/>
kronor	-466 285

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

Resultaträkning	Not	2012	2011
Föreningens intäkter	2	2 022 166	2 024 870
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	3	-281 675	-444 845
Fastighetsskatt och fastighetsavgift		-65 200	-62 302
Driftkostnader	4	-1 151 368	-1 116 908
Avskrivningar		-109 934	-111 629
Rörelseresultat		413 989	289 186
Ränteintäkter		516	824
Räntekostnader	5	-269 198	-309 379
Resultat efter finansiella poster		145 307	-19 369
Inkomstskatt		21 197	0
Årets resultat		166 504	-19 369
Tillägg till resultaträkningen			
Enligt stadgar och styrelsens förslag till föreningsstämman:			
- Avsättning till fastighetens underhållsfond enligt budget		-172 000	-141 123
- Uttag ur fastighetens underhållsfond		6 000	65 000
Årets resultat efter avsättning och uttag ur fastighetens underhållsfond		504	-95 492

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	34 999 129	35 092 063
Summa anläggningstillgångar		34 999 129	35 092 063
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		4 594	0
Övriga kortfristiga fordringar		12 120	45 544
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	32 463	31 636
		49 177	77 180
Kassa och bankmedel	8	568 504	351 416
Summa omsättningstillgångar		617 681	428 596
Summa tillgångar		35 616 810	35 520 659
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		352 450	276 327
		27 910 341	27 834 218
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-632 789	-537 297
Årets resultat		166 504	-19 369
		-466 285	-556 666
Summa eget kapital		27 444 056	27 277 552
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10	7 543 323	7 656 883
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	10	113 560	113 560
Leverantörsskulder		254 073	124 981
Övriga kortfristiga skulder	11	6 000	4 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	255 798	343 483
Summa kortfristiga skulder		629 431	586 224
Summa eget kapital och skulder		35 616 810	35 520 659
Ställda säkerheter	13	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

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. Årets belopp avser återbetald skatt på ränteintäkter för tax 2008-2010.

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>2012</u>	<u>2011</u>
Årsavgifter bostadsrätter	1 522 089	1 499 472
Hyror bostäder	380 734	372 534
Hyror lokaler	36 654	35 604
Hyror parkeringar	45 750	47 775
TV, bredband, telefoni	26 400	26 400
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 988	4 462
Ersättning försäkringsbolag	0	37 190
Övriga intäkter	550	1 433
Summa	2 022 165	2 024 870

Not 3 Underhållskostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Löpande underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	41 637	49 479
Målningsarbeten	1 753	6 013
Hissar	15 707	61 478
Elinstallationer	2 458	712
Tvättstugor	3 097	16 668
Värmeinstallationer	1 787	6 663
Ventilation och sanitet	40 133	55 251
Maskiner	2 472	0
Trädgård, utemiljö	86 667	84 465
Försäkringsskador	1 185	99 116
	<hr/>	<hr/>
	196 896	379 845
<u>Periodiskt underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	57 360	0
Målningsarbeten	27 420	0
Ventilation och sanitet	0	37 500
Konsultarvoden	0	27 500
	<hr/>	<hr/>
	84 780	65 000
Summa	281 676	444 845

Not 4 Driftskostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	115 713	114 939
Uppvärmningskostnad	394 866	380 266
Vatten- och avloppsavgifter	55 654	54 763
Elavgifter	120 863	125 410
Renhållning	76 010	84 500
Snöröjning	173 238	147 332
Förbrukningsinventarier/materiel	15 756	4 520
Fastighetsförsäkringar	21 610	18 999
Tv, bredband, telefoni	53 368	52 389
Förvaltnings- och externa kostnader	105 790	115 291
Arrendeavgift	18 500	18 500
Summa	1 151 368	1 116 909

Not 5 Räntekostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Räntekostnader	269 198	309 183
Dröjesmålsränta	0	196
Summa	269 198	309 379

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	23 070 367	23 070 367
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	34 951	34 951
Pågående arbeten tak	17 000	0
Utgående anskaffningsvärde	23 122 318	23 105 318
Ingående ackumulerade avskrivningar	-969 032	-866 329
Årets avskrivning	-109 934	-102 703
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 078 966	-969 032
Mark	12 955 777	12 955 777
Summa bokfört värde	34 999 129	35 092 063
Taxeringsvärde byggnader	27 241 000	27 241 000
Taxeringsvärde mark	19 800 000	19 800 000
	47 041 000	47 041 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	46 800 000	46 800 000
Lokaler	241 000	241 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Securitas	2 550	2 445
Com hem	13 738	13 342
Loudden Bygg- och fastighetservice	11 550	11 224
Stockholms stad trafikkontoret	4 625	4 625
Summa	32 463	31 636

Not 8 Kassa och bankmedel

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Kassa	7 000	7 000
Nordea företagskonto	556 084	339 089
Nordea sparkonto företag	5 420	5 327
Summa	568 504	351 416

Not 9 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fastighetens underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Eget kapital 2012-01-01	26 984 938	572 953	276 327	-537 297	-19 369	27 277 552
Avsättning till underhållsfond			141 123	-141 123		-
Ianspråktagande av underhållsfond			-65 000	65 000		-
Omföring av föregående års resultat				-19 369	19 369	-
Årets resultat					<u>166 503</u>	<u>166 503</u>
Eget kapital 2012-12-31	26 984 938	572 953	352 450	-632 789	166 503	27 444 055

Not 10 Fastighetslån

	Ränta	Amortering kommande år	Skuld	Omsättes
Nordea	2,87%	52 500	1 850 733	3-mån
Nordea	2,87%	20 560	1 978 900	3-mån
Nordea	3,55%	<u>40 500</u>	<u>3 827 250</u>	2015-01-21
Summa fastighetslån		113 560	7 656 883	

Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld

Summa långfristig del

-113 560
7 543 323

Not 11 Övriga kortfristiga skulder

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Deponering bastunycklar	-6 000	-4 200
Summa	-6 000	-4 200

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Upplupen fastighetsskatt	6 325	0
Övriga upplupna kostnader	141 329	200 422
Förutbetalda hyror och avgifter	108 144	143 061
Summa	255 798	343 483

Not 13 Ställda säkerheter

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	21 292 000	21 292 000
	21 292 000	21 292 000

Stockholm 2013-

Jan Dahlström
Ordförande

Per Ottahal

Freja Salö

Kristian Saebdal

Christer Gustafsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2013-

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Göran Ohlsson
Auktoriserad revisor