

Årsredovisning för
Brf Diligensen 4

769603-9150

Räkenskapsåret
2009-01-01 - 2009-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Kassaflödesanalys	8
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Noter	10-13
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Diligensen 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009. Detta är föreningens sjätte verksamhetsår.

Bostadsrättsföreningens verksamhet och kultur

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Brf Diligensen 4 verksamhet utgörs av drift- och förvaltning av fastigheten Diligensen 4, Krukmakargatan 31 A-B. Styrelsen har sitt säte i Stockholm. Visionen är att skapa ett trivsamt boende med största intresse att samverka och påverka vår gemensamma boendemiljö och ekonomi.

Fastigheten består av 43 lägenheter och 2 lokaler, för närvarande garage och arkitektfirma. Föreningen har 40 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 3 lägenheter upplåtna med hyresrätt. Föreningens 2 lokaler är upplåtna med hyresavtal.

Styrelsearbetet under 2009

Styrelsen har efter val vid föreningsstämma 18:e maj 2009 och påföljande konstituering haft följande sammansättning:

Caroline Rejler	ledamot 2 år	valdes 2008 på 2 år
Samir Benhajji	ledamot 2 år	valdes 2009 på 2 år
Johnny Wahlström	ledamot 2 år	valdes 2009 på 1 år
Eva Malinen	ledamot 2 år	valdes 2008 på 2 år
Karin Börjesson	Ordförande	valdes 2009 på 2 år
Eleonora Sand	ledamot 2 år	valdes 2009 på 2 år

Eleonora Sand fick under slutet av 2009 förhinder för att slutföra sitt styrelseuppdrag och avslutade därför sitt styrelseåtagande i förtid.

Under året har styrelsen haft 12 protokollförda sammanträden med protokoll samt underhandskontakter utan protokoll.

Styrelsearbetet har haft ambitionen att, inom ramen för föreningens stadgar, strukturera och forma rutiner för det löpande arbetet.

Valberedning

Valberedning har varit Fadi al Saffar och Johan Eriksson. Fadi al Saffar har varit sammankallande.

Stora händelser för föreningen under året

Renovering av fasaden

Fasaden mot innergården har renoverats under hösten 2009 till en kostnad av cirka 420 000 kronor (Morneon Bygg AB). Renoveringen föranleddes av begynnande skador på putsen, och låg även tidsmässigt linje med fastighetens underhållsplan. Styrelsen valde att utföra lokala reparationer vilket innebar att man knackade bort lös och skadad puts men behöll gammalt putsskikt som fortfarande var intakt. Skadorna på fasaden hade bland annat uppkommit kring stuprörsinfästningar som lett vatten in i fasaden. I och med renoveringen har nya stuprörsinfästningar monterats och de smidesdetaljer som börjat rosta har målats på samtliga balkonger. Likaså har takavvattnings bräddavlopp letts om, då de var riktade så att piskbalkongerna kunde ta skada. Den nya putsen bör hålla 10-20 år. I samband med renoveringen sattes även en ny lampa upp på innergården.

Omplacering av lån och delvis byte av bank

I december omplacerades 17 400 000 kronor av de lån som föreningen har (totalt 22 400 000 kronor). Efter noga överbäggande och jämförelse mellan fem offererande banker valde styrelsen att ha alla lån hos Swedbank. Detta innebär att föreningen inte har några lån eller konton kvar hos Östgöta Enskilda Bank (Danske bank).

Slutbesiktning av två entreprenader

Under de senaste åren har styrelsen lagt mycket tid på att få två oavslutade entreprenader klara för slutbesiktning; en vindslägenhet på plan 6 och en vindslägenhet på plan 5 (båda i A-trapphuset). Entreprenaden på plan 5, som enbart innefattade förändringar inne lägenheten, färdigställdes och slutbesiktades i samband med ett ägarbytet 2009. Entreprenaden på plan 6, som påbörjades i samband med bildanden av bostadsrättsföreningen, har inneburit större åtaganden för styrelsen och övriga inblandade. I samband med uppförandet av lägenheten flyttades den gemensamma tvättstugan från vind till bottenplan. Eftersom vinden tidigare varit oinredd, har denna entreprenad inneburit att den senaste lagstiftningen enligt Boverket ska gälla, vilket övriga lägenheter i huset är undantagna ifrån. Detta har inneburit att det funnits hårda krav på bland annat brand, akustik, ventilation och tillgänglighet med hiss. Dåvarande lägenhetsinnehavare överklagade kravet på att dra en hiss till plan 6 till Länsrätten - ett ärende som fortfarande ligger hos Länsrätten för avhandling. Trots den oavslutade hissfrågan meddelade lägenhetsinnehavaren under våren 2009 att lägenheten skulle säljas. Under sommaren och hösten ägnades tid till att med hjälp av entreprenören avsluta och slutbesikta återstående restpunkter, samtidigt som en ansökan om nytt medlemskap inkom till föreningen från ny köpare av lägenheten. Samtliga punkter utom hissfrågan kunde slutbesiktas under hösten 2009. Styrelsen var mån om att nå en överenskommelse med nya och gamla parter om hur det ekonomiska ansvaret skulle regleras i händelse av att Länsrätten beslutar att hiss-schaktet måste förlängas (till vån 6). Ett avtal har träffats mellan föreningen och den nya medlemmen om att denne ska stå för eventuella framtida kostnader kring en hissinstallation. Föreningen har inte dragit på sig några kostnader i samband med entreprenaderna.

Genomgång av Brf Diligensens avtal

Under 2009 har styrelsen gått igenom ett antal av de avtal som föreningen har, bl.a. städning, fastighetsskötsel och kameral förvaltare. Styrelsen har kontaktat flertalet alternativa leverantörer för att jämföra priser för liknande tjänster. Styrelsen har kommit fram till att vi i dagsläget har fördelaktiga avtal avseende städning och fastighetsskötsel. Men för den kamerala förvaltningen betalar föreningen ett för högt pris i jämförelse med vad konkurrerande företag erbjuder. Föreningen kommer därför att byta kameral förvaltare under 2010.

Installation av nätverkshusnod

I slutet av året togs beslut om att installera en nätverkshusnod i källaren (kommer installeras under våren 2010). Netel sköter utbyggnaden av fibernätet i ett projekt på uppdrag av Stockholms stad och detta möjliggör snabbare bredbandsuppkoppling i framtiden. Den inledande installationen är kostnadsfri, det är först när vi vill ansluta enskilda lägenheter till tjänsten (genom ett fastighetsnät) som en kostnad inträder.

Övrigt

Hyresförhandlingar

Avtalsförhållandet mellan föreningen och hyresgästerna i fastighetens affärslokaler regleras genom treåriga hyresavtal. Nästa omförhandling sker december 2010, således har ingen omförhandling av befintliga avtal skett under 2009. Som resultat av de hyresförhandlingar som skett fick hyresgästerna en hyreshöjning på 2,7 procent från och med första april 2009.

Andra föreningsfrågor

Fastigheten

Huset är beläget i Höggalids församling i Stockholms stad på tomt med äganderätt. Tomtarealen är 614 kvm.

Uthyrd lägenhetsyta är 2 109 kvm på totalt 43 lägenheter. Lokalerna, dvs. garaget och arkitektkontoret, har en yta

på ca 236 kvm respektive 154 kvm. Lokalerna har varit uthyrda under 2009.

Taxeringsvärdet på fastigheten är 38 987 000 kronor, varav markvärde 16 794 000 kronor och byggnadsvärde 22 193 000 kronor.

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret till 11 415 000 kronor. Självrisken är normalt 20 % av basbeloppet. Inkluderar försäkring i Anticimex.

Allmänt

Under året har fem bostadsrätter överlåtits. Antalet uthyrningar i andra hand har varit sju stycken.

Ekonomi

Allmänt

Föreningen har, sen fastigheten togs över, arbetat aktivt med att minska rörelsens kostnader. Jämfört med 2008 har rörelsens kostnader dock ökat med cirka 430 000 kronor. Denna ökning beror huvudsakligen på den fasadrenovering på innergården som har skett under 2009. Det allmänna ränteläget har gjort att kostnaderna för de långfristiga skulderna har minskat under 2009. Detta har resulterat i cirka 200 000 kronor mindre i räntekostnader för 2009 jämfört med föregående år.

Avgifter

Avgifterna förändrades ej under 2009.

Driftskostnader

De totala driftskostnaderna uppgår 2009 till 528 075 kronor, en minskning från föregående år med 6 110 kronor. Driftkostnaderna har i stort sett varit oförändrade i jämförelse med 2008 bortsett från en ökad kostnad för snöskottning och värme samt en minskad kostnad för sotning.

De största posterna är uppvärmning ca 56 % (54 %), el ca 10 % (9 %), vatten ca 7,5 % (8 %), sophämtning ca 7,5 % (6,5 %), (föregående år inom parantes)

Lån och likviditet

Föreningens långfristiga skulder uppgår efter amortering till 22 300 000 kronor, enligt not 11. Föreningen har därigenom amorterat 100 000 kronor under verksamhetsåret.

Av balansräkningen framgår att föreningen har god likviditet.

Sammanfattning

Under 2009 har föreningen haft en större utgift avseende renovering av fasaden som vetter mot gården. Samtidigt har föreningen haft lägre räntekostnader beroende på det rådande ränteläget under 2009. Föreningens intäkter är i stort sett i nivå med 2008 eftersom ingen försäljning av föreningens hyreslägenheter har skett under 2008 eller 2009. På grund av utgifter för fasadrenoveringen har föreningen inte amorterat på lånen i någon större utsträckning under 2009.

Förutom arbete i föreningen har vi även försökt ha trevligt tillsammans. Föreningen har bland annat haft en gårdsfest i juni samt en kräftskiva i augusti. Dessutom serverades glögg och pepparkakor under en kväll i december. Styrelsen ser det som en viktig del av föreningens demokratiprocess att de boende i fastigheten träffas under lättsamma former. Ambitionen är därför att fortsätta anordna den här typen av sammankomster.

Stort tack till alla boende utanför styrelsen som hjälper till med föreningens göromål och bidrar till att vi alla får ett trevligare hus och en trevlig gemenskap.

Disposition av föreningens vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-481 433
årets resultat	-319 890
Totalt	<u>-801 323</u>
disponeras för	
avsättning yttre fond, enligt stadgar	116 961
balanseras i ny räkning	-918 284
Summa	<u>-801 323</u>

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>	<i>2008-01-01- 2008-12-31</i>
Nettoomsättning	1	1 957 392	1 939 426
Övriga rörelseintäkter	2	91 320	136 980
		<u>2 048 712</u>	<u>2 076 406</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Reparation o underhåll		-491 227	-94 880
Driftskostnader	3	-528 075	-534 185
Förvaltningskostnader	4	-157 959	-151 246
Fastighetsförsäkring		-26 690	-23 118
Fastighetskatt		-80 566	-77 470
Avskrivningar enligt plan	5	-299 833	-273 356
Rörelseresultat		<u>464 362</u>	<u>922 151</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 331	31 588
Räntekostnader och liknande resultatposter		-785 326	-987 832
Resultat efter finansiella poster		<u>-319 633</u>	<u>-34 093</u>
Resultat före skatt		<u>-319 633</u>	<u>-34 093</u>
Skatt		-257	-8 846
Årets resultat		<u>-319 890</u>	<u>-42 939</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	59 703 633	59 991 076
Inventarier	7	4 697	17 087
		<u>59 708 330</u>	<u>60 008 163</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>59 708 330</u>	<u>60 008 163</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	8	106 417	138 728
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	33 166	45 936
		<u>139 583</u>	<u>184 664</u>
Kassa och bank		724 551	591 815
Summa omsättningstillgångar		<u>864 134</u>	<u>776 479</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>60 572 464</u>	<u>60 784 642</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		35 128 535	35 128 535
Upplåtelseavgifter		2 684 178	2 684 178
Yttre fond		403 212	286 251
		<u>38 215 925</u>	<u>38 098 964</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst / förlust		-481 433	-321 533
Årets resultat		-319 890	-42 939
		<u>-801 323</u>	<u>-364 472</u>
Summa eget kapital		<u>37 414 602</u>	<u>37 734 492</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	22 300 000	22 400 000
		<u>22 300 000</u>	<u>22 400 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		218 421	74 346
Skatteskulder		167 138	233 179
Övriga skulder	12	107 136	21 129
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	365 167	321 496
		<u>857 862</u>	<u>650 150</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>60 572 464</u>	<u>60 784 642</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	25 900 000	25 900 000
Summa	<u>25 900 000</u>	<u>25 900 000</u>
<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>	<i>2008-01-01- 2008-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-319 633	-34 093
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	299 833	273 356
	<u>-19 800</u>	<u>239 263</u>
Statlig skatt	-257	-8 846
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-20 057	230 417
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	45 081	188 637
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	207 712	-388 682
Kassaflöde från den löpande verksamheten	232 736	30 372
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 033 058
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-1 033 058
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-100 000	-700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 000	-700 000
Årets kassaflöde	132 736	-1 702 686
Likvida medel vid årets början	591 815	2 294 501
Likvida medel vid årets slut	<u>724 551</u>	<u>591 815</u>

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde och avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
- Byggnader	0,25
- Tak	5
- Säkerhetsdörrar	5
- Radiatorbyte	5
- Inventarier	20

Noter

Not 1 Intäkter

Intäkter per rörelsegren

	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
Hyror bostäder	182 319	177 452
Hyror lokaler	364 544	351 455
Årsavgifter	1 410 528	1 410 528
Öresutjämning	1	-9
Summa	1 957 392	1 939 426

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
Utdelning Brandkontoret	91 320	136 980
Summa	91 320	136 980

Not 3 Driftskostnader

	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
Fastighetsskötsel	20 935	19 728
Snöskottning	11 798	-
Städning	26 895	26 722
Sotning	3 887	53 102
Besiktningkostnader	4 564	2 036
El	51 305	46 946
Värme	298 041	289 837
Vatten	39 300	41 830
Sophämtning	40 475	34 688
Övriga fastighetskostnader	30 875	19 296
Summa	528 075	534 185

Not 4 Förvaltningskostnader

	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
Kameral förvaltning	63 316	58 624
Konsultarvode W & Ö	11 610	13 367
Konsultarvoden	-	5 447
Styrelsearvode	41 500	35 027
Soc.avgifter	11 466	10 656
Revisionsarvode	12 533	9 670
Bankkostnader	5 021	5 357
Övriga administrativa kostnader	12 513	13 098
Summa	157 959	151 246

Not 5 Avskrivningar

	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
Byggnad	-287 443	-260 966
Inventarier	-12 390	-12 390
Summa	-299 833	-273 356

Not 6 Byggnader och mark

	2009-12-31	2008-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	60 630 338	59 015 242
-Nyanskaffningar	-	1 615 096
	<u>60 630 338</u>	<u>60 630 338</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-639 262	-378 296
-Årets avskrivning enligt plan	-287 443	-260 966
	<u>-926 705</u>	<u>-639 262</u>
Redovisat värde vid årets slut	59 703 633	59 991 076
Taxeringsvärde byggnader:	22 193 000	22 193 000
Taxeringsvärde mark:	16 794 000	16 794 000
	<u>38 987 000</u>	<u>38 987 000</u>

Not 7 Inventarier

	2009-12-31	2008-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	61 952	54 125
-Nyanskaffningar	-	7 827
	<u>61 952</u>	<u>61 952</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-44 865	-32 475
-Årets avskrivning enligt plan	-12 390	-12 390
	<u>-57 255</u>	<u>-44 865</u>
Redovisat värde vid årets slut	4 697	17 087

Not 8 Övriga fordringar

	2009-12-31	2008-12-31
Fordran skattekonto	87 525	119 606
Mervärdesskattfordran förskottsbet.moms	17 392	17 622
Fordran medlem	1 500	1 500
Redovisat värde vid årets slut	106 417	138 728

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Förutbetald försäkring	28 326	25 306
Förutbetald kabel-tv avgift	2 528	2 565
Förutbetald hissservice	2 312	2 236
Förutbetald förvaltningsarvode	-	15 829
	33 166	45 936

Not 10 Eget kapital

	<i>Insatser / Upplåtelseavgifter</i>	<i>Fond för Yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	37 812 713	286 251	-321 533	-42 939
Tillfört under året				
Disposition enl.stämmobeslut				
Avsättning yttre fond		116 961	-116 961	
2008 års resultat			-42 939	42 939
Årets resultat				-319 890
Vid årets slut	37 812 713	403 212	-481 433	-319 890

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<i>Långivare</i>	<i>Ränta</i>	<i>Omsättningstid</i>	<i>Belopp</i>
Swedbank Hypotek	1,25%	2010-02-28	9 900 000
Swedbank Hypotek	3,85%	2014-06-25	7 400 000
Swedbank Hypotek	4,92%	2010-09-27	5 000 000
			22 300 000

Not 12 Övriga skulder

	2009-12-31	2008-12-31
Mervärdesskatteskuld december	3 211	17 204
Skuld till tidigare medlem	3 925	3 925
Deponering på bankkonto	100 000	-
	107 136	21 129

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Förutbetalda hyror/avgifter	214 221	191 924
Upplupna styrelsearvoden inkl soc.avgifter	46 000	46 300
Upplupna räntor	32 351	29 112
Upplupen kostnad revision	10 000	10 000
Övriga poster	62 595	44 160
	365 167	321 496

Underskrifter

Stockholm den 12/4 2010



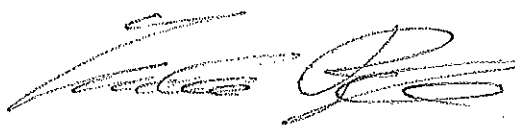
Karin Börjesson
Styrelseordförande



Eva Malmén



Johnny Wahlström



Caroline Rejler



Samir Benhajji

Min revisionsberättelse har avgivits den

Jan-Erik Säfvelin
Auktoriserad revisor