



Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Diligensen 4
769603-9150

Räkenskapsåret
2010-01-01 - 2010-12-31



REVISIONSBERÄTTELSE

föreningsstämman i

Brf Diligensen 4
Org.nr. 769603-9150


Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande har jag granskat väsentliga beslut, protokoll, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2 maj 2011


Jan-Erik Säfvelin
Aukt revisor

Bostadsrättsföreningen Dillgensen 4
769603-9150

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Dillgensen 4 avger hämed årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2010. Detta är föreningens sjunde 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 Dillgensen 4 verksamhet utgörs av drift och förvaltning av fastigheten Dillgensen 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 2010

Styrelsen har efter val vid föreningsstämma den 31 maj 2010 och påföljande konstituering haft följande sammansättning:

Karin Börjesson	Ordförande	valdes 2009 på 2 år
Eva Malinen	ledamot 1 år	valdes 2010 på 1 år
Johan Nyman	ledamot 2 år	valdes 2010 på 2 år
Emma Sjöblom	ledamot 2 år	valdes 2010 på 2 år
Lise-Iott Svensson	ledamot 2 år	valdes 2010 på 2 år

Under året har styrelsen haft 10 protokollförda sammanträden med protokoll samt löpande kontakter utan protokoll. Styrelsearbetet har haft ambitionen att, inom ramen för föreningens stadgar, strukturera och forma rutiner för det löpande arbetet.

Valberedning

Valberedning har varit Caroline Rejler och Johnny Wahlsröm. Caroline Rejler har varit sammankallande.

Stora händelser för föreningen under året

Under 2010 har inga större renoveringar eller projekt genomförts i föreningen. Styrelsen har främst koncentrerat sig på löpande underhåll av fastigheten och översyn och förbättring av existerande system.

Förbättringar av ventilationssystemet

Medlemmar i föreningen har under en längre tid upplevt att ventilationen inte fungerar tillfredställande i vissa lägenheter. Ventilationssystemet i föreningen är ett s.k. självdragssystem som innebär att extern och kall luft tas in i lägenheterna via ventilerna ovan fönstren, värms upp inne i lägenheten och stiger ut genom ventilationskanalerna i skorstenarna. Tyvärr har detta system inte alltid fungerat utan luften har i stället under vissa tider gått "baklänges" med dålig/ingen ventilation som följd.

För att komma till rätta med problemet har styrelsen låtit installera självdragshuvar med aspiratorer på skorstenkanalerna (en slags plåtåda med en vindsnurra på). Detta är genomfört på en av skorstenarna och kommer att utvärderas för att se om önskad effekt uppnåtts. Systemet är helt passivt, lyst och förbrukar ingen elektricitet utan drivs endast av vinden.

Bostadsrättsföreningen Dilligensen 4
769603-9150

Energibesiktning

Alla bostadsrättsföreningar är enligt lag skyldiga att göra en energibesiktning. Styrelsen tog in offerter från tre företag och beslutade att ge Energibesiktningar NJKVAB i uppdrag att utföra en energibesiktning av huset. Besiktningen genomfördes under november och resultatet anslags på föreningens anslagstavla i entrén.

Krukmakargatan 31 använder 132 kWh/m² och är, varav el 14 kWh/m². Dessa siffror kan jämföras med liknande hus som använder 115-142 kWh/m².

Radonkontroll

En kontroll av radonhalten gjordes under 2010. Vi låg långt under gränsvärdena och har således inget problem med radon i fastigheten.

Omplacering av lån och amorteringar

I september löpte ett av föreningens lån ut och efter övervägande valde styrelsen att binda dessa 5 000 000 kronor till en ränta på 3,257 % i fem år. Swedbank gav den mest förmånliga offerten och styrelsen valde att behålla alla lån hos denna bank. Under året har totala amorteringar på 345 000 kronor gjorts.

Byte av kameral förvaltare

I månadsskiftet mars/april 2010 bytte föreningen kameral förvaltare från Winqvist & Österling till Global förvaltning. Den nya kamerala förvaltaren är både ekonomiskt och servicemässigt mer fördelaktig.

Beslut från länsrätten angående undantag från hisskrav

De två vindslagenheterna som finns i huset (på plan 5 och 6, båda i A-trapphuset) slutbesiktigades under 2009. Eftersom vinden på plan 6 tidigare varit oinredd, har denna entreprenad inneburit att den senaste lagstiftningen enligt Boverket gäller vilket bland annat innefattar krav på tillgänglighet med hiss.

Dåvarande lägenhetsinnehavare överklagade kravet på att dra en hiss till plan 6 till Länsrätten och dom föll 14 januari 2010. Ingen ytterligare överklagan från stadsbyggnadsnämnden gjordes vilket innebär att domen vann laga kraft och att ett undantag från hisskravet därmed medgivits. Även om ett avtal reglerade att föreningen inte hade något ekonomiskt ansvar för en sådan eventuell hissbyggnation skulle det ha inneburit ett stort ingrepp i huset och därmed besvär för alla boende. Styrelsen är därför glada för Länsrättens beslut och att ingen hiss behöver byggas.

Övrigt

Hyresförhandlingar

Inga uppsägning av hyresavtal har skett under 2010. Alla hyresgäster såväl i lägenheter som i fastighetens affärslokaler, arkitektfirma och bilverkstad, är desamma som 2009.

Andra föreningsfrågor

Fastigheten

Huset är beläget i Högalids 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 2010.

Taxeringsvärdet på fastigheten är 41 274 000 kronor, varav markvärde 22 792 000 kronor och byggnadsvärde 18 482 000 kronor.

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret vilket inkluderar försäkring hos Anticimex. Självrisken är normalt 20 % av basbeloppet.

Bostadsrättsföreningen Dittgensen 4
769603-9150

Allmänt

Under året har tolv bostadsrätter överlåts. Antalet uthyrningar i andra hand har varit fyra stycken.

Ekonomi

Allmänt

Föreningen har, sen fastigheten togs över, arbetat aktivt med att minska rörelsens kostnader. Jämfört med 2009 har rörelsens kostnader minskat med cirka 320 000 kronor, främst då inga omfattande renoveringar har gjorts.

I september 2010 förhandlades delar av föreningens lån om vilket innebär att föreningen fick lägre ränta på de bundna lånen. Föreningens totala räntekostnader under 2010 var ca 120 000 kronor lägre än föregående år.

Avgifter

Avgifterna förändrades ej under 2010.

Driftskostnader

De totala driftskostnaderna uppgår 2010 till 637 933 kronor enligt not 3, en ökning med knappt 110 000 kronor jämfört med 2009. Ökningen jämfört med föregående år kan härledas till en investering i vindsnurror för förbättrad ventilation samt ökade kostnader för snöskottning, el och värme på grund av två snörika vintrar.

De största ökningarna jämfört med 2009 var kostnaderna för snöskottning (ökning med knappt 40 000 kr), övriga fastighetskostnader (ökning med drygt 25 000 kr), el (ökning med 17 000 kr) och värme (ökning med drygt 35 000 kr). Kostnaderna för vatten och sophämtning har å andra sidan tillsammans minskat med ca 25 000 kr.

Lån och likviditet

Föreningens långfristiga skulder uppgår efter amortering till 21 955 000 kronor, enligt not 11. Föreningen har amorterat 345 000 kronor under verksamhetsåret.

Av balansräkningen framgår att föreningen har god likviditet.

Sammanfattning

Under 2010 har föreningen inte haft några större utgifter för renovering utan har istället kunnat amortera en större summa på det rörliga lånet.

Föreningens intäkter är i stort sett i nivå med 2009 då ingen försäljning av föreningens hyreslägenheter har skett under 2010.

Förutom arbete i föreningen har vi även haft trevligt tillsammans. Vi hade bland annat korvgrillning på innergården i augusti och en kväll i december serverades glögg och pepparkakor i trapphuset.

Styrelsen ser det som viktigt att de boende i fastigheten träffas under lättsamma former för att öka känslan av gemenskap och delaktighet i föreningen. Ambitionen är därför att fortsätta anordna den här typen av sammankomster.

Styrelsen vill rikta ett stort tack till alla boende, som inte ingår i styrelsen, som hjälper till med föreningens göromål och bidrar till att vi alla får ett trevligare hus och en trevlig gemenskap.

Bostadsrättsföreningen Diligensen 4
769603-9150

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Disposition av föreningens vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

Balanserat resultat	-925 145
Årets resultat	201 496

Totalt	-723 649
---------------	-----------------

Disponeras för	
Avsättning yttre fond, enligt stadgar	123 822
Balanseras i ny räkning	-847 471

-723 649

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

Bostadsrättsföreningen Diligensen 4
769603-9150

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-01-01 2010-12-31</i>	<i>2009-01-01 2009-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	1 985 113	1 957 392
Övriga intäkter	2	146 612	91 320
Summa intäkter		2 131 725	2 048 712
Rörelsens kostnader			
Reparation o underhåll		-72 771	-491 227
Driftkostnader	3	-637 933	-528 075
Forvaltningskostnader	4	-150 924	-157 959
Fastighetsförsäkring		-29 723	-26 690
Fastighetskatt		-83 651	-80 566
Avskrivningar enligt plan	5	-292 143	-299 833
Summa rörelsekostnader		-1 267 145	-1 584 350
Rörelseresultat		864 580	464 362
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 023	1 331
Räntekostnader och liknande resultatposter		-664 109	-785 326
Summa finansiella poster		-663 086	-783 994
Resultat efter finansiella poster		201 494	-319 633
Resultat före skatt		201 494	-319 633
Skatt		0	-257
Justering fg års skatt		2	0
Årets resultat		201 496	-319 890

Bostadsrättsföreningen Diligensen 4
769603-9150

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-01-01</i> <i>2010-12-31</i>	<i>2009-01-01</i> <i>2009-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	59 416 187	59 703 633
Maskiner och inventarier	7	0	4 697
Summa anläggningstillgångar		59 416 187	59 708 330
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Ovriga fordringar	8	32 814	106 417
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	33 485	33 166
Kassa och bank		808 344	724 551
Summa omsättningstillgångar		874 643	864 134
SUMMA TILLGÅNGAR		60 290 830	60 572 464
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		35 128 535	35 128 535
Upplåtelseavgifter		2 684 178	2 684 178
Fond för yttre underhåll		527 034	403 212
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-925 145	-481 433
Årets resultat		201 496	-319 890
Summa eget kapital		37 616 098	37 414 602
<i>Långfristiga skulder</i>			
Ovriga skulder till kreditinstitut	11	21 955 000	22 300 000
Summa långfristiga skulder		21 955 000	22 300 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		61 631	218 421
Skatteskulder		164 472	167 138
Ovriga skulder	12	120 541	107 136
Upplupna kostnader och förutbetalda inläkter	13	373 088	365 167
Summa kortfristiga skulder		719 732	857 862
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 290 830	60 572 464

Bostadsrättsföreningen Diligensen 4
769603-9150

2010-01-01 *2009-01-01*
2010-12-31 *2009-12-31*

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

*Panter och säkerheter för egna
skulder*

Ställda panter för fastighetslån

25 900 000 25 900 000

Summa

25 900 000 25 900 000

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Bostadsrättsföreningen Dilligensen 4
769603-9150

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar:

% per år

- Byggnader	0,25
- Tak	5
- Säkerhetsdörrar	5
- Radiatorbyte	5
- Inventarier	20

Bostadsrättsföreningen Diligensen 4
769603-9150

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Hyror bostäder	186 036	182 319
Hyror lokaler	361 580	364 544
Årsavgifter	1 430 976	1 410 528
Övertätlelseavgift	6 515	0
Öresutjämning	6	1
Summa	1 985 113	1 957 392

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Utdelning Brandkontoret	142 687	91 320
Bortbokning gammal skuld	3 925	0
Summa	146 612	91 320

Not 3 Driftskostnader

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Fastighetsskötsel	21 787	20 935
Snöskottning	50 703	11 798
Städning	29 344	26 895
Sotning	8 407	3 887
Besiktningkostnader	2 212	4 564
El	68 448	51 305
Värme	335 802	298 041
Vatten	28 319	39 300
Sophämtning	36 622	40 475
Övriga fastighetskostnader	56 289	30 875
Summa	637 933	528 075

Not 4 Förvaltningskostnader

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Kameral förvaltning	63 134	63 316
Konsultarvode Global	5 043	-
Konsultarvode	5 337	11 610
Styrelsearvoden	29 000	41 500
Soc avgifter	9 108	11 466
Revisionsarvode	11 000	12 533
Övr förvaltningskostnader	28 302	17 534
Summa	150 924	157 959

Bostadsrättsföreningen Diligensen 4
769603-9150

Not 5 Avskrivningar

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Byggnad	-287 446	-287 443
Inventarier	-4 697	-12 390
Summa	-292 143	-299 833

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden: -vid årets början	59 703 633	60 630 338
Summa	59 703 633	60 630 338

Akkumulerade avskrivningar enligt plan: -vid årets början	-926 705	-639 262
-årets avskrivning enligt plan	-287 446	-287 443
	-1 214 151	-926 705
Summa bokfört värde	59 416 187	59 703 633

Taxeringsvärde		
Byggnad	18 482 000	22 193 000
Mark	22 792 000	16 794 000
Summa	41 274 000	38 987 000

Not 7 Inventarier

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden: -vid årets början	61 952	61 952
	61 952	61 952
Akkumulerade avskrivningar enligt plan -vid årets början	-57 255	-44 865
-årets avskrivning enligt plan	-4 697	-12 390
	-61 952	-57 255
Redovisat värde vid årets slut	0	4 697

Bostadsrättsföreningen Diligensen 4
769603-9150

Not 8 Övriga fordringar

Fordran skattekonto	5 510	87 525
Mervärdesskattefordran förskottsbet Moms	-	17 392
Fordran medlem	-	1 500
Kundfordran	24 174	-
Bokslutsmoms	3 130	-
Summa	32 814	106 417

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Förutbetalad försäkring	28 596	28 326
Förutbetalad kabel-tv avgift	2 667	2 528
Förutbetalad hisservice	2 322	2 312
Summa	33 485	33 166

Not 10 Eget Kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	37 812 713	403 212	- 481 433	-319 890
Disposition enligt stämmobeslut 2009 års resultat		123 822	-123 822	
Årets resultat			-319 890	319 890
				201 496
Belopp vid årets utgång	37 812 713	527 034	-925 145	201 496

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering / slutbetalning</i>	<i>Ränta i %</i>	<i>Skuldbelopp 2010-12-31</i>
Swedbank Hypotek	2011-05-28	2,30	9 555 000
Swedbank Hypotek	2014-06-25	3,85	7 400 000
Swedbank Hypotek	2015-06-25	3,26	5 000 000
Summa			21 955 000

Not 12 Övriga skulder

2010-12-31 2009-12-31

Bostadsrättsföreningen Dilligensen 4
769603-9150

Mervärdesskatteskuld december	20 541	3 211
Skuld till tidigare medlem	-	3 925
Deponering på bankkonto	100 000	100 000
Summa	120 541	107 136

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetalda hyror/avgifter	201 605	214 221
Upplupna styrelsearvoden inkl. soc. avgifter	42 054	46 000
Upplupna räntor	56 205	32 351
Upplupen kostnad revision	10 000	10 000
Övriga poster	63 224	62 595
Summa	373 088	365 167

Underskrifter

Stockholm 2011/05/02

Karin Börjesson




Eva Malinen



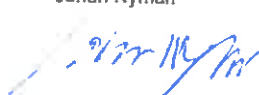
Lizze-Lott Svensson



Emma Sjöblom



Johan Nyman



Min revisionsberättelse har avgivits 2011 -05-02



Jan-Erik Sarvelin
Auktoriserad revisor