

**Bostadsrättsföreningen Dilligensen 4**  
769603-9150



**Arsredovisning för**

**Bostadsrättsföreningen Dilligensen 4**  
769603-9150

**Räkenskapsåret**  
**2012-01-01 – 2012-12-31**

Styrelsen för Brf Diligensen 4 lämnar följande årsredovisning för verksamheten under räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamhet

Styrelsen för BRF Diligensen 4 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2012. Detta är föreningens nionde 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:s 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 2010

Styrelsen har efter val vid föreningsstämma den 13 juni 2012 och påföljande konstituering haft följande sammansättning:

Fredrik Rimne	Ordförande	valdes 2011 på 2 år
Jakob Jansson	Kassör	valdes 2011 på 2 år
Jörgen Engelgren	Sekreterare	valdes 2012 på 2 år
Gustavo Ekelund	Ledamot 2 år	valdes 2012 på 2 år
Lise-lott Svensson	Ledamot 1 år	valdes 2012 på 1 år

Under året har styrelsen haft 10 protokollförda sammanträden med numrerade protokoll samt ett extrainkallat, protokollfört styrelsemöte i samband med 2012 års årsmöte. Styrelsen har även haft 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 Martín Robertson Salas och Johan Englund. Martín Robertson Salas har varit sammankallande.

#### Stora händelser för föreningen under året

Under 2012 påbörjades ommålningen av trapphuset. I övrigt har inga större projekt genomförts i föreningen. Styrelsen har också koncentrerat sig på löpande underhåll av fastigheten och översyn och förbättring av existerande system.

#### Ommålning av trapphuset

Vid årsmötet den 13 juni 2012 presenterade trapphusgruppen de offerter som inkommit avseende

ommålning av trapphuset. I samband med detta fick den nya styrelsen i uppdrag att se över offerterna och om det ekonomiska läget så tillät acceptera en offert och gå vidare med ommålning av trapphuset. Under hösten beslutade styrelsen att acceptera offerten från Larsson-Örnmark Måleri AB. Därefter hade styrelsen ett flertal möte med Larsson-Örnmark Måleri AB under hösten 2012 som resulterade i ett färdigt förslag. Detta förslag sattes upp i trapphuset och presenterades därefter även under glöggmålet som hölls i december 2012. Föreningens medlemmar gavs möjlighet att lämna skriftliga synpunkter på förslaget men inga synpunkter inkom varför styrelsen beslutade att gå vidare med originalförslaget som lämnats av Larsson-Örnmark Måleri AB. Ommålningen påbörjades i januari 2013.

#### Elarbeten i trapphuset

I samband med trapphusmålningen tog styrelsen in offerter för att åtgärda problemet med lösa kablar i trapphuset och i soprummet enligt årsstämans rekommendation. Total El anlätades och fick i uppdrag att fräsa in kablarna i väggen. Total El anlätades i samband med detta också för att sätta upp byggbelysning inför trapphusmålningen samt för att byta ut lampan i soprummet till en rörelsekänslig lampa. Slutligen fick Total El också i uppdrag att installera nya tryckknappar för trapphusbelysningen. Uppdragen utfördes under våren 2013.

#### Elslingor

Under vintern 2012 slutfördes installationen av elslingor i stuprör och hänggrännor av Dimson AB och dessa har nu fungerat tillfredsställande under vintern.

#### Takreovering Trapphus A

Under hösten 2012 utfördes en fuktbesiktning i taklägenheten i trapphus A vilken påvisade små mängder fukt i taket vid skorstenen. Besiktningsmannen bedömde att detta berodde på att det var dåligt fogat och fanns sprickor i blyfogen invid skorstenen men att det inte förelåg någon risk för fuktskador om detta åtgärdades. Gustavsbergs Plåtslageri AB anlätades för uppdraget och åtgärdade bristerna. En ny besiktning av fukthalten i taket i taklägenheten är inplanerad till slutet av våren 2013 för säkerhets skull.

#### Omplacering av lån och amorteringar

Styrelsen valde att inte amortera något under 2012 då vi stod inför större kostnader i samband med trapphusommålningen och det planerade bytet av styrsystemet för värme.

#### Byte av kameral förvaltare

År 2011 slutade vår tidigare kamerala förvaltare, Global redovisning AB, att ta hand om förvaltningen av bostadsrättsföreningar och ett nytt företag, Brf Konsulterna i Sthlm AB, tog över från år 2012 vår kamerala förvaltning till samma avtal som vi haft med Global redovisning AB.

#### Övrigt

##### Hyresförhandlingar

Under sommaren 2012 övertog LLN Arkitekter AB hyreskontraktet för vår kontorslokal från Hidemarks Arkitektbyrå. Besiktning av lokaler samt överföring av kontrakt medförde inga extrakostnader för föreningen och inget hyresbortfall uppstod. I övrigt är alla hyresgäster i lägenheter liksom i föreningens garagelokal desamma som 2011.

##### Återbetalning av deposition

Under våren 2012 återbetalades den deposition på 100.000kr som föreningen hållit i pant utifall det inte skulle ha löst sig med undantaget för hiss till takvåningen i trapphus A. Depositionen

återbetalades till den förre lägenhetsinnehavaren enligt tidigare överenskommelse. Kvitto skrevs.

#### 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 2012.

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.

##### Allmänt

Under 2012 har 6 stycken lägenheter överlåtits till nya ägare.

#### Ekonomi

##### Allmänt

Föreningen har, sen fastigheten togs över, arbetat aktivt med att minska rörelsens kostnader. Jämfört med föregående år har dock rörelsens kostnader ökat med 38 763 kronor. Anledningen till ökningen var framförallt ökade kostnader för uppvärmning på grund av den kalla vintern samt ökade kostnader för reparationer och underhåll. Kostnaden för fastighetsskötsel och städ har minskat vilket beror på att 2011 belastades med kostnaden för sotning i fastigheten.

Inga lån har omförhandlats under 2012. Föreningens totala räntekostnader för fastighetslån var 722 530 kronor, vilket är 15 524 kronor mindre än föregående år.

##### Avgifter

Avgifterna förändrades ej under 2012.

##### Driftskostnader

De totala kostnaderna för reparation och underhåll, taxebundna utgifter och uppvärmning samt fastighetsskötsel och städ uppgick 2012 till 746 879 kronor vilket är en ökning med 51 527 kronor jämfört föregående år, enligt not 3,4 och 5. Förklaringen till detta står till största del att finna i en ökad kostnad för uppvärmning av fastigheten där fjärrvärmekostnaderna ökade med 51 996 kronor jämfört med föregående år, enligt not 5. Även kostnaderna för reparationer och underhåll ökade med 33 946 kronor jämfört med föregående år, enligt not 4. Kostnaden för fastighetsskötsel och städ minskade med 48 530 kronor, enligt not 3, vilket kan härledas till en ökad kostnad på 52 130 kronor för sotning under 2011.

##### Lån och likviditet

Föreningens långfristiga skulder uppgår efter amortering till 21 855 000 kronor, enligt not 15. Föreningen har inte amorterat under verksamhetsåret.

Av balansräkningen framgår att föreningen har god likviditet.

### **Sammanfattning**

Under 2012 har föreningen inte haft några större utgifter för renovering men har avsatt en större summa till den under 2013 planerade trapphusom målningen samt byte av styrsystem för värme.

Föreningens intäkter är i stort sett i nivå med 2011 då ingen försäljning av föreningens hyreslägenheter har skett under 2012.

Förutom arbete i föreningen har vi även haft trevligt tillsammans. Vi hade en städdag i maj då vi bland annat vårstädade på innergården och därefter serverades det korv. Vi hade också en grillfest i slutet av sommaren och glöggmingel i december.

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 också passa på att 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.

## Flerårsöversikt

		2012	2011	2010
Nettoomsättning	tkr	2 009	1 993	1 985
Resultat efter finansiella poster	tkr	118	86	202
Soliditet	%	63	62	62

## Definitioner nyckeltal

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

### Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

## Dispositionsförslag

### Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

Balanserat resultat	-885 105
Årets resultat	117 660
	<hr/>
	-767 445

### behandlas så att:

Avsättning till yttre fond	123 822
Överföring till balanserat resultat	-891 267
	<hr/>
	-767 445

Resultatet av föreningens verksamhet i övrigt och ställningen vid räkenskapsårets utgång, framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

## RESULTATRÄKNING

	Not	2012-01-01 - 2012-12-31	2011-01-01 - 2011-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	2 009 406	1 993 193
Övriga intäkter	2	136 980	97 028
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 146 386</b>	<b>2 090 221</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetsskötsel och städ	3	-95 743	-144 273
Reparation och underhåll	4	-166 420	-132 473
Taxbundna utgifter och uppvärmning	5	-484 716	-418 606
Riskkostnader, avgälder och övrigt	6	-42 526	-39 837
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-84 000	-84 726
Administrationskostnader	7	-113 773	-127 138
Personalkostnader	8	-39 826	-41 188
Avskrivningar	9	-287 446	-287 446
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 314 450</b>	<b>-1 275 687</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>831 936</b>	<b>814 534</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		8 254	9 708
Räntekostnader och liknande kostnader		-722 530	-738 054
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-714 276</b>	<b>-728 346</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>117 660</b>	<b>86 188</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>117 660</b>	<b>86 188</b>

## BALANSRÄKNING

	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	10	58 879 220	59 128 741
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>58 879 220</b>	<b>59 128 741</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		26 297	311 836
Övriga kortfristiga fordringar	11	8	20 430
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	47 834	133 307
<u>Kassa och bank</u>	13	1 406 683	1 045 717
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 480 822</b>	<b>1 511 290</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>60 360 042</b>	<b>60 640 031</b>



## BALANSRÄKNING

	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	14		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		35 128 535	35 128 535
Upplåtelseavgifter		2 684 178	2 684 178
Yttre reparationsfond		774 678	650 856
Summa bundet eget kapital		<u>38 587 391</u>	<u>38 463 569</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-885 105	-847 472
Årets resultat		117 660	86 188
Summa fritt eget kapital		<u>-767 445</u>	<u>-761 284</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>37 819 946</b>	<b>37 702 285</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	21 855 000	21 855 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 855 000</b>	<b>21 855 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		70 519	103 510
Skatteskulder		168 726	168 377
Övriga skulder	16	17 029	148 938
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	428 822	661 921
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>685 096</b>	<b>1 082 746</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>60 360 042</b>	<b>60 640 031</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<u>Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar som säkerhet för fastighetslån		25 900 000	25 900 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

## VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättas 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.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivning sker systematiskt över den bedömda nyttjandetiden.

### Fordringar

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

### Redovisning av intäkter

Hyses- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter.

### Fond för yttre underhåll

Den föreslagna avsättningen till yttre fond är i enlighet med föreningens stadgar, som föreskriver att 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde ska avsättas till yttre fonden.

### Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

### Skatt

Från och med den 1 januari 2007 har reglerna för beskattning av privatbostadsföretag ändrats. I privatbostadsföretag inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 %.

## NOTER

### 1 Nettoomsättningen

	Innev år	Föreg år
Årsavgifter, bostäder	1 411 481	1 430 977
Hyor, bostäder	193 728	186 307
Hyor, lokaler	377 916	370 698
Övriga sidointäkter	26 281	5 211
Summa	2 009 406	1 993 193

### 2 Övriga intäkter

	Innev år	Föreg år
Utdelning Brandkontoret	136 980	97 028
Summa	136 980	97 028

### 3 Fastighetsskötsel och städ

	<b>Innev år</b>	<b>Föreg år</b>
Inköp förbruk.material/inventarier	-5 045	-1 686
Fastighetsskötsel, avtal	-31 420	-34 048
Snöskottning	-28 213	-29 031
Städning	-28 725	-25 498
Sotning	0	-52 130
Hissbesiktning	-2 340	-1 880
Summa	<u>-95 743</u>	<u>-144 273</u>

### 4 Reparationer och underhåll

	<b>Innev år</b>	<b>Föreg år</b>
Reparation soprum	-4 524	0
Reparation tvättstuga	-13 968	-320
Reparation gemens utrymmen,övrigt	-711	0
Reparation VA/sanitet	-12 526	0
Reparation ventilation	-986	-3 675
Reparation hissar	-39 878	-26 401
Reparation tak	-93 827	-85 870
Reparation bostäder	0	-4 538
Övriga reparationer	0	-11 670
Summa	<u>-166 420</u>	<u>-132 474</u>

### 5 Taxebundna utgifter och uppvärmning

	<b>Innev år</b>	<b>Föreg år</b>
El	-65 116	-57 208
Fjärrvärme	-339 588	-287 592
Vatten och avlopp	-38 572	-31 577
Avfallshantering	-41 440	-42 229
Summa	<u>-484 716</u>	<u>-418 606</u>

### 6 Riskkostnader, avgälder och övrigt

	<b>Innev år</b>	<b>Föreg år</b>
Fastighetsförsäkringar	-31 691	-30 049
Kabel-TV	-10 835	-9 788
Summa	<u>-42 526</u>	<u>-39 837</u>

### 7 Administrationskostnader

	<b>Innev år</b>	<b>Föreg år</b>
Revisionsarvode	-12 090	-9 100
Kameral förvaltning	-69 698	-50 683
Bankkostnader	-3 484	-3 784
Medlems- o föreningsavgifter	-5 173	-4 827
Övriga externa kostnader	-23 328	-58 744
<b>Summa</b>	<b>-113 773</b>	<b>-127 138</b>

### 8 Personalkostnader

	<b>Innev år</b>	<b>Föreg år</b>
Styrelsearvoden	-32 000	-32 000
Arbetsgivaravgifter	-7 826	-8 781
Personalrepresentation	0	-407
<b>Summa</b>	<b>-39 826</b>	<b>-41 188</b>

### 9 Askrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.  
Tillämpade avskrivningstider:

<b>Materiella anläggningstillgångar</b>	<b>Per år</b>
Byggnader	0,25%
Tak	5%
Säkerhetsdörrar	5%
Radiatorbyte	5%
Utvändig målning	5%

### 10 Byggnader och mark

	<b>Innev år</b>	<b>Föreg år</b>
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde, byggnad	32 634 128	32 634 128
Inköp, byggnad	37 925	0
Ingående anskaffningsvärde, mark	27 996 210	27 996 210
Utgående anskaffningsvärde	60 668 263	60 630 338
<b>Avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar, byggnad	-1 501 597	-1 214 151
Årets avskrivningar, byggnad	-287 446	-287 446
Utgående avskrivningar	-1 789 043	-1 501 597
Utgående redovisat värde	58 879 220	59 128 741
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	18 482 000	18 482 000
Mark	22 792 000	22 792 000
<b>Summa</b>	<b>41 274 000</b>	<b>41 274 000</b>

### 11 Övriga kortfristiga fordringar

	Innev år	Föreg år
Avräkning för skatter och avgifter	8	2 085
Fordran moms	0	10 203
Bokslutmoms	0	3 130
Fordring hos leverantör	0	5 012
Summa	<u>8</u>	<u>20 430</u>

### 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Innev år	Föreg år
Förutbetalda försäkringspremier	34 260	31 691
Förutbetald kameral förvaltning	10 878	0
Övriga förutbetalda driftkostnader	2 696	101 616
Summa	<u>47 834</u>	<u>133 307</u>

### 13 Kassa och bank

	Innev år	Föreg år
Swedbank	1 406 683	1 045 717
Summa	<u>1 406 683</u>	<u>1 045 717</u>

### 14 Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgift	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	35 128 535	2 684 178	650 856	-761 283
Disposition av föregående års resultat enligt föreningsstämmobeslut:				
Avsättning till yttre fond			123 822	-123 822
Årets resultat				117 660
Belopp vid årets utgång	<u>35 128 535</u>	<u>2 684 178</u>	<u>774 678</u>	<u>-767 445</u>

### 15 Skulder till kreditinstitut

Långgivare/Slutbet.dag	Ränta i %	Skuld 12-12-31	Amortering	Skuld 11-12-31
Swedbank/15-06-25	3,257	5 000 000	0	5 000 000
Swedbank/14-06-25	3,85	7 400 000	0	7 400 000
Swedbank/13-05-28	1,889	9 455 000	0	9 455 000
Summa		<u>21 855 000</u>	<u>0</u>	<u>21 855 000</u>

### 16 Övriga skulder

	Innev år	Föreg år
Redovisningskonto för moms	17 029	0
Rättelsemoms	0	48 937
Mottagna depositioner	0	100 000
Summa	<u>17 029</u>	<u>148 937</u>

**17 Upplupna kostnader och förubetalda intäkter**

	<b>Innev år</b>	<b>Föreg år</b>
Upplupna styrelsearvode	32 000	32 000
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	10 054	10 054
Upplupna låneräntor	51 948	64 612
Förutbetalda hyror/årsavgifter	206 971	495 540
Upplupna värmekostnader	68 874	0
Övriga upplupna driftkostnader	47 975	59 715
Beräknat arvode för revision	11 000	0
Summa	428 822	661 921

Stockholm den / 2013  
BRF Diligensen

Fredrik Rimne  
Ordförande

Jakob Jansson  
Kassör

Jörgen Engelgren  
Sekreterare

Gustavo Ekelund  
Ledamot

Lise-Lott Svensson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har angivit den / 2013

Jan-Erik Säfvelin  
Auktoriserad revisor