

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Diligensen 4
Org.nr 769603-9150

för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31



Four handwritten signatures in blue ink, arranged in two rows. The top row contains two signatures, and the bottom row contains two signatures.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Diligensen 4 lämnar följande årsredovisning för verksamheten under räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhet

Styrelsen för BRF Diligensen 4 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2013. Detta är föreningens tionde 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 bilverkstad och arkitektfirma. Föreningen har 40 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 3 lägenheter upplåtna med hyresrätt. Föreningens 2 lokaler är upplåtna med hyresavtal.

Styrelsearbetet under 2013

Styrelsen har efter val vid föreningsstämma den 28 maj 2013 och påföljande konstituering haft följande sammansättning:

Martín Robertson Salas	ordförande	valdes 2013 på 1 år
Jakob Jansson	kassör	omvaldes 2013 på 1 år
Jörgen Engulgren	sekreterare	valdes 2012 på 2 år
Gustavo Ekelund	ledamot	valdes 2012 på 2 år
Lise-Lott Svensson	ledamot	omvaldes 2013 på 1 år

Under året har styrelsen haft 10 protokollförda sammanträden med numrerade protokoll. 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 Fredrik Rimne och Daniel Kjällander. Fredrik Rimne har varit sammankallande.

Stora händelser för föreningen under året

Under 2013 avslutades ommålningen av trapphuset och föreningen bytte Värmepanna. 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

Den på årsmötet 2012 beslutade ommålningen av trapphuset påbörjades i januari 2013 och avslutades under våren 2013.

Undercentral

Under sensommaren och hösten 2013 utfördes ett byte av föreningens undercentral, som en del i arbetet att dels skapa en behagligare inomhustemperatur i huset under vinterhalvåret och som en effektiviseringsåtgärd. Givare för att mäta temperatur i varje lägenhet har delats ut under höst-vinter 2013 som en del i det värmesystemet.

Omplacering av lån och amorteringar

Styrelsen valde att amortera 300 000 kr under 2013 då vi återigen hade utrymme för avbetalningar efter att trapphusrenoveringen och bytet av undersentralen betalats.

Övrigt

Hyresförhandlingar

Inga förändringar avseende föreningens hyresgäster har ägt rum under 2013 jämfört med 2012.

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. bilverkstaden och arkitektkontoret, har en yta på ca 198 kvm respektive 154 kvm. Lokalerna har varit uthyrda under 2013.

Taxeringsvärdet på fastigheten är 45 405 000 kronor, varav markvärde 24 188 000 kronor och byggnadsvärde 21 217 000 kronor.

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

Allmänt

Under 2013 har 2 lägenheter överlåtits till nya ägare.



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized signature and the initials 'MRS' and 'L&L'.

Ekonomi

Allmänt

Föreningen har, sen fastigheten togs över, arbetat aktivt med att minska rörelsens kostnader. Bytet av värmepannan ska ses som en del av detta arbete.

Taxebundna utgifter och uppvärmning har ökat år 2013 jämfört med 2012 med 35 275 kronor (not 5). Där bör investeringen i ny värmepanna ses som en åtgärd för att minska dessa kostnader. Klar påverkan på värmekostnad bör den stränga vårvintern 2013 anses vara. Sedan bytet av värmepanna höst 2013 har styrelsen noterat minskade värmekostnader, något som inte helt kan frånsägas den milda vintern.

Under 2013 har föreningen även minskat kostnader för fastighetsskötsel och städ (not 3), reparation och underhåll (not 4), samt administrationskostnader (not 7).

Under 2013 har totalt 300 000 kronor amorterats. Skulderna till kreditinstitut har därmed minskat till 21 555 000 kronor (not 16).

Inga lån har omförhandlats under 2013. Föreningens totala räntekostnader för fastighetslån var 664 473 kronor, vilket är 54 120 kronor mindre än föregående år.

Avgifter

Avgifterna förändrades ej under 2013.

Driftskostnader

De totala kostnaderna för fastighetsskötsel och städ , reparation och underhåll samt taxebundna utgifter och uppvärmning uppgick 2013 till 731 902 kronor vilket är en minskning med 14 977 kronor jämfört föregående år (noter 3,4 och 5). Förklaringen till detta står till största del att finna i en minskad kostnad för fastighetsskötsel och städ med 14 170 kronor jämfört med föregående år (not 3) samt för reparationer och underhåll som minskade med 36 082 kronor (not 4) . Vilket kan framförallt kan härledas till minskade kostnader för reparation av tak och hissar. Däremot ökade kostnaden för uppvärmning av fastigheten där fjärrvärmekostnaderna med 19 001 kronor jämfört med föregående år (not 5). Framför allt på grund av en bister start på 2013.



Flerårsöversikt

		2013	2012	2011
Nettoomsättning	tkr	1 994	2 009	1 993
Resultat efter finansiella poster	tkr	177	118	86
Soliditet	%	63	63	62

Definitioner nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Dispositionsförslag

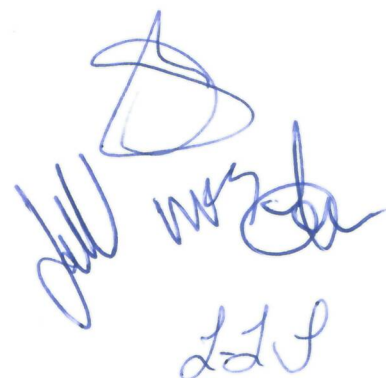
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

Balanserat resultat	-891 267
Årets resultat	176 670
	<hr/>
	-714 597

behandlas så att:

Avsättning till yttre fond	136 215
Överföring till balanserat resultat	-850 812
	<hr/>
	-714 597

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



RESULTATRÄKNING

	Not	2013-01-01 - 2013-12-31	2012-01-01 - 2012-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 994 889	2 009 406
Övriga intäkter	2	141 546	136 980
Summa rörelseintäkter		2 136 435	2 146 386
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel och städ	3	-81 573	-95 743
Reparation och underhåll	4	-130 338	-166 420
Taxbundna utgifter och uppvärmning	5	-519 991	-484 716
Riskkostnader, avgälder och övrigt	6	-46 594	-42 526
Fastighetskatt/fastighetsavgift		-90 870	-84 000
Administrationskostnader	7	-80 690	-113 773
Personalkostnader	8	-35 099	-39 826
Avskrivningar	9	-310 533	-287 446
Summa rörelsekostnader		-1 295 688	-1 314 450
Rörelseresultat		840 747	831 936
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		2 023	8 254
Räntekostnader och liknande kostnader		-666 099	-722 530
Summa finansiella poster		-664 076	-714 276
Resultat efter finansiella poster		176 671	117 660
Årets resultat		176 671	117 660


22/1

BALANSRÄKNING

	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	10	58 863 743	58 879 220
Inventarier och installationer	11	556 386	0
Summa anläggningstillgångar		59 420 129	58 879 220
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		107 096	26 297
Övriga kortfristiga fordringar	12	6 250	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	49 747	47 834
<u>Kassa och bank</u>	14	565 763	1 406 683
Summa omsättningstillgångar		728 856	1 480 822
SUMMA TILLGÅNGAR		60 148 985	60 360 042


L.L.P.

BALANSRÄKNING

	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		35 128 535	35 128 535
Upplåtelseavgifter		2 684 178	2 684 178
Yttre reparationsfond		898 500	774 678
Summa bundet eget kapital		<u>38 711 213</u>	<u>38 587 391</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-891 267	-885 105
Årets resultat		176 671	117 660
Summa fritt eget kapital		<u>-714 596</u>	<u>-767 445</u>
Summa eget kapital		37 996 617	37 819 946
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	<u>21 555 000</u>	<u>21 855 000</u>
Summa långfristiga skulder		21 555 000	21 855 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		40 519	70 519
Skatteskulder		174 870	168 726
Övriga skulder	17	18 726	17 029
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	<u>363 253</u>	<u>428 822</u>
Summa kortfristiga skulder		597 368	685 096
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 148 985	60 360 042
Ställda säkerheter			
<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. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

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

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

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter Bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhållet i bostadsrättsföreningar".

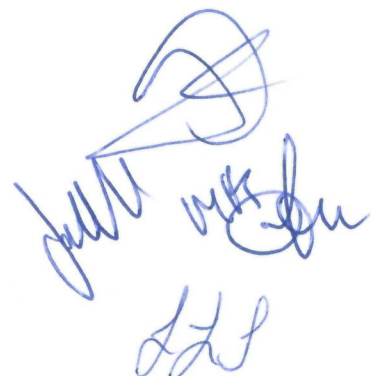
Den föreslagna avsättningen till yttre fond är i enlighet med föreningens stadgar, som föreskriver att 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde ska avsättas till yttre fonden.

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

Föreningen har skattemässig status som privatbostadsföretag. I vanligt tal används ofta termen äkta förening, som synonym till privatbostadsföretag. Den skattemässiga statusen innebär att resultat som hör till fastigheten inte tas upp till inkomstbeskattning. Föreningen betalar fastighetsskatt och fastighetsavgift. Dessa belopp framgår av resultaträkningen.



NOTER

1 Nettoomsättningen

	Innev år	Föreg år
Årsavgifter, bostäder	1 411 406	1 411 481
Hyror, bostäder	193 728	193 728
Hyror, lokaler	381 303	377 916
Övriga sidointäkter	8 452	26 281
Summa	1 994 889	2 009 406

2 Övriga intäkter

	Innev år	Föreg år
Utdelning Brandkontoret	141 546	136 980
Summa	141 546	136 980

3 Fastighetsskötsel och städ

	Innev år	Föreg år
Inköp förbruk.material/inventarier	-12 871	-5 045
Fastighetsskötsel, avtal	-30 337	-31 420
Snöskottning	-6 044	-28 213
Städning	-25 273	-28 725
Hisservice	-7 048	-2 340
Summa	-81 573	-95 743

4 Reparationer och underhåll

	Innev år	Föreg år
Reparation bostäder	-11 313	0
Reparation soprum	0	-4 524
Reparation tvättstuga	-12 605	-13 968
Reparation trapphus	-52 096	0
Reparation gemensamma utrymme, övrigt	-13 666	-711
Reparation VA/sanitet	0	-12 526
Reparation ventilation	-21 616	-986
Reparation el och belysning	-857	0
Reparation hissar	-9 948	-39 878
Reparation tak	0	-93 827
Reparation fasader	-7 251	0
Reparation gård	-986	0
Summa	-130 338	-166 420


Handwritten signature and initials in blue ink, including a stylized logo above the text.

5 Taxebundna utgifter och uppvärmning

	Innev år	Föreg år
El	-74 502	-65 116
Fjärrvärme	-358 589	-339 588
Vatten och avlopp	-43 959	-38 572
Avfallshantering	-42 941	-41 440
Summa	<u>-519 991</u>	<u>-484 716</u>

6 Riskkostnader, avgälder och övrigt

	Innev år	Föreg år
Fastighetsförsäkringar	-35 795	-31 691
Kabel-TV	-10 799	-10 835
Summa	<u>-46 594</u>	<u>-42 526</u>

7 Administrationskostnader

	Innev år	Föreg år
Revisionsarvode	-8 882	-12 090
Kameral förvaltning	-53 956	-69 698
Bankkostnader	-3 487	-3 484
Medlems- o föreningsavgifter	-5 205	-5 173
Övriga externa kostnader	-9 160	-23 328
Summa	<u>-80 690</u>	<u>-113 773</u>

8 Personalkostnader

	Innev år	Föreg år
Styrelsearvoden	-32 000	-32 000
Arbetsgivaravgifter	-3 099	-7 826
Summa	<u>-35 099</u>	<u>-39 826</u>

Handwritten signature and initials in blue ink, including a stylized logo above the text.

9 Avskrivningar

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

Materiella anläggningstillgångar	Per år
Byggnader	0,25%
Tak	5%
Säkerhetsdörrar	5%
Utvändig målning	5%
Ommålning av trapphus	5%
Radiatorer	5%
Värmecentralen	5%

10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	Innev år	Föreg år
Ingående anskaffningsvärde, byggnad	32 672 053	32 634 128
Inköp, byggnad	440 860	37 925
Korrigerig föregående år	-218 184	0
Ingående anskaffningsvärde, mark	27 996 210	27 996 210
Utgående anskaffningsvärde	60 890 939	60 668 263
Avskrivningar	Innev år	Föreg år
Ingående avskrivningar, byggnad	-1 789 043	-1 501 597
Årets avskrivningar, byggnad	-294 492	-287 446
Korrigerig föregående år	56 339	0
Utgående avskrivningar	-2 027 196	-1 789 043
Utgående redovisat värde	58 863 743	58 879 220
Taxeringsvärde	Innev år	Föreg år
Byggnader	21 217 000	18 482 000
Mark	24 188 000	22 792 000
Summa	45 405 000	41 274 000

11 Inventarier och installationer

Anskaffningsvärden	Innev år	Föreg år
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Korrigerig föregående år	218 184	0
Inköp	410 582	
Utgående anskaffningsvärde	628 766	0
Avskrivningar	Innev år	Föreg år
Ingående avskrivningar	0	0
Korrigerig föregående år	-56 339	0
Årets avskrivningar	-16 041	
Utgående avskrivningar	-72 380	0
Utgående redovisat värde	556 386	0

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

12 Övriga kortfristiga fordringar

	Innev år	Föreg år
Avräkning för skatter och avgifter	6 250	8
Summa	<u>6 250</u>	<u>8</u>

13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Innev år	Föreg år
Förutbetalda försäkringspremier	35 676	34 260
Förutbetald kameral förvaltning	11 370	10 878
Övriga förutbetalda driftkostnader	2 701	2 696
Summa	<u>49 747</u>	<u>47 834</u>

14 Kassa och bank

	Innev år	Föreg år
Swedbank	565 763	1 406 683
Summa	<u>565 763</u>	<u>1 406 683</u>

15 Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgift	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	35 128 535	2 684 178	774 678	-767 445
Disposition av föregående års resultat enligt föreningsstämmobeslut:				
Avsättning till yttre fond			123 822	-123 822
Årets resultat				176 671
Belopp vid årets utgång	<u>35 128 535</u>	<u>2 684 178</u>	<u>898 500</u>	<u>-714 596</u>

16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare/Slutbet.dag	Ränta i %	Skuld 13-12-31	Amortering	Skuld 12-12-31
Swedbank/15-06-25	3,257	5 000 000	0	5 000 000
Swedbank/14-06-25	3,850	7 400 000	0	7 400 000
Swedbank	2,345	9 155 000	-300 000	9 455 000
Summa		<u>21 555 000</u>	<u>-300 000</u>	<u>21 855 000</u>

17 Övriga skulder

	Innev år	Föreg år
Redovisningskonto för moms	18 726	17 029
Summa	<u>18 726</u>	<u>17 029</u>

18 Upplupna kostnader och förubetalda intäkter

	Innev år	Föreg år
Upplupna styrelsearvode	32 000	32 000
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	6 600	10 054
Upplupna låneräntor	53 261	51 948
Förutbetalda hyror/årsavgifter	207 372	206 971
Upplupna värmekostnader	42 958	68 874
Övriga upplupna driftkostnader	11 062	47 975
Beräknat arvode för revision	10 000	11 000
Summa	<u>363 253</u>	<u>428 822</u>

Stockholm den 14/5 2014
Brf Diligensen 4



Martins Robertsson Salas
Ordförande



Jakob Jansson
Ledamot



Gustavo Ekelund
Ledamot

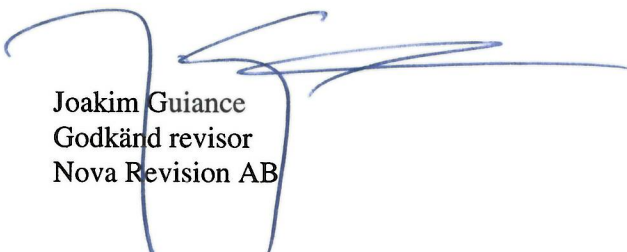


Jörgen Engelgren
Ledamot



Lise-Lott Svensson
Ledamot

Mitt revisionsberättelse har avgivits den 21/5 2014



Joakim Guance
Godkänd revisor
Nova Revision AB

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Diligensen 4

Org.nr 769603-9150

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Diligensen 4 för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Diligensen 4s finansiella ställning per den 2013-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Diligensen 4 för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

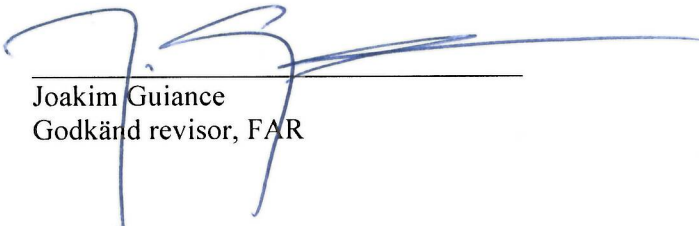
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 21 maj 2014



Joakim Guiance
Godkänd revisor, FAR