

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Diligensen 4

769603-9150

Räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Diligensen 4, 769603-9150, får härmed avge årsredovisning för 2014.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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.

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 kontoret, har en yta på ca 198 kvm respektive 154 kvm. Lokalerna har varit uthyrda under 2014. Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret vilket inkluderar försäkring hos Anticimex. Självrisken är normalt 20 % av basbeloppet.

Föreningen har skattemässig status som privatbostadsföretag. I vanligt tal används ofta termen äkta förening, som synonym till privatbostadsföretag.

Föreningen har haft städ- och trädgårdsskötseldagar.

Styrelsen har uppdaterat Trivselreglerna och lagt på hemsidan www.diligensen4.se.

Styrelsearbetet under 2014

Styrelsen har efter val vid föreningsstämma den 9 juni 2014 och påföljande konstituering haft följande sammansättning:

Martín Robertson Salas, ordförande, omvaldes 2014 på 1 år
Louise Karlsson, kassör, valdes 2014 på 2 år
Jörgen Engelgren, sekreterare, omvaldes 2014 på 1 år
Johan Englund, ledamot, valdes 2014 på 2 år
Gustavo Ekelund, ledamot, omvaldes 2014 på 1 år
Lise-Lott Svensson, ledamot, omvaldes 2014 på 1 år

Under året har styrelsen haft 12 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 Jacob Jansson & Katarina Fink. Jacob Jansson har varit sammankallande.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Stora händelser för föreningen under året

Inga större projekt genomfördes i föreningen men cykelrummen, soprummet och gången från Krukmakarbacken målades om. Styrelsen har koncentrerat sig på löpande underhåll av fastigheten och översyn och förbättring av existerande system samt börjat ta in offerter för fasadrenovering mot Krukmargatan och Krukmakarbacken samt för eventuell uppdatering av maskinpark i tvättstugan.

Hyresförhandlingar

Inga förändringar avseende föreningens hyresgäster har ägt rum under 2014 jämfört med 2013. Dock har styrelsen börjat titta på en uppjustering för 2015.

Ekonomi

Allmänt

Kameral förvaltning har utförts av BRF-Konsulterna i Stockholm AB.

Föreningen har, sen fastigheten togs över, arbetat aktivt med att minska rörelsens kostnader och börjar nu se resultatet av det. Utgifter för el, vatten & avlopp och uppvärmning har år 2014 minskat med 83 713 kronor jämfört med 2013. Där bör investeringen i ny värmepanna ses som en starkt bidragande faktor.

Totalt har rörelsekostnaderna för 2014 minskat med 181 628 kr jämfört med 2013. Vissa kostnader har ökat, till stor del på grund av OVK besiktningen under hösten 2014 och även posten Förvaltningskostnader, där ökningen främst gällt revision och kameral förvaltning.

Lån och likviditet

Under 2014 har totalt 300 000 kronor amorterats. Skulderna till kreditinstitut har därmed minskat till 21 255 000 kronor.

Ett bundet lån övergick till rörligt under juni 2014. Föreningens totala räntekostnader för fastighetslån var 555 671,80 kronor, vilket är 108 404,20 kronor mindre än föregående år. I övrigt har styrelsen valt att spara i kassan inför framtida fasadrenovering.

Avgifter

Avgifterna förändrades ej under 2014 och inga avgiftshöjningar är planerade.

Rörelsekostnader

De totala kostnaderna för Rörelsekostnader uppgick 2014 till 1 251 142,75 kronor vilket är en minskning med 44 545,25 kronor jämfört föregående år. Förklaringen till detta står till största del att finna i en minskad kostnad för uppvärmning och minskade kostnader för reparationer i huset.

Val av redovisningsregelverk

Alla bostadsrättsföreningar måste från och med 2014-01-01 välja mellan redovisningsregelverket K2 och redovisningsregelverket K3. Föreningen har valt K2. Valet av K2 innebär dels att ombyggnationer och renoveringar måste kostnadsföras i högre utsträckning än om K3 hade valts, dels att avskrivningarna blir lägre än om K3 hade valts.

Medlemsinformation

Under 2014 har fem lägenheter bytt ägare.

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	2 006	1 994	2 009	1 993
Resultat efter finansiella poster	307	177	118	86
Soliditet, %	63	63	63	62

Definitioner av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-850 812
årets resultat	307 369
Totalt	<u>-543 443</u>
disponeras för	
avsättning till yttre fond	136 215
balanseras i ny räkning	<u>-679 658</u>
Summa	-543 443

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 005 546	1 994 889
Övriga rörelseintäkter	3	149 537	141 546
Summa rörelseintäkter		2 155 083	2 136 435
Rörelsekostnader			
Driftkostnader och taxebundna kostnader	4	-651 412	-742 701
Förvaltningskostnader	5	-203 117	-207 355
Personalkostnader	6	-65 002	-35 099
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-331 913	-310 533
Summa rörelsekostnader		-1 251 444	-1 295 688
Rörelseresultat		903 639	840 747
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		545	2 023
Räntekostnader och liknande resultatposter		-596 816	-666 099
Summa finansiella poster		-596 271	-664 076
Resultat efter finansiella poster		307 368	176 671
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		307 368	176 671
Skatter			
Årets resultat		307 368	176 671

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	58 563 266	58 863 743
Inventarier och installationer	8	524 949	556 385
Summa materiella anläggningstillgångar		59 088 215	59 420 128
Summa anläggningstillgångar		59 088 215	59 420 128
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		320 573	107 096
Övriga fordringar		1	6 250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	48 368	49 747
Summa kortfristiga fordringar		368 942	163 093
Kassa och bank			
Kassa och bank		973 482	565 763
Summa kassa och bank		973 482	565 763
Summa omsättningstillgångar		1 342 424	728 856
SUMMA TILLGÅNGAR		60 430 639	60 148 984

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</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
Fond för yttre underhåll		1 034 715	898 500
Summa bundet eget kapital		38 847 428	38 711 213
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-850 812	-891 267
Årets resultat		307 368	176 670
Summa fritt eget kapital		-543 444	-714 597
Summa eget kapital		38 303 984	37 996 616
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	21 255 000	21 555 000
Summa långfristiga skulder		21 255 000	21 555 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		27 401	40 519
Skatteskulder		164 461	174 870
Övriga skulder		25 079	18 726
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	654 714	363 253
Summa kortfristiga skulder		871 655	597 368
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 430 639	60 148 984

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	25 900 000	25 900 000
Summa ställda säkerheter	25 900 000	25 900 000

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas i enlighet med BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar. Den föreslagna avsättningen till yttre fond är i enlighet med föreningens stadgar, som föreskriver att 0,3 procent av taxeringsvärdet ska avsättas till den yttre fonden.

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Följande avskrivningar per år tillämpas.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>Procent per år</i>
Byggnader	0,25
Tak	5
Säkerhetsdörrar	5
Utvändig målning	5
Ommålning av trapphus	5
Radiatorer	5
Värmecentralen	5

Upplysningar till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2014-12-31	2013-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 410 516	1 411 406
Hyror, bostäder	193 728	193 728
Hyror, momsade lokaler	379 440	381 303
Övriga sidointäkter	21 862	8 452
Summa	2 005 546	1 994 889

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Utdelning från Brandkontoret	149 537	141 546
Summa	149 537	141 546

Not 4 Driftkostnader och taxebundna kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Material/förbrukningsinventarier	3 660	12 871
Reparation bostäder	623	11 313
Reparation tvättstuga	5 379	12 605
Reparation trapphus	-	52 096
Reparation övriga gemensamma utrymmen	12 380	13 666
Reparation ventilation	3 264	21 616
Reparation el och belysning	8 934	857
Reparation hissar	2 117	9 948
Reparation fasader	-	7 251
Reparation gård	3 159	986
El	58 108	74 502
Fjärrvärme	305 570	358 589
Vatten och avlopp	29 659	43 959
Sophämtning	44 615	42 941
Kabel-TV/internet	13 854	10 799
Fastighetsskötsel, avtal	38 893	30 337
Snöskottning	-	6 044
Städning	26 439	25 273
Sotning	80 272	-
Hisservice	14 486	7 048
Summa	651 412	742 701

Not 5 Förvaltningskostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsförsäkringar	36 503	35 795
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	77 026	90 870
Revision	18 480	8 882
Ekonomisk förvaltning	59 120	53 956
Bankkostnader	3 296	3 487
Föreningsavgifter	5 232	5 205
Övriga externa kostnader	3 460	9 160
Summa	203 117	207 355

Not 6 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

Föreningen har varken innevarande eller föregående år haft några anställda.

Löner och sociala kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Löner och andra ersättningar	52 000	32 000
Summa	52 000	32 000
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	-	-

Löner och andra ersättningar avser styrelsearvoden.

Uppllysningar till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Mark, vid årets början	27 996 210	27 996 210
-Byggnader, vid årets början	32 894 729	32 672 053
-Byggnader, nyanskaffningar	-	440 860
-Korrigerering föregående år	-	-218 184
	<u>60 890 939</u>	<u>60 890 939</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 027 196	-1 789 043
-Årets avskrivning enligt plan	-300 477	-294 492
-Korrigerering föregående år	-	56 339
	<u>-2 327 673</u>	<u>-2 027 196</u>
Redovisat värde vid årets slut	58 563 266	58 863 743
Taxeringsvärden		
Byggnader	21 217 000	21 217 000
Mark	24 188 000	24 188 000
Summa	45 405 000	45 405 000

Not 8 Inventarier och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	628 765	
-Nyanskaffningar	-	410 582
-Korrigerering föregående år	-	218 184
	<u>628 765</u>	<u>628 766</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-72 380	
-Korrigerering föregående år	-	-56 339
-Årets avskrivning enligt plan	-31 436	-16 042
	<u>-103 816</u>	<u>-72 381</u>
Redovisat värde vid årets slut	524 949	556 385

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	37 000	35 676
Förutbetald kameral förvaltning	11 368	11 370
Förutbetalda driftkostnader	-	2 701
Summa	48 368	49 747

Not 10 Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Belopp vid årets början	35 128 535	2 684 178	898 500	-714 597
<i>Korrigeringar vid övergång till BFNAR 2008:1</i>				
<i>Korrigerat belopp vid årets ingång</i>	<u>35 128 535</u>	<u>2 684 178</u>	<u>898 500</u>	<u>-714 597</u>
<i>Disposition enligt årsstämmobeslut</i>				
Avsättning till yttre fond			136 215	-136 215
Årets resultat				307 369
Belopp vid årets slut	35 128 535	2 684 178	1 034 715	-543 443

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	13 855 000	16 555 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	7 400 000	5 000 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	21 255 000	21 555 000

Lånespecifikation

<i>Långgivare</i>	<i>Slutbetalnings- dag</i>	<i>Räntesats i %</i>	<i>Skuld ingående balans</i>	<i>Årets amortering</i>	<i>Skuld utgående balans</i>
Swedbank	2015-06-25	3,26	5 000 000	-	5 000 000
Swedbank	2019-04-25	2,89	7 400 000	-	7 400 000
Swedbank		1,52	9 155 000	-300 000	8 855 000
Summa			21 555 000	-300 000	21 255 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
Upplupna löner	42 000	32 000
Upplupna sociala avgifter	9 800	6 600
Upplupna räntekostnader	40 599	53 261
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	488 527	207 372
Upplupna värmekostnader	50 058	42 958
Övriga upplupna kostnader	23 730	21 062
	654 714	363 253

Underskrifter

Stockholm 2015-05-04



Martin Robertson Salas
Styrelseordförande



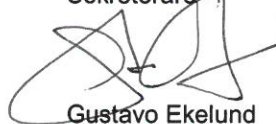
Louise Carlsson
Kassör



Jörgen Engolgren
Sekreterare

fullmakt
från

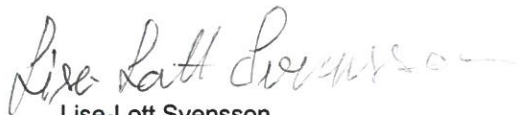
Jörgen Engolgren



Gustavo Ekelund

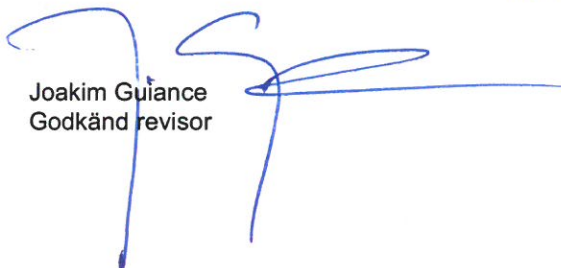


Johan Englund



Lise-Lott Svensson

Min revisionsberättelse har lämnats den 150504



Joakim Guiance
Godkänd revisor