

Årsredovisning för

Brf Dikten 2

716421-6272

Räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Dikten2 (716421-6272) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01--2012-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Mats Carlberg.....	Ordförande
Ingela Rodeblad.....	Sekreterare
Gunnel Kroon.....	Ledamot
Lars Lindman.....	Ledamot
Bengt Lundin.....	Ledamot
Håkan Hedqvist	Ledamot
Birgitta Lindman	Suppleant
Ingela Engström.....	Suppleant
Edvard Gustin.....	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lars Lindman, Håkan Hedqvist och Gunnel Kroon.

Föreningens firma tecknas av 2 ledamöter.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Kenneth Elton med Gun Rahme, internrevisor och Birger Fall som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts Henrik Eklund , Frank Rooth (sammankallande), Carl-Johan Olsson samt Tage Benson.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2012-04-24 . På stämman deltog 66 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 163 medlemmar.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Dikten1 i Solna kommun omfattande adresserna Brommavägen 4-8 samt Virebergsvägen 9-11. Bostadsrättsföreningens fastigheter byggdes år 1957. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 163 medlemslägenheter har 7 överlåtits under året. Föreningen upplåter 23 bostäder och 65 lokaler med hyresrätt.

I nedanstående tabell specificeras innehållet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>
163	lägenheter, bostadsrätt
23	lägenheter, hyresrätt
0	lokaler, bostadsrätt
65	lokaler, hyresrätt

Enligt taxeringsbeskedet är den totala ytan 19925 Kvm, varav 13192 utgör lägenhetsyta och 6733 Kvm utgör lokalyta. Taxeringsvärdet uppgår till 187 426 000 tkr varav byggnadsvärdet är 120 000 000 Tkr.

På föreningens fastighet finns 64 garageplatser och 16 uteplatser vilka hyrs ut till medlemmar och hyresgäster.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Ekonomi

Avgifter och hyror

Avgiften har varit oförändrad under 2012, höjning med 5% är beslutad att genomföras med start 2:a kvartalet 2013.

Budget för år 2013

Budgeten visar en förlust på -1071 000 före avsättning till yttre fond. När budgeten gjordes var det osäkert vad slutnotan hamnar på för stam renoveringen, styrelsen beslöt att ej ta med den kostnaden i 2013 års budget. Även kostnad för energilager ligger utanför budget.

Väsentliga händelser under året

Vid den planerade stamspolningen som genomfördes under 2011 fann vi att avloppsstammarna var i väsentligt sämre skick än vad som tidigare bedömts. Upphandling av entreprenör gjordes under hösten 2011 varpå vald leverantör påbörjade arbetet med re-lining i januari 2012. Arbetet löpte på under vår/sommar och avslutades hösten 2012. Arbetet har kvalitetsgranskats kontinuerligt under hela entreprenaden av Solna Röranalys.

I augusti påbörjades borrning av vårt energilager, 37 hål om vardera 220 meter färdigställdes i oktober. Ovanpå borrhållen iordningställdes en parkeringsplats, en asfalterad yta med 16 platser utrustade med stolpe för laddning av elbil samt motorvärmare.

Samtidigt som p-ytan färdigställdes fick skjulet med kolfiltren för lackfriman en ordentlig upprustning med nytt tak, nya väggar. I anslutningen till denna lokal byggdes hus för samlingsrör till borrhålen.

Vår förening har under året varit drabbat av en mängd olika vattenskador vilket har tagit mycket tid i anspråk för styrelsen. På Brommavägen 6 blev 9 lägenheter vattenskadade, festlokalen i V11, tandläkarpraktiken och Frösundacenter i V9. Utöver detta drabbades ett 10-tal lägenheter av skador i samband med stamreningen.

Ombyggnad och underhåll

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

2012	Stamrening med epoxistrumpa i samtliga avloppsstammar och anslutningar i lägenheter och lokaler. Uppstart av projektet energilager. Renovering av toaletter och ytskikt hos tandläkarpraktiken i V9. Modernisering av hyreslägenheter på Brommavägen 6 i samband med uppkommen vattenskada. Renovering av 3 badrum i hyreslägenheter, nu är samtliga hyreslägenheters badrum renoverade. Utbyggnad av bricksystem till cykelförråd/barnvagnsrum.
2011	Stamspolning Förbättring av hissmaskineriet
2010	Uppgraderat lekplatsen Renovering av trapphus
2009	Tätning av tak, Brommavägen Ventilation i garage Påfyllning av jord, sand på gården Nya skorstenspipor, rökgasfläktar
2007	Installation av eget bredbandsnät
2006	Byte av radiatorventiler Ventilation och värmepumpar Upprustning av tvättstugor

Aktiviteter

Installation av energilager pågår.

Ventilationsgenomgång/åtgärder hos lokalhyresgäster på Brommavägen.

Framtida underhåll

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2000 och sträcker sig fram till 2014. Underhållsplanen uppdaterades 2010.

Golvbeläggning hos Grängsgaraget.

Renovering av balkongtak på de översta våningsplanen i V9, V11 och Brommavägen.

Trappor från gården ner till Brommavägen och Virebergsvägen.

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Årets förlust	-2 980 179
Ansamlad förlust	-13 209 226
Avsättning till fond för yttre underhåll enl stadgar	<u>-562 278</u>
	-16 751 683

Styrelsen föreslår	
Ianspråktagande av yttre fond, årets underhåll	<u>847 000</u>
Balanseras i ny räkning	-15 904 683

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>
Nettoomsättning	1	8 459 155	9 006 797
Övriga rörelseintäkter		5 629	-
		<u>8 464 784</u>	<u>9 006 797</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-7 519 133	-7 455 241
Underhåll	3	-1 022 104	-764 246
Avskrivningar		-3 080 191	-2 618 264
Rörelseresultat		<u>-3 156 644</u>	<u>-1 830 954</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	126 052	162 271
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 831	-785
Resultat efter finansiella poster		<u>-3 032 423</u>	<u>-1 669 468</u>
Resultat före skatt		<u>-3 032 423</u>	<u>-1 669 468</u>
Skatt	6	52 245	-
Årets resultat		<u>-2 980 179</u>	<u>-1 669 468</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	79 977 574	68 823 205
Maskiner och inventarier	8	637 698	201 348
Pågående arbeten	9	8 207 438	447 512
		<u>88 822 710</u>	<u>69 472 065</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos intresseföretag		4 000	4 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	3 618 000	3 618 000
		<u>3 622 000</u>	<u>3 622 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>92 444 710</u>	<u>73 094 065</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		-	5 621
Skattefordringar		159 696	171 414
Övriga fordringar	11	543 099	542 837
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	186 491	122 140
		<u>889 286</u>	<u>842 012</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	13	1 000 000	5 000 000
<i>Kassa och bank</i>	14	6 336 529	7 237 548
Summa omsättningstillgångar		<u>8 225 815</u>	<u>13 079 560</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>100 670 525</u>	<u>86 173 625</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		30 689 674	29 434 927
Upplåtelseavgifter		80 998 849	67 288 596
Fond för yttre underhåll		847 567	1 049 535
		<u>112 536 090</u>	<u>97 773 058</u>
<i>Fritt eget kapital / Ansamlad förlust</i>			
Balanserad förlust		-13 771 504	-12 304 004
Årets resultat		-2 980 179	-1 669 468
		<u>-16 751 683</u>	<u>-13 973 472</u>
Summa eget kapital		<u>95 784 407</u>	<u>83 799 586</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 747 126	962 741
Övriga skulder		378 169	277 066
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 760 823	1 134 232
		<u>4 886 118</u>	<u>2 374 039</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>100 670 525</u>	<u>86 173 625</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>			
Uttaga fastighetsinteckningar		90 500 000	90 500 000
Summa		<u>90 500 000</u>	<u>90 500 000</u>

Ansvarsförbindelser

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

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

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

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

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	1
-Fastighetsförbättringar	2,5-5
-Yttre anläggningar	5
-Standardförbättringar	2-5
-Fastighetsreovering	5
-Tvättstuga	5-10
-Värmeanläggning	10
-Värme/kylanläggning	5-10
-Elanläggning	2-5
-Hissanläggning	5
-Ventilation	5
-Soprum/sophus	5
-Garage/parkering	5
-Port/Säkerhetsdörr	2,5
-Våtrum	5
-Bredband	10
-Fasad	2,5
-Tak	5
- Relining	2,85
-Markanläggning	2,5
-Inventarier	10-20
-Installationer	10

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

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 underhåll i bostadsrättsföreningar".

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

Enligt en ny dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 26,3 procent.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2012	2011
Arsavgifter	2 903 695	2 874 390
Hyror	5 453 702	5 687 108
Kabel-TV/Bredband	12 680	12 080
Panter & Överlåtelse	28 986	22 470
Försäkringsersättning	-	346 876
Övriga rörelseintäkter	60 092	63 873
Summa	8 459 155	9 006 797

Not 2 Driftskostnader

	2012	2011
Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	615 249	493 406
Reparationer	1 932 709	2 151 342
El	792 074	837 144
Uppvärmning	1 168 754	1 077 124
Vatten	209 422	235 829
Sophämtning	206 937	208 211
Försäkringspremier	241 931	217 434
Fastighetsavgift bostäder	253 890	242 172
Fastighetsskatt lokaler	224 260	224 260
Övriga fastighetskostnader	220 913	109 043
Kabel-TV	262 006	266 081
Bredband	145 330	249 083
Styrelsearvoden	352 000	342 400
Löner	200 700	213 501
Sociala avgifter	70 851	65 667
Revisionsarvoden	14 130	19 076
Kostn styrelsemöten/årsstämma	73 390	41 346
Förvaltningsarvode	262 828	314 541
Övr externa tjänster	112 983	95 619
Konsult	107 202	-
Övriga driftskostnader	51 574	51 962
Summa	7 519 133	7 455 241

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 3 Planerat underhåll

	2012	2011
Bostäder	838 432	442 956
Oljeavskiljare	65 316	-
Sopsug	67 118	-
Räcke garagedfart	49 360	-
Övrigt planerat underhåll	1 878	321 290
Summa	1 022 104	764 246

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012	2011
Ränteintäkter övriga	123 253	159 243
Ränteintäkter skattekonto	2 799	3 028
Summa	126 052	162 271

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012	2011
Övriga finansiella kostnader	1 831	785
Summa	1 831	785

Not 6 Skatt

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Aterbet inkomstskatt pga ändrade skatteregler	52 245	-
Summa	52 245	-

Not 7 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnad	38 330 359	38 330 359
-Ombyggnad	43 108 984	43 317 660
-Markanläggning	5 477 071	5 477 071
Nyanskaffning ombyggnad	14 100 776	370 773
Korr avskrivning ombyggnad	-	-579 449
Mark	11 896 739	11 896 739
	112 913 929	98 813 153
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början byggnad	-7 151 825	-6 768 521
-Årets avskrivning byggnad enligt plan	-383 304	-383 304
Vid årets början ombyggnad	-20 962 123	-19 528 126
-Korr tidigare avskrivningar ombyggnad	-	579 449
-Årets avskrivning ombyggnad enligt plan	-2 418 359	-2 013 445
Vid årets början markanläggning	-1 876 001	-1 731 257
-Årets avskrivning markanläggning enligt plan	-144 743	-144 744
	-32 936 355	-29 989 948
Redovisat värde vid årets slut	79 977 574	68 823 205
Taxeringsvärde		
Byggnader	120 000 000	120 000 000
Mark	67 426 000	67 426 000
	187 426 000	187 426 000
Bostäder	165 000 000	165 000 000
Lokaler	22 426 000	22 426 000
	187 426 000	187 426 000

Not 8 Maskiner och inventarier

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
- Inventarier	840 374	810 943
- Årets anskaffning	-	29 431
- Årets anskaffning installationer	570 134	-
	<u>1 410 508</u>	<u>840 374</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-639 026	-562 255
- Årets avskrivning inventarier enligt plan	-76 771	-76 771
- Årets avskrivning installationer enligt plan	-57 013	-
	<u>-772 810</u>	<u>-639 026</u>
Redovisat värde vid årets slut	637 698	201 348

Not 9 Pågående arbeten

	2012-12-31	2011-12-31
Relining	-	17 554
Borrhållslager	8 207 438	429 958
	<u>8 207 438</u>	<u>447 512</u>

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2012-12-31	2011-12-31
O2 EI Ekonomisk Förening, 540 st Vindandelar á 6 700 kr	3 618 000	3 618 000
Redovisat värde vid årets slut	3 618 000	3 618 000

Not 11 Övriga fordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Skattekonto	153 429	333 134
Momsfordran	384 855	-
Övrigt	4 815	209 703
	<u>543 099</u>	<u>542 837</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Bredband	102 392	36 269
Försäkring	81 141	78 148
Trädgårdsskötsel	2 958	2 972
Ränteintäkter	-	4 751
	<u>186 491</u>	<u>122 140</u>

Not 13 Kortfristiga placeringar

	Redovisat värde 2012-12-31	Marknads- värde
Nordea Institutionella Penningsmarknadsfonder	1 000 000	1 108 340
	<u>1 000 000</u>	<u>1 108 340</u>

Not 14 Kassa och bank

	2012-12-31	2011-12-31
Kassa	11 284	14 151
Postgiro	346	445
Bank	251 229	3 990 771
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	6 073 670	3 232 181
	6 336 529	7 237 548

Not 15 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital</i>		<i>Summa</i>
	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	
Belopp vid årets ingång	29 434 927	67 288 596	1 049 535	-12 304 004	-1 669 468	83 799 586
Årets förändring	1 254 747	13 710 253				
Disposition enligt stämmobeslut			-201 968	-1 467 500	1 669 468	
Årets resultat					-2 980 179	-2 980 179
Belopp vid årets utgång	30 689 674	80 998 849	847 567	-13 771 504	-2 980 179	95 784 407
			112 536 090		-16 751 683	

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	801 872	838 170
Sociala avgifter	-	903
EI	91 096	82 363
Beräknat revisionsarvode	15 900	15 900
Panter & överlåtelse	19 580	14 553
Fjärrvärme	198 097	126 828
Avfall	33 397	3 760
Reparationer	96 757	51 755
Fastighetsskötsel	17 566	-
Pågående arbete Relining	486 558	-
	<hr/> 1 760 823	<hr/> 1 134 232

Underskrifter

2013-03-20


Mats Carlberg


Gunnel Kroon

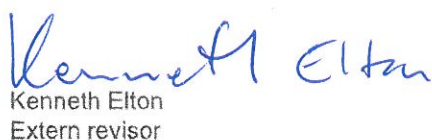

Håkan Hedqvist


Lars Lindman


Ingela Rodeblad-Jansson


Bengt Lundin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2013-04-03


Kenneth Elton
Extern revisor


Gun Rahme
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Dikten 2,
org.nr 716421-6272.

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen Dikten 2 för år 2012.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 föreningen 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 föreningens 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. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för bostadsrättsföreningen Dikten 2 för år 2012.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 3 april 2013



Kenneth Elton
Auktoriserad revisor



Gun Rahme
Internrevisor