

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Dikten 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-08-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-04-06 och nuvarande stadgar registrerades 2009-05-20 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
DIKTEN 1	1993	Solna

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Moderna Försäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme och frånluftsåtervinning.

Byggnadsår och ytor

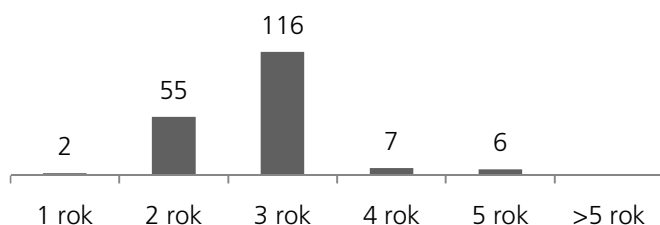
Fastigheterna bebyggdes 1956 och består av 3 flerbostadshus i 2x13+ 1x4 våningar..
Fastighetens värdeår är 1957.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 19925 kvadratmeter, varav 13192 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 6733 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 150 lägenheter med bostadsrätt och 36 lägenheter och 65 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Gemensamhetslokal	
Övrigt	Motionsrum, bibliotek, bordtennisrum, snickare och måleri lokal.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2000. Underhållsplanen uppdateras kontinuerligt.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Renovering av trapphus	2009 - 2010	Slipning av golv, målning av väggar
Tätning av tak på Brommavägen	2009	Målning med gummifärg
Ventilation i garage	2009 - 2010	
Tätning av tak Virebergsv.9	2009	Målning med gummifärg
Påfyllnad av jord, sand på gården	2009	Ca 40 ton ny jord utspridd
Nya skorstenspipor, rökgas fläktar	2009	Avser lägenheter med öppen spis
Eget bredband	2007 - 2007	100 Mbps. Ingår i månadsavgiften
Byte av radiatorventiler	2006	
Installation av värmepumpar	2006 - 2007	
Ventilation	2006 - 2007	
Upprustning av tvättstugor	2005 - 2006	
Nya tvättmaskiner	2005 - 2006	
Utbyte till 5-ledarsystem hus D	2003 - 2005	
Omläggning av tak	2000	I V-11
Nytt gårdsbjälklag	1996	
Nyinstallation hiss	1996	
Omputsning av fasad	1995	
Nya balkonger	1995	
Sopsuganläggning	1995	
Rörstambyte		Inget planerat
Elstambyte		F.n. inget planerat
Rep av hyresgästernas lgh.		Årligen återkommande

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit
Internet uppkopplingstyp	100 mbit bredband till samtliga lägenheter
Teknisk förvaltning	Föreningen själv
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Digital TV	Comhem

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 150 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 11 överlåtits under året.

Under året har 2 nyupplåtelse skett.

Under året har styrelsen beviljat 3 andrahandsuthyrning.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av: köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Carl Mats Carlberg	Ledamot
Gunnel Marie Kristina Kroon	Ledamot
Joacim Wängdahl	Ledamot
John Håkan Hedqvist	Ledamot
Otto Lars Gunnar Lindman	Ledamot
Stig Håkan Blomqvist	Ledamot
Alf Tage Evald Benson	Suppleant
Gull-Marie Birgitta Lindman	Suppleant
Rut Ingela Rodeblad Jansson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Mats Carlberg
Stig Blomqvist
Joacim Wängdahl (avflyttad 2 mars 2010)

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Kenneth Elton	Ordinarie Extern	Elton Revision AB
Pär Thomas Axelsson	Ordinarie Intern	
Gun Rahme	Suppleant Intern	Brf Dikten 2

Valberedning

Maud Carlberg	Sammanställande
Carina Bergendahl	
Peter Könberg	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-04-21.
Extra föreningsstämma hölls 2009-01-22. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

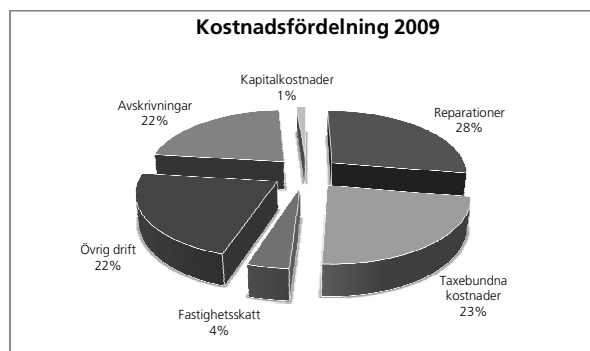
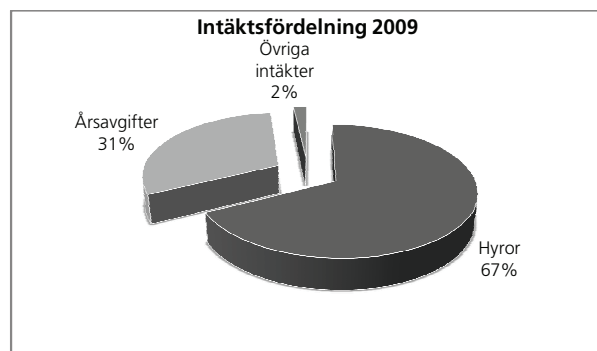
Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

En efterlängtat uppfräschning har genomförts i trapphusen; samtliga golvytor har slipats och väggarna har målats om i en modernare nyans. Gården sköts nu av vår Trädgårdsgrupp; flera års bristande underhåll har tagits igen med råge. Ny jord, fler blommor, träden är beskurna och fåglarna har fått ett bad. Taken på Brommavägen och Virebergsvägen 9 läckte in, det är lagat och nymålat med en gummifärg med lång livslängd. I samband med att nya lokalhyresgäster har flyttat in har mycket kraft och energi lagts på att reparera och modernisera dem till ett bra skick. Den sista etappen av ventilationsupprustningen påbörjades efter semesterperioden, etappen avser garagen på Hagbyvägen. Beräknas vara klart under Mars 2010.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god, ett flertal hyreslägenheter har upplåtits som bostadsrätt under året vilket stärkt våra likvida medel.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	902 kr
Årsavgifter	210 kr
Övriga intäkter	7 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	150 kr
Taxebundna kostnader	126 kr
Fastighetskatt	22 kr
Övrig drift	119 kr
Avskrivningar	119 kr
Kapitalkostnader	6 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 13192 kvm bostäder och 6733 kvm lokaler

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	262	257	281	275
Lån/kvm bostadsrättsyta	283	283	567	1 134
Elkostnad/kvm totalyta	45	51	32	27
Värmekostnad/kvm totalyta	57	65	73	84
Vattenkostnad/kvm totalyta	13	12	13	13

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 802 084
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-8 634 646
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-487 257
summa fritt eget kapital	-10 923 987

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

1 022 993

-9 900 994

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING		2009	2008
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	8 845 772	8 646 737
Övriga rörelseintäkter		147 686	31 361
		8 993 458	8 678 098
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-698 081	-725 269
Reparationer		-1 267 044	-1 747 297
Periodiskt underhåll		-1 726 443	-26 507
Taxebundna kostnader		-2 514 965	-2 754 421
Övriga driftskostnader		-661 933	-504 623
Fastighetsskatt		-430 782	-417 390
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-414 577	-390 555
Personalkostnader		-600 524	-344 901
Avskrivningar		-2 379 636	-2 330 350
		-10 693 985	-9 241 312
RÖRELSERESULTAT		-1 700 527	-563 215
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		10 984	82 731
Räntekostnader		-109 654	-195 719
		-98 670	-112 988
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 799 197	-676 202
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-2 887	-20 840
Skatt ändrad taxering		0	103
		-2 887	-20 737
ÅRETS RESULTAT		-1 802 084	-696 939

BALANSRÄKNING	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	69 723 980	71 375 024
Pågående byggnation Not 4	2 265 098	101 265
Maskiner och inventarier Not 5	319 572	308 221
	72 308 650	71 784 510
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	4 000	4 000
	4 000	4 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	72 312 650	71 788 510
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	74 098	17 295
Skattefordringar	204 177	0
Övriga fordringar	175 193	96 693
Förutbetalda kostnader Not 6	244 342	174 660
	697 810	288 648
KORTFRISTIGA PLACERINGAR Not 7		
Kortfristiga placeringar	4 000 000	1 000 000
	4 000 000	1 000 000
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	2 444 079	3 514 748
SBC klientmedel i SHB	1 665 312	1 733 007
	4 109 391	5 247 755
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	8 807 201	6 536 403
SUMMA TILLGÅNGAR	81 119 851	78 324 913

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 8		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		28 361 120	27 967 351
Upplåtelseavgifter		56 762 403	53 179 652
Fond för yttre underhåll	Not 9	1 415 171	927 914
		86 538 694	82 074 917
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-9 121 903	-7 937 707
Årets resultat		-1 802 084	-696 939
		-10 923 987	-8 634 646
SUMMA EGET KAPITAL		75 614 707	73 440 271
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	3 000 000	3 000 000
		3 000 000	3 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		1 196 671	815 046
Skatteskulder		6 842	57 499
Övriga kortfristiga skulder		129 642	0
Upplupna kostnader	Not 11	375 658	425 837
Förutbetalda avgifter och hyror		796 331	586 260
		2 505 144	1 884 642
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		81 119 851	78 324 913
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 10	90 500 000	90 500 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2009	2008
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1%	1%
Fastighetsförbättringar	2,5-5%	2,5-5%
Yttre anläggningar	5%	5%
Standardförbättringar	2-5%	2-5%
Fastighetsreivering	5%	5%
Tvättstuga	5-10%	5-10%
Värmeanläggning	10%	10%
Värme/kylanläggning	5-10%	5-10%
Elanläggning	2-5%	2-5%
Hissanläggning	5%	5%
Ventilation	5%	5%
Soprum/sophus	5%	5%
Garage/parkering	5%	5%
Port/säkerhetsdörr	2,5%	2,5%
Våtrum	5%	5%
Bredband	10%	10%
Fasad	2,5%	2,5%
Tak	5%	5%
Markanläggning	2,5%	2,5%
Inventarier	10-20%	10-20%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta..

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1

ÅRSavgIFTER OCH HYROR

	2009	2008
Årsavgifter	2 769 256	2 717 432
Hysesintäkter	6 076 516	5 929 305
	8 845 772	8 646 737

	2009	2008
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	161 050	130 030
Fastighetsskötsel enl beställn	83 757	89 498
Fastighetsskötsel gård entrepr	0	130 173
Fastighetsskötsel gård beställ	0	23 532
Snöröjning/sandning	196	0
Städning entreprenad	153 912	147 422
Städning enligt beställning	0	3 839
Mattvätt/Hyrmattor	109 262	71 025
Sotning	10 753	0
Hissbesiktning	5 193	7 677
Myndighetstillsyn	18 407	27 083
Bevakning	4 032	0
Störningsjour och larm	0	3 801
Gemensamma utrymmen	4 206	0
Gård	97 864	10 666
Serviceavtal	0	37 518
Hiss	0	32 326
Värmeanläggning	0	5 770
Förbrukningsmateriel	25 625	4 909
Störningsjour och larm	4 234	0
Brandskydd	18 575	0
Fordon	1 015	0
	698 081	725 269
Reparationer		
Fastighet förbättringar	54 427	0
Hyreslägenheter	43 163	243 487
Brf Lägenheter	3 714	62 943
Lokaler	468 876	740 329
Gemensamma utrymmen	48 676	43 530
Tvättstuga	16 364	27 955
Sophantering/återvinning	12 645	3 776
Källare	3 591	0
Fritidslokal	0	795
Entré/trapphus	4 838	1 919
Portar	0	6 853
Lås	32 742	29 605
VVS	115 520	170 055
Värmeanläggning/undercentral	48 154	135 619
Ventilation	74 156	101 459
Elinstallationer	4 343	2 911
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 343	7 724
Bredband	4 566	11 922
Hiss	167 928	80 039
Fönster	5 059	0
Mark/gård/utemiljö	0	1 924
Garage/parkering	46 752	24 409
Skador/klotter/skadegörelse	1 649	0
Vattenskada	106 276	47 714
Övrigt	2 261	2 329
	1 267 044	1 747 297

	2009	2008
Periodiskt underhåll		
Byggnad	33 142	0
Lokaler	66 933	441
Sophantering/återvinning	0	5 911
Entré/trapphus	1 049 860	2 757
Lås	100	0
VVS	72 755	954
Värmeanläggning	152 562	9 420
Ventilation	51 017	1 042
Elinstallationer	0	5 982
Hiss	16 163	0
Tak	272 345	0
Garage/parkering	11 566	0
	1 726 443	26 507
Taxebundna kostnader		
El	897 011	1 012 412
Värme	1 129 696	1 288 700
Vatten	256 123	243 375
Sophämtning/renhållning	134 117	133 235
Grovsopor	98 018	70 222
Returpapper	0	4 592
Klottersanering	0	1 884
	2 514 965	2 754 421
Övriga driftskostnader		
Försäkring	147 287	138 942
Kabel-TV	265 789	116 823
Bredband	248 858	248 858
	661 933	504 623
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	430 782	417 390
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	18 669	0
Telefon	0	16 088
Juridiska åtgärder	2 500	19 143
Revisionsarvode extern revisor	17 677	10 837
Föreningskostnader	15 569	1 471
Styrelseomkostnader	22 041	8 043
Stämma	0	16 185
Fritids och Trivselkostnader	6 002	0
Studieverksamhet	0	6 441
Förvaltningsarvode	239 488	0
Förvaltningsarvode	0	228 039
Juridik	0	3 356
Förvaltningsarvoden övriga	31 839	2 944
Administration	45 781	34 659
Korttidsinventarier	1 336	7 826
Konsultarvode	0	18 722
Föreningsavgifter	4 258	3 959
Medlemsavgift SBC ek för	8 450	8 450
Övriga driftskostnader	968	4 392
	414 577	390 555

	2009	2008
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	342 400	237 000
Löner och arvoden	164 299	53 550
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	0	407
Sociala kostnader	93 825	53 944
	600 524	344 901
Avskrivningar		
Byggnad	383 304	383 304
Förbättringar	1 793 473	1 757 451
Markanläggning	134 628	134 628
Inventarier	68 232	54 968
	2 379 636	2 330 350
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	10 693 985	9 241 312
Not 3	2009-12-31	2008-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	94 587 108	93 501 352
Nyanskaffningar	660 360	1 085 756
Utgående anskaffningsvärde	95 247 468	94 587 108
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-23 212 084	-20 936 702
Årets avskrivningar enligt plan	-2 311 404	-2 275 382
Utgående avskrivning enligt plan	-25 523 488	-23 212 084
Planenligt restvärde vid årets slut	69 723 980	71 375 024
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	11 896 739	11 896 739
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	101 600 000	101 600 000
Taxeringsvärde mark	60 819 000	60 819 000
	162 419 000	162 419 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	143 000 000	143 000 000
Lokaler	19 419 000	19 419 000
	162 419 000	162 419 000
Not 4	2009-12-31	2008-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad (Ventilation samt trådlösa givare)	2 265 098	101 265
	2 265 098	101 265

Not 5	2009-12-31	2008-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	731 360	666 519
Nyanskaffningar	79 583	64 841
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	810 943	731 360
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-423 139	-368 171
Årets avskrivningar enligt plan	-68 231	-54 968
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-491 370	-423 139
Redovisat restvärde vid årets slut	319 573	308 221

Not 6	2009-12-31	2008-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Bevakning	0	1 249
Försäkring	50 863	45 559
Kabel-TV	62 214	65 638
Bredband	65 850	62 214
Förvaltningsarvode	65 415	0
	244 342	174 660

Not 7	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	2009-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Nordea Institutionell Penningmarknad	4 000 000	4 044 971	1 000 000
	4 000 000	4 044 971	1 000 000

Not 8	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut			
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Belopp vid årets ingång	
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	28 361 120	393 769	0	27 967 351
Upplåtelseavgifter	56 850 883	3 671 231	0	53 179 652
Ack kostnad för nyupplåtelse	-88 480	-88 480	0	0
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 415 171	487 257	0	927 914
Summa bundet eget kapital	86 538 694	4 463 777	0	82 074 917
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-9 121 903	-487 257	-696 939	-7 937 707
Årets resultat	-1 802 084	-1 802 084	696 939	-696 939
Summa ansamlad förlust	-10 923 987	-2 289 341	0	-8 634 646
Summa eget kapital	75 614 707	2 174 436	0	73 440 271

Not 9	2009	2008
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	927 914	492 908
Reservering enligt stadgar	487 257	487 257
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt styrelsens förslag	0	-52 251
Vid årets slut	1 415 171	927 914

Not 10	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2009-12-31	2009-12-31	2008-12-31	ändringsdag
Nordea	3,550 %	3 000 000	3 000 000	2010-09-15
Summa skulder till kreditinstitut		3 000 000	3 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		3 000 000	3 000 000	

Not 11	2009-12-31	2008-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	97 057	222 000
Värme	141 171	167 370
Extern revisor	16 838	16 000
Ränta	4 438	4 400
Fastighetsskötsel	13 580	0
Grovsopor	7 107	2 893
Värmeanläggning	9 753	0
Städning	0	13 174
Reparation	1 493	0
Hissreparation	82 230	0
Entre-trapphus	1 990	0
	0	0
	375 658	425 837