

Årsredovisning för

Bil Dikten 2

716421-6272

Räkenskapsåret

2011-01-01 - 2011-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Dikten2 (716421-6272) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01--2011-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Mats Carlberg	.....	Ordförande
Ingela Rodeblad	.....	Sekreterare
Gunnel Kroon	.....	Ledamot
Lars Lindman	.....	Ledamot
Stig Blomqvist	.....	Ledamot, avgick 23/8 2011
Håkan Hedqvist		Ledamot
Birgitta Lindman		Suppleant
Bengt Lundin	.....	Suppleant
Edvard Gustin	.....	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Mats Carlberg, Ingela Rodeblad-Jansson.

Föreningens firma tecknas av 2 ledamöter.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Kenneth Elton med Per Thomas Axelsson, internrevisor och Gun Rahme som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Ingela Engström, Frank Rooth, Carl-Johan Olsson samt Tage Benson(sammankallande).

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2011-05-03 . På stämman deltog 62 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 155 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 155 medlemslägenheter har 18 överlåtits under året. Föreningen upplåter 31 bostäder och 65 lokaler med hyresrätt.

I nedanstående tabell specificeras innehållet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>
155	lägenheter, bostadsrätt
31	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. Nytt taxeringsvärde erhöles under året och uppgår till 187 426 000 tkr varav byggnadsvärdet är 120 000 000 Tkr.

På föreningens fastighet finns 64 garageplatser och 12 uteplatser vilka hyrs ut till medlemmar och hyresgäster.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skotts av Fastighetsägarna Stockholm AB.

Ekonomi

Avgifter och hyror

Under 2012 kan eventuell avgiftsförändring bli aktuell.

Budget för år 2012

Budgeten visar en förlust på -761 000. När budgeten gjordes var det osäkert vad slutnotan hamnar på för stamreoveringen, styrelsen beslöt att ej ta med den kostnaden i 2012 års budget. Även kostnad för energilager ligger utanför budget.

Väsentliga händelser under året

Vid den planerade stamspolningen som genomfördes under året fann vi att avloppsstammarna var i väsentligt sämre skick en vad som tidigare bedömts. Några lägenheter drabbades av vattenskador vilket givetvis är beklagligt för de drabbade. Dock gav det oss den insikten att stamreovering var nödvändig och upphandling påbörjades under 2011 för igångsättning 2012.

Upphandling av nytt avtal för bredband och TV har påbörjats.

Ombyggnad och underhåll

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

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

Projektering av energilager pågår.

Utökat skalskydd med bricksystem till fler förråd och källar/vindsutrymmen.

Framtida underhåll

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

Under 2012 genomförs stamrenovering i samtliga hus, beräknas vara klart under hösten 2012.

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	-1 669 468
Ansamlad förlust	-11 741 726
<u>Avsättning till fond för yttre underhåll enl stadgar</u>	<u>-562 278</u>
	-13 973 472

Styrelsen föreslår	
Ianspråktagande av yttre fond, årets underhåll	<u>764 246</u>

Balanseras i ny räkning	-13 209 226
-------------------------	-------------

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>2011-01-01- 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>
Nettoomsättning	1	9 006 797	8 801 033
		<hr/> 9 006 797	<hr/> 8 801 033
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-7 455 241	-7 431 694
Underhåll	3	-764 246	-554 148
Avskrivningar		-2 618 264	-2 575 300
Rörelseresultat		<hr/> -1 830 954	<hr/> -1 760 109
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	162 271	90 623
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-785	-76 167
Resultat efter finansiella poster		<hr/> -1 669 468	<hr/> -1 745 653
Resultat före skatt		<hr/> -1 669 468	<hr/> -1 745 653
Arets resultat		<hr/> -1 669 468	<hr/> -1 745 653

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	68 823 205	70 993 924
Maskiner och inventarier	7	201 348	248 688
Pågående arbeten	8	447 512	164 850
		<u>69 472 065</u>	<u>71 407 462</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag		4 000	4 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	3 618 000	
		<u>3 622 000</u>	<u>4 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>73 094 065</u>	<u>71 411 462</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 621	172 608
Skattefordringar		171 414	176 064
Övriga fordringar	10	542 837	336 825
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	122 140	189 250
		<u>842 012</u>	<u>874 747</u>
Kortfristiga placeringar	12	5 000 000	5 000 000
Kassa och bank	13	7 237 548	5 417 195
Summa omsättningstillgångar		<u>13 079 560</u>	<u>11 291 942</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>86 173 625</u>	<u>82 703 404</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		29 434 927	28 981 158
Upplåtelseavgifter		67 288 596	63 072 365
Fond för yttre underhåll		1 049 535	1 902 428
		<u>97 773 058</u>	<u>93 955 951</u>
<i>Fritt eget kapital / Ansamlad förlust</i>			
Balanserad förlust		-12 304 004	-11 411 244
Årets resultat		-1 669 468	-1 745 653
		<u>-13 973 472</u>	<u>-13 156 897</u>
Summa eget kapital		<u>83 799 586</u>	<u>80 799 054</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		962 741	338 104
Övriga skulder		277 066	12 598
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 134 232	1 553 648
		<u>2 374 039</u>	<u>1 904 350</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>86 173 625</u>	<u>82 703 404</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

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

Ansvarsförbindelser

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

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. **Id**e 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
-Fastighetsrenovering	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
-Markanläggning	2,5
-Inventarier	10-20

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

	2011	2010
Arsavgifter	2 874 390	2 830 748
Hyror	5 687 108	5 832 155
Kabel-TV/Bredband	12 080	12 080
Panter & Överlåtelse	22 470	
Försäkringsersättning	346 876	78 800
Övriga rörelseintäkter	63 873	47 250
Summa	9 006 797	8 801 033

Not 2 Driftskostnader

	2011	2010
Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	493 406	580 023
Reparationer	2 151 342	1 700 162
El	837 144	1 014 463
Uppvärmning	1 077 124	1 223 263
Vatten	235 829	250 218
Sophämtning	208 211	209 000
Försäkringspremier	217 434	176 190
Fastighetsavgift bostäder	242 172	237 522
Fastighetsskatt lokaler	224 260	224 260
Övriga fastighetskostnader	109 043	162 187
Kabel-TV	266 081	251 502
Bredband	249 083	248 858
Styrelsearvoden	342 400	302 360
Löner	213 501	196 400
Sociala avgifter	65 667	64 726
Revisionsarvoden	19 076	16 548
Kostn styrelsemöten/årsstämma	41 346	45 653
Förvaltningsarvode	314 541	263 268
Övr externa tjänster	95 619	63 409
Konsult		153 985
Övriga driftskostnader	51 962	47 697
Summa	7 455 241	7 431 694

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 3 Planerat underhåll

	2011	2010
Bostäder	442 956	
Lokaler		230 015
Stamspolning	219 428	
övrigt planerat underhåll	101 862	324 133
	764 246	554 148

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2011	2010
Ränteintäkter övriga	159 243	90 485
Ränteintäkter skattekonto	3 028	138
Summa	162 271	90 623

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2011	2010
Räntekostnader till kreditinstitut		75 497
Övriga finansiella kostnader	785	670
Summa	785	76 167

Not 6 Byggnader och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnad	38 330 359	38 330 359
-Ombyggnad	43 317 660	39 635 262
-Markanläggning	5 477 071	5 385 108
Nyanskaffning ombyggnad	370 773	3 682 398
Korr avskrivning ombyggnad	-579 449	
Nyanskaffning markanläggning		91 963
Mark	11 896 739	11 896 739
	98 813 153	99 021 829
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början byggnad	-6 768 521	-6 385 217
-Årets avskrivning byggnad enligt plan	-383 304	-383 304
Vid årets början ombyggnad	-19 528 126	-17 551 757
-Korr tidigare avskrivningar ombyggnad	579 449	
-Årets avskrivning ombyggnad enligt plan	-2 013 445	-1 976 370
Vid årets början markanläggning	-1 731 257	-1 586 513
-Årets avskrivning markanläggning enligt plan	-144 744	-144 744
	-29 989 948	-28 027 905
Redovisat värde vid årets slut	68 823 205	70 993 924
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 7 Maskiner och inventarier

	2011-12-31	2010-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Inventarier	810 943	810 943
-Anskaffning under året	29 431	
	<u>840 374</u>	<u>810 943</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-562 255	-491 370
-Årets avskrivning inventarier enligt plan	-76 771	-70 885
	<u>-639 026</u>	<u>-562 255</u>
Redovisat värde vid årets slut	201 348	248 688

Not 8 Pågående arbeten

	2011-12-31	2009-12-31
P-hus		164 850
Relining	17 554	
Borrhållslager	<u>429 958</u>	
	447 512	164 850

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2011-12-31	2010-12-31
02 EI Ekonomisk Förening, 540 st Vindandelar å 6 700 kr	3 618 000	
Redovisat värde vid årets slut	3 618 000	

Not 10 Övriga fordringar

	2011-12-31	2010-12-31
Skattekonto	333 134	148 102
Övrigt	<u>209 703</u>	<u>188 723</u>
	542 837	336 825

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Bredband	36 269	62 214
Försäkring	78 148	61 138
Trädgårdsskötsel	2 972	
Kabel-TV		65 898
Ränteintäkter	4 751	
	<u>122 140</u>	<u>189 250</u>

Not 12 Kortfristiga placeringar

	Redovisat värde 2011-12-31	Marknads- värde
Nordea Institutionella Penningsmarknadsfonder	1 000 000	1 079 480
SEB Placeringskonto	2 000 000	2 000 000
SEB Placeringskonto	2 000 000	2 000 000
	<u>5 000 000</u>	<u>5 079 480</u>

Not 13 Kassa och bank

	2011-12-31	2010-12-31
kassa	14 151	12 484
Postgiro	445	390
Bank	3 990 771	2 438 893
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	3 232 181	2 965 428
	7 237 548	5 417 195

Not 14 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	28 981 158	63 072 365	1 902 428	-11 411 244	-1 745 653	80 799 054
Årets förändring	453 769	4 216 231				4 670 000
Disposition enligt stämmobeslut			-852 893	-892 760	1 745 653	
Årets resultat					-1 669 468	-1 669 468
Belopp vid årets utgång	29 434 927	67 288 596	1 049 535	-12 304 004	-1 669 468	83 799 586
		S:a bundet eget kapital		S:a ansamlad förlust		
		97 773 058		-13 973 472		

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	838 170	1 156 372
Sociala avgifter	903	-
El	82 363	111 645
Beräknat revisionsarvode	15 900	15 900
Panter & överlåtelse	14 553	-
Fjärrvärme	126 828	254 788
Avfall	3 760	4 122
Reparationer	51 755	-
Fastighetsskötsel	-	4 168
Övrigt	-	6 653
	<u>1 134 232</u>	<u>1 553 648</u>

Underskrifter

2012-03-19



Mats Carlberg



Gunnel Kroon



Håkan Hedqvist

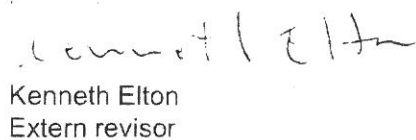


Lars Lindman



Ingela Rodeblad-Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2012-03-19



Kenneth Elton
Extern revisor



Pär-Thomas Axelsson
Intern revisor