



BRF Dillen 2, Solna
769608-2283



Årsredovisning

för

BRF Dillen 2, Solna

Räkenskapsåret

2004-01-01 – 2004-12-31



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Dillen 2, Solna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2004-01-01 till 2004-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen bildades den 16 oktober 2001 och registrerades hos PRV den 9 april 2002. Den 1 juli 2003 överläts fastigheten Dillen 2 till föreningen. Fastigheten består av 194 bostadslägenheter med en sammanlagd yta av 16 352 kvm samt 2 st lokaler på totalt 66 kvm.

Den 31 december 2004 hade föreningen upplåtit 153 lägenheter på totalt 13 468 kvm (149 lägenheter på totalt 13 166 kvm per 31 december, 2003) som bostadsrätter. Under det gångna året har 19 st. bostadsrätter inom föreningen bytt ägare.

Styrelsen

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Agneta Fohlström	ordförande
Björn Sjöström	vice ordförande, avgått från styrelsen 2004-08-24
John Andersen	ledamot fram till 2004-09-06 därefter vice ordförande
Zygmunt Gruszka	kassör
Joakim Meldahl	sekreterare
Sofia Vahlne	ledamot
Nils Widborg	ledamot
Andreas Månsson	suppleant fram till 2004-09-06 därefter ledamot
Jessica Mansén	suppleant

Medlemsantal

Medlemsantalet har ökat från 225 medlemmar den 31 december 2003 till 237 medlemmar den 31 december 2004.

Föreningsstämma

Den ordinarie föreningsstämman hölls den 12 maj 2004.

Revisorer

På ordinarie föreningsstämma valdes Thorwald Jonsson till revisor.

Valberedning

Valberedning under året har varit Yvonne Bäckman, Hardy Henerius samt Tomas Markdalen (sammankallande).

Firmatecknare

Bostadsrättsföreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter två i förening. 





BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Sammanträden

Styrelsen har hållit 15 protokollförda sammanträden under året.

I styrelsen har bl. a följande frågor behandlats:

- Utformning av lekplats
- Jämkning i avtal med Valvet AB
- Avtal angående snöröjning
- Ekonomi
- Medlemsfrågor
- Frågor rörande hyresgäster
- Städning och trivsselfrågor
- Förvaltningsfrågor
- Fasaden

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har upphandlat Valvet i Stockholm AB för att sköta den kamerala och tekniska förvaltningen. Avtalet löper till den 31 december 2005 och kan förlängas ett år i taget.

Fastighetsunderhåll

En genomgång av samtliga hus har genomförts och en åtgärdslista har upprättats. Den håller på att betas av och följande underhåll har utförts under året:

- Ommålning av trappuppgångar
- Ommålning av entrén
- Tätning av akuta sprickor i fasaden

Medlemskap

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm.

Trappombud

Följande personer har varit trappombud under 2004:

Rolf Rundqvist	Jdansen 2
Monica Henerius	Jdansen 4
Jens Ärlebrant	Jdansen 6
Sofie Andersson	Jdansen 8
Wänge Lundqvist	Jdansen 10
Christer Lantz	Jdansen 12
Peter Grundén	Jdansen 14
Helene Pratt	Jdansen 16
Ingela Ohlsson	Jdansen 18

Trappombuden är BRF Dillens direktkontakt till medlemmarna och vice versa – medlemmarnas direktkontakt till styrelsen. Detta innebär att förmedla tankar, tips och idéer till styrelsen och dessutom vara personliga informationsbärare till medlemmarna. Under året har trappombuden haft en underordnad roll, men förnyade kontakter har tagits inför 2005. En gemensam städdag genomfördes 24 april vilken anordnades av trappombuden. 



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Information och möten

Styrelsen har via anslagstavlor informerat medlemmar och andra boende om diverse föreningsangelägenheter. Dessutom har information delats ut i brevlådorna i samband med en enkät angående sprickor i fastigheten. Styrelsen har även framställt informationsfolder riktad till de nya medlemmarna.

Löner och arvoden

Arvoden till styrelse och revisor har utgått 129 654 kronor inkl. sociala avgifter.

Händelser efter den 31/12 2004.

I början av 2005 har följande hänt inom föreningen:

- Ommålning av trapphus har slutförts
- Akut tätning av fasadsprickor har utförts
- 2 st lägenheter har upplåtits genom försäljning på den öppna markanden
- Arbete med att bygga en lekplats för mindre barn har påbörjats
- Nya energisnåla tvättmaskiner har installerats i alla tvättstugor
- Gemensam vårstädning med många flitiga deltagare genomfördes den 23 april
- Det tvååriga bundna lånet om 27 333 333 kronor har omsatts till en rörlig ränta med 90 dagars bindning

Inför kommande verksamhetsår

Mycket återstår att genomföra från den tidigare nämnda åtgärdslistan. Prioriterade arbeten för 2005 är

- Fasadrenovering

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Ekonomisk ställning och resultat

Vad gäller föreningens resultat och ställning hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar.

Styrelsen vill poängtera att i den redovisade förlusten å – 1 109 554,01 kronor ingår följande poster:

- | | |
|--|-----------|
| • Efterdebitering av el kostnader för år 2003 | 195 476 |
| • Avskrivning byggnad. 1,0 % av byggnadsvärdet | 1 260 549 |

Förslag till behandling av årets resultat samt avsättning till yttre reparationsfonden

Styrelsen föreslår att årets resultat på – 1 109 554,01 kronor balanseras till nästa räkenskapsår.

Styrelsen föreslår att ett belopp om 420 945 kronor motsvarande 3 % av årets taxeringsvärde avsätts till yttre reparationsfond 



BRF Dillen 2, Solna
769608-2283

Bokslut för verksamhetsåret 2004

Resultaträkning

Rörelsens intäkter	Not	2004	2003
Hyresintäkter bostäder		2 513 006	1 578 805
Hyresintäkter lokaler		51 316	25 884
Årsavgifter		6 520 850	3 077 394
Summa rörelsens intäkter		9 085 172	4 682 083
 Rörelsens kostnader			
Verksamhetskostnader	1 -	5 883 541	2 436 657
Personalkostnader	2 -	129 654	148 442
Avskrivning byggnader 1,0 %	3 -	1 260 549	630 275
Avskrivning förbättringsinvesteringar	4 -	82 546	---
Summa rörelsens kostnader		7 356 290	3 215 374
 Rörelseresultat		1 728 882	1 466 709
 Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		219 036	99 377
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 2 543 374	- 1 458 136
Summa finansiella poster		- 2 324 338	- 1 358 759
 Resultat efter finansiella poster		- 595 456	107 950
 Skatter			
Årets skatter		- 514 098	- 157 609
Summa skatter		- 514 098	- 157 609
 Årets resultat		- 1 109 554	49 659



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Balansräkning

Tillgångar	Not	2004	2003
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	180 797 501	182 058 050
Förbättringsinvesteringar	4	717 104	---
Summa materiella anläggningstillgångar		181 514 605	182 058 050
Summa anläggningstillgångar		181 514 605	182 058 050
Omsättningstillgångar			
Hyresfordringar		207 491	1 620 866
Kortfristiga fordringar		172 668	11 628
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	114 651	169 570
Summa Fordringar		494 810	1 802 064
Kortfristiga placeringar	6	10 000 000	4 000 000
Kassa och bank	7	3 433 516	5 697 881
Summa omsättningstillgångar		13 928 326	11 499 945
Summa tillgångar		195 442 931	193 557 995
Eget kapital och skulder			
Eget bundet kapital			
Inbetalda insatser	8	- 121 207 500	- 118 489 500
Yttre reparationsfond	9	- 612 873	- 191 928
Summa eget bundet kapital		- 121 820 373	- 118 681 428
Ansamlat förlust			
Upplåtelseavgifter	10	- 1 538 362	- 63 532
Balanserat resultat	11	663 762	193 158
Årets resultat		1 109 554	49 659
Summa ansamlat förlust		234 954	179 285
Summa eget kapital		- 121 585 419	- 118 502 143
Skulder			
Långfristiga skulder	12	- 71 500 000	- 71 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		- 383 664	- 477 340
Skatteskulder	13	- 785 251	- 478 619
Övriga skulder	14	- 15 000	- 33 075
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	- 1 173 597	- 2 566 818
Summa kortfristiga skulder		- 2 357 512	- 3 555 852
Summa skulder		- 73 857 512	- 75 055 852
Summa eget kapital och skulder		- 195 442 931	- 193 557 995



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Poster inom linjen

Ställda säkerheter (fastighetsförteckningar)
Ansvarsförbindelser

80 000 000
inga

80 000 000
inga

Kassaflödesanalys

	2004	2003
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	- 595 456	107 950
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	0	0
Avskrivningar	1 343 095	630 275
Fastighetsskatt	661 483	321 010
Betald skatt	- 963 022	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	446 100	1 059 235
före förändring av rörelsekapital		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-)/minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-)/minskning (+) kortfristiga fordringar	1 401 327	- 1 802 064
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	- 1 504 972	3 076 003
Kassaflöde från löpande verksamhet	342 455	2 333 174
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	- 799 650	- 182 688 325
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillg.	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 799 650	- 182 688 325
Finansieringsverksamhet		
Upptagning av lån	0	80 000 000
Amortering lån	0	- 8 500 000
Inbetalda insatser	2 718 000	118 489 500
Inbetalda upplåtelseavgifter	1 474 830	63 532
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 192 830	190 053 032
Årets kassaflöde	3 735 635	9 697 881
Likvida medel vid årets början	9 697 881	0
Likvida medel vid årets slut	13 433 516	9 697 881



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Föreningens redovisningsprinciper överensstämmer med ÅRL samt BFN allmänna råd.

Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med förra året.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar som består av byggnader och mark har värderats till dess anskaffningsvärde.

Förbättringsinvesteringar som har genomförts under året har aktiverats med 717 104 kronor (se not 4)

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Avsättningar och skulder

Skulder har, om ej annat anges nedan, upptagits till anskaffningsvärde.

Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Verksamhetskostnader

De redovisade verksamhetskostnaderna fördelade sig på följande poster:

	2004	2003
Besiktningsskostnader	10 123	548
El	904 992	285 757
El - efterdebitering för år 2003	195 476	---
Fastighetsförsäkring	102 423	49 010
Fastighetsskatt	661 483	321 010
Fastighetsskötsel, varor/mtrl	35 961	9 624
Grovophämtning	189 676	87 527
Reparationer gemensamma system	113 658	5 864
Reparationer hissar	118 640	36 925
Reparationer och underhåll bostäder och lokaler	110 311	98 324
Reparationer och underhåll gemensamma utrymmen	219 556	110 718
Reparationer och underhåll tvättstugor	81 028	143 092
Snöröjning	98 661	---
Sophämtning	296 830	165 799
Teknisk och kameral förvaltning enl. avtal	802 495	301 916
Uppvärmning	1 469 847	629 865
Vatten	400 027	179 011
Övriga kostnader	72 354	11 667
Summa	5 883 541	2 436 657

Not 2 Personalkostnaderna

De redovisade personalkostnaderna fördelade sig på följande poster:

	2004	2003
Styrelsearvoden	89 300	106 148
Revisionsarvoden	12 553	9 650
Arbetsgivaravgifter	27 801	32 644
Summa	129 654	148 442



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Not 3 Byggnader och mark

Anskaffningsvärdet för hela fastigheten (byggnader och mark) har uppgått till 179 000 000 SEK, det redovisade värde på byggnader och mark omfattar också ombildningskostnaderna.

Fördelning mellan värdet på byggnader och mark motsvarar procentuell fördelning av taxeringsvärdet på hela fastigheten under förvärvsåret 2003, dvs. 69 % för byggnader och 31 % för mark.

Den årliga avskrivningen å 1,0 % görs endast på byggnadsvärdet.

	2004	2003
Ingående anskaffningsvärde byggnader	126 054 944	126 054 944
Ingående anskaffningsvärde mark	56 633 381	56 633 381
Årets investeringar	---	---
Utgående anskaffningsvärde	182 688 325	182 688 325
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 630 275	0
Årets avskrivning	- 1 260 549	- 630 275
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 1 890 824	- 630 275
Summa	180 797 501	182 058 050

Not 4 Förbättringsinvesteringar

Föreningen har under 2004 gjort investeringar som hänför sig till eftersatt underhåll samt förbättringar som ökar värdet på fastigheten. Dessa investeringar skall skrivas av under en 7 årsperiod.

	2004	2003
Ingående anskaffningsvärde	0	---
Årets investeringar	799 650	---
Utgående anskaffningsvärde	799 650	---
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	---
Årets avskrivning	- 82 546	---
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 82 546	0
Summa	717 104	0

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2004	2003
Förutbetalda försäkringspremier	53 412	49 011
Övriga förutbetalda kostnader	61 239	120 559
Summa	114 651	169 570

Not 6 Övriga kortfristiga placeringar

Föreningen har i december 2004 placerat 10 000 000 SEK i Föreningssparbankens

Penningmarknadsfond MEGA.

Föreningens placering från 2003 å 4 000 000 SEK i ettårig bankcertifikat har lösts ut.

Not 7 Kassa och bank

	2004	2003
Postgiro	26 583	70 718
Checkkonto på Handelsbanken	624 956	442 520
Checkkonto Föreningssparbanken	2 781 977	5 184 643
Summa	3 433 516	5 697 881



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Not 8 Inbetalda insatser

Totala värdet på insatser

Dold reserv i form av ännu ej upplåtna bostadsrätter

Summa

	2004	2003
Totala värdet på insatser	147 163 500	147 163 500
Dold reserv i form av ännu ej upplåtna bostadsrätter	- 25 956 000	- 28 674 000
Summa	121 207 500	118 489 500

Not 9 Yttre reparationsfond

Enligt stadgarna för BRF Dillen 2, Solna skall ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärdet årligen avsättas till yttre reparationsfond.

För år 2004 är taxeringsvärdet satt till ett belopp på 140 315 000 SEK

	2004	2003
Ackumulerat avsättning	191 928	---
Årets avsättning	420 945	191 928
Summa	612 873	191 928

Not 10 Upplåtelseavgifter

Föreningen har under året upplåtit 4 lägenheter. Två till gamla hyresgäster och två genom försäljning på den öppna markanden. Försäljningskostnader inklusive iordningställande och hyresförluster har belastat denna post.

	2004	2003
Ackumulerat värde	63 532	---
Årets ökning	1 587 419	63 532
Försäljningskostnader	- 112 589	---
Summa	1 538 362	63 532

Not 11 Balanserat resultat

Balanserat resultat från föregående år

Föregående års resultat

Avsatt till yttre reparationsfond

Summa

	2004	2003
Balanserat resultat från föregående år	- 193 158	0
Föregående års resultat	- 49 659	- 1 230
Avsatt till yttre reparationsfond	- 420 945	- 191 928
Summa	- 663 762	- 193 158

Not 12 Långfristiga skulder

Föreningen har per den 2004-12-31 tre lån med följande belopp och villkor (alla lån är amorteringsfria):

	Räntesats	2004	2003
Föreningssparbanken - rörlig 90 dagars ränta	2,549 %	16 833 334	16 833 334
Föreningssparbanken - bunden till 2008-05-17	3,490 %	27 333 333	27 333 333
Föreningssparbanken - bunden till 2005-05-18	4,280 %	27 333 333	27 333 333
Summa		71 500 000	71 500 000

Not 13 Skatteskulder

Fastighetsskatt årets taxering

Betald preliminär f-skatt

Inkomstskatt årets taxering

Ej ännu betalda skatter från förra året

Uppräkning av förra årets inkomst och fastighetsskatt

Summa

	2004	2003
Fastighetsskatt årets taxering	661 483	321 010
Betald preliminär f-skatt	- 642 012	---
Inkomstskatt årets taxering	516 287	157 609
Ej ännu betalda skatter från förra året	157 609	---
Uppräkning av förra årets inkomst och fastighetsskatt	91 884	---
Summa	785 251	478 619



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Avräknade sociala avgifter

Upplupna sociala avgifter

Förutbetalda hyror och årsavgifter

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa

2004

13 637

3 447

770 829

385 684

1 173 597

2003

29 970

2 674

2 267 594

266 580

2 566 818

Not 15 Övriga skulder

Skuld till medlemmar

Källskatt

Summa

2004

15 000

15 000

2003

1 230

31 845

33 075

Solna den 4 maj 2005

Agneta Fohlström
ordförande

Zygmunt Gruszka
kassör

Andreas Månsson
ledamot

Nils Widborg
ledamot

John Andersen
vice ordförande

Joakim Meldahl
sekreterare

Sofia Vahlne
ledamot

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 8 maj 2005

Thorwald Jonsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Dillen 2, Solna

Org.nr 769608-2283

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Dillen 2, Solna för räkenskapsåret 2004. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller några väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Solna den 8 maj 2005


Thorwald Jonsson
Auktoriserad revisor