

Årsredovisning

för

Brf Dillen 2

Org.nr 769608-2283

räkenskapsåret

2003-01-01 - 2003-12-31





BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Dillen 2, Solna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2003-01-01 till 2003-12-31.

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 2003 hade föreningen upplåtit 149 lägenheter på totalt 13 166 kvm som bostadsrätter. Under det gångna året har 2 st. lägenheter inom föreningen bytt ägare.

Styrelsen

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Tomas Markdalen	ordförande
Agneta Fohlström	vice ordförande
Zygmunt Gruszka	kassör
Tiina Rönnberg	sekreterare
Björn Sjöström	ledamot
John Andersen	ledamot
Nils Widborg	ledamot
Jessica Mansén	suppleant
Jens Ärlebrant	suppleant

Medlemsantal

Medlemsantalet har ökat från 87 medlemmar den 31 december 2002 till 229 medlemmar den 31 december 2003.

Föreningsstämma

Den ordinarie föreningsstämman hölls den 18 juni 2003.

Revisorer

På ordinarie föreningsstämma valdes Thorwald Jonsson till revisor och Joakim Meldahl till revisorssuppleant.

Valberedning

Valberedning under året har varit Hardy Henerius, Yvonne Bäckman samt Maud Lundqvist (sammankallande).

Firmatecknare

Bostadsrättsföreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter två i förening. 





BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Sammanträden

Styrelsen har hållit 13 protokollförda sammanträden under året.

I styrelsen har bl. a följande frågor behandlats:

- Upphandling av långivare
- Förvärv av fastighet
- Upphandling av förvaltare
- Ekonomi
- Medlemsfrågor
- Frågor rörande hyresgäster
- Städning och trivsselfrågor
- Förvaltningsfrågor

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har upphandlat INVA i Stockholm AB (sedermera Valvet i Stockholm AB) för att sköta den kamerala och tekniska förvaltningen. Avtalet löper till den 31 december 2004 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:

- Korrigering av elinstallationer i tvättstugorna
- Uppsnygning av tvättstugorna
- Trappbelysningen är bytt i samtliga portar och på vindarna
- Generellt bygglov har erhållits för inglasning av balkonger
- Ventilbyte slitsar, entréer, undercentral och källare

Medlemskap

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm.

Städdag

En gemensam städdag genomfördes den 27 september. Ca 65 st deltog.

Trappombud

Följande personer har anmält sig till trappombud:

Rolf Rundqvist	Jdansen 2	
Monica Henerius	Jdansen 4	
Jens Ärlebrant	Jdansen 6	styrelsens representant och sammankallande
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. *h*



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Information och möten

Förutom ordinarie årsstämman har det hållits:

- en extra föreningsstämma den 2003-01-21, för att för andra gången rösta om av styrelse föreslagna stadgeändringar (det första extra föreningsstämman i ämnet har hållits 2002-12-03)
- en extra föreningsstämma den 2003-05-21, där 133 medlemmar beslutade att förvärva fastigheten Dillen 2.
- ett informationsmöte den 2003-04-28, där medlemmar och andra boende i fastigheterna har fått veta villkor för försäljning av fastigheterna, samt utfallen av de genomgångna besiktningarna.

Styrelsen har dessutom även via anslagstavlor informerat medlemmar och andra boende om diverse föreningsangelägenheter.

Löner och arvoden

Arvoden till styrelse och revisor har utgått 148 933 kronor inkl. sociala avgifter.

Händelser efter den 31/12 2003.

I början av 2004 har följande hänt inom föreningen:

- Högtrycksspölning har genomförts med lyckat resultat
- 2 st lägenheter har upplåtits
- 1 st lägenhet har sålts
- Gemensam vårstädning med många flitiga deltagare genomfördes den 24 april.

Inför kommande verksamhetsår

Mycket återstår att genomföra från den tidigare nämnda åtgärdslistan. Prioriterade arbeten för 2004 är

- Se över och säkra lekplatser och övrig utemiljö
- Måla samtliga trappuppgångar

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Ekonomisk ställning och resultat

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

Styrelsen vill poängtera att av den redovisade förlusten – 49 659,11 kronor utgör följande belopp bokslutsposter:

- Avskrivning byggnad. 1,0 % av byggnadsvärdet 630 275

Förslag till behandling av årets resultat

Styrelsen föreslår att årets resultat på – 49 659,11 kronor balanseras till nästa räkenskapsår. *h*

**Bokslut för verksamhetsåret 2003****Resultaträkning**

Rörelsens intäkter	Not	2003	2002
Hysesintäkter bostäder		1 578 805	0
Hysesintäkter lokaler		25 884	0
Årsavgifter		3 077 394	0
Summa rörelsens intäkter		4 682 083	0
 Rörelsens kostnader			
Verksamhetskostnader	1	- 2 436 657	- 1 230
Personalkostnader	2	- 148 442	0
Summa rörelsens kostnader		- 2 585 099	- 1 230
 Rörelseresultat		2 096 984	- 1 230
 Avskrivningar			
Avskrivning byggnader 1,0%		- 630 275	0
Summa avskrivningar		- 630 275	0
 Rörelseresultat efter avskrivningar		1 466 709	- 1 230
 Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		99 377	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 1 458 136	0
Summa finansiella poster		- 1 358 759	0
 Resultat efter finansiella poster		107 950	- 1 230
 Skatter			
Årets skatter		- 157 609	0
Summa skatter		- 157 609	0
 Årets resultat		- 49 659	- 1 230



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Balansräkning

Tillgångar	Not	2003	2002
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	182 688 325	0
Ackumulerade avskrivningar på byggnader		- 630 275	0
Summa materiella anläggningstillgångar		182 058 050	0
Summa anläggningstillgångar		182 058 050	0
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		1 620 866	0
Fordringar hos leverantör		11 628	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	169 570	0
Kassa och bank	5	5 697 881	0
Övriga kortfristiga placeringar	6	4 000 000	0
Summa omsättningstillgångar		11 499 945	0
Summa tillgångar		193 557 995	0
Eget kapital och skulder			
Eget bundet kapital			
Inbetalda insatser	7	- 118 489 500	0
Yttre reparationsfond	8	- 191 928	0
Summa eget bundet kapital		- 118 681 428	0
Eget fritt kapital			
Upplåtelseavgifter		- 63 532	0
Balanserat resultat	9	193 158	0
Årets resultat		49 659	1 230
Summa eget fritt kapital		179 285	1 230
Summa eget kapital		- 118 502 143	1 230
Skulder			
Långfristiga skulder	10	- 71 500 000	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		- 477 340	0
Skatteskulder	11	- 478 619	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	- 2 566 818	0
Övriga skulder	13	- 33 075	- 1 230
Summa kortfristiga skulder		- 3 555 852	- 1 230
Summa skulder		- 75 055 852	- 1 230
Summa eget kapital och skulder		- 193 557 995	

o R
AM



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Poster inom linjen

Ställda säkerheter (fastighetsförteckningar)

80 000 000

inga

Ansvarsförbindelser

inga

inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt bokföringsmässiga grunder.

Anläggningstillgångar

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

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:

	2003	2002
Fastighetsskötsel, varor/mtrl	9 624	0
Teknisk förvaltning enl avtal	127 188	0
Besiktningsskostnader	548	0
Reparationer bostäder	98 324	0
Reparationer gemensamma utrymmen	110 718	0
Reparationer tvättstugor	143 092	0
Reparationer hissar	36 925	0
Reparationer gemensamma system	5 864	0
El	285 757	0
Uppvärmning	629 865	0
Vatten	179 011	0
Sophämtning	165 799	0
Grovsophämtning	87 527	0
Fastighetsförsäkring	49 010	0
Kameral förvaltning enl avtal	174 728	0
Fastighetsskatt	321 010	0
Övriga kostnader	11 667	1 230
Summa	2 436 657	1 230



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Not 2 Personalkostnaderna

De redovisade personalkostnaderna fördelade sig på följande poster:

	2003	2002
Styrelsearvoden	106 148	0
Revisionsarvoden	9 650	0
Arbetsgivaravgifter	32 644	0
Summa	148 442	0

Not 3 Byggnader och mark

Anskaffningsvärdet för hela fastigheten (byggnader och mark) 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, dvs. 69% för byggnader och 31% för mark. Det årliga avskrivning å 1,0% görs endast på byggnadsvärdet.

	2003	2002
Byggnader	126 054 944	0
Mark	56 633 381	0
Summa	182 688 325	0

Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2003	2002
Förutbetalda försäkringspremier	49 011	0
Kameral förvaltning enl avtal	91 210	0
Övriga förutbetalda kostnader	29 349	0
Summa	169 570	0

Not 5 Kassa och bank

	2003	2002
Postgiro	70 718	0
Checkkonto på Handelsbanken	442 520	0
Checkkonto 1 på HSB (numera Föreningssparbanken)	9 154	0
Checkkonto 2 på HSB (numera Föreningssparbanken)	5 175 489	0
Summa	5 697 881	0

Not 6 Övriga kortfristiga placeringar

Föreningen har placerat 4 000 000 SEK i ettårig bankcertifikat hos HSB (numera Föreningssparbanken) till en ränta å 2,90 %. På förfallodagen den 2004-09-17 erhåller föreningen en ränta å totalt 115 356 SEK, varav 33 000 SEK redovisas under 2003 som upplupen ränteintäkt.

Not 7 Inbetalda insatser

	2003	2002
Totala värdet på insatser	147 163 500	0
Dold reserv i form av ännu ej upplåtna bostadsrätter	- 28 674 000	0
Summa	118 489 500	0



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Not 8 Yttre reparationsfond

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

För år 2003 är taxeringsvärdet satt till ett belopp å 127 952 000 SEK

	2003	2002
Ackumulerat avsättning	0	0
Årets avsättning	191 928	0
Summa	191 928	0

Not 9 Balanserat resultat

	2003	2002
Föregående års resultat	- 1 230	0
Avsatt till yttre reparationsfond	- 191 928	0
Summa	- 193 158	- 1 230

Not 10 Långfristiga skulder

Föreningen har under året amorterat ett belopp å 7,5 MSEK. Föreningen har per den 2003-12-31 tre lån med följande belopp och villkor (alla lån är amorteringsfria):

	Räntesats	Belopp	Löptid
HSB (numera Föreningssparbanken)	3,290 %	16 833 334	Rörligt
HSB (numera Föreningssparbanken)	3,490 %	27 333 333	2006-06-30
HSB (numera Föreningssparbanken)	4,280 %	27 333 333	2008-06-30
Summa		71 500 000	

Not 11 Skatteskulder

	2003	2002
Fastighetsskatt	321 010	0
Inkomstskatt	157 609	0
Summa	478 619	0

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2003	2002
Avräknade sociala avgifter	29 970	0
Upplupna sociala avgifter	2 674	0
Förutbetalda hyror och årsavgifter	2 267 594	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	266 580	0
Summa	2 566 818	0

Not 13 Övriga skulder

	2003	2002
Skuld till medlemmar	1 230	1 230
Källskatt	31 845	0
Summa	33 075	1 230



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Solna den 28 april 2004

Tomas Markdalen
ordförande

Agneta Fohlström
vice ordförande

Zygmunt Gruszka
kassör

Tiina Rönnerberg
sekreterare

Björn Sjöström
ledamot

John Andersen
ledamot

Nils Widborg
ledamot

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 28.4.2004

Thorwald Jonsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Dillen 2, Solna

Org.nr 769608-2283

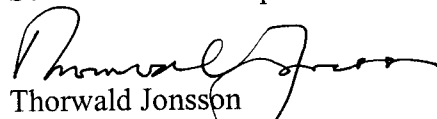
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Dillen 2, Solna för räkenskapsåret 2003. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval 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.

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 28 april 2004


Thorwald Jonsson
Auktoriserad revisor