

Revisionsberättelse
Till styrelsen för Brf Diana

Rapport om årsredovisning

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Diana för RÅ 2019

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Dianas finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontrollen som den bedömer är nödvändigt för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av Brf Dianas förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet men är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka väsentliga felaktigheter om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förvänta påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund av årsredovisningen.

Slutligen rekommenderar jag att Brf Diana beviljar styrelsen ansvarsfrihet.

Intern revisor Brf Diana



Maria Forsbach

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Diana

Org.nr. 769600-1333

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	10

Brf Diana

Org.nr. 769600-1333

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Styrelsens uppdrag

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 1994-02-03. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2018-05-18 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-22 hos bolagsverket.

Föreningen är ett sk privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed ett äkta privatbostadsföretag.

Fastighetsfakta

Förvärvet

Föreningens fastigheter med Fastighetsbeteckning Gillret 12-15 i Stockholms Kommun förvärvades 2001. Fastigheternas är belägna på adresserna Dianavägen 22-28 (jämna nr).

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Gjensidige. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningens mark är friköpt.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggde 1939 och består av 4 flerbostadshus. Värdeåret är 1999.

Byggnadsytan utgörs av 1426 kvm lägenhetsyta och 37 kvm lokalyta (inkl styrelserum), byggnaderna har en totalareal om 2313 kvm.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler.

Lägenheterna fördelas enligt nedan;

2	rok	3 st
3	rok	19 st
4	rok	3 st

Därutöver har föreningen ett styrelserum, samt 10 matförråd som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Lokaler

Föreningen har 2 lokaler som hyrs ut som förråd till utomstående.

Byggnadens tekniska status

Stambyte badrum/kök	1999/2000
Byte av elstigar	1999/2000
Balkonger	2007
Takrenovering	2008
Isolering vind	2010
Byte av styrsystem till fjärrvärme	2011
OVK-besiktning av ventilation	2012

Brf Diana

Org.nr. 769600-1333

Stampsolning	2012/2013
Fönsterrenovering	2018
Installation Undercentral	2019
Stampsolning	2019
Installation av fiber för internet	2019
Radonsugar på D24 och D26	2019

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång	34 st
Nyttillkomna medlemmar	2 st
Avgående medlemmar	1 st
Medlemmar vid årets utgång	3 st

Under året har 3 överlåtelser skett av lägenheterna 155, 158 och 162.

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

Styrelsen

Claes Askfors	Ordförande
Peter Carlsson	Ledamot
Ruth Länsman	Ledamot
Daniel Virgin	Ledamot
Jenny Kimming	Suppleant

Revisorer

Maria Forsbach	Internrevisor
----------------	---------------

Valberedning

Pia Felldin	Sammanställande
Carl Neij	Valberedningssuppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 2019-05-07.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Beskrivning av årets händelser av väsentlig karaktär/betydelse.

- Installation av undercentral i källaren på D28, vilket innebär att föreningen själva kan styra värmereglering i husen efter att tidigare delat undercentral med Brf Gillret. Vilket beräknas ge lägre värmekostnader för föreningen framöver.
- Cykelförråd i D28 borttaget till förmån för undercentral
- Installation av internet fiber i alla lägenheterna. I samband med installationen så tecknades även ett gruppabonnemang så att alla medlemmar har 100/10 mbit i månadshyran.
- Stampsolning i alla lägenheter
- Radonsugar installerade i D24 och D26 efter att höga värden av markradon uppmätts i källargångarna där.
- Möss i källaren på D26 och D28, Anticimex inkallade
- Beredande av ansökan från nya medlemmar i föreningen:
 - o Lägenhet 158 har överlåtit av Cecilia Wadstein Radesjö till Ruth och Henrik Länsman
 - o Lägenhet 155 har överlåtit av Ruth och Henrik Länsman till Minna Naucclér
 - o Lägenhet 162 har överlåtit av Bo Araskog och Rose Mellin till Johan Elmqvist
- Genomgång av budget för 2020

Föreningens ekonomi

Avgiftshöjning

Inga avgiftshöjningar har gjorts under året.

Brf Diana

Org.nr. 769600-1333

Lån

Fastigheten är belånad via Swedbank Hypotek AB på sammanlagt 10 465 063 kr och är uppdelad i tre delar med rörliga räntor.

Skatter och avgifter

För inkomståret 2019 var den kommunala fastighetsavgiften 1377 kr per bostadslägenhet.

För föreningens lokaler uppgick fastighetskatten till 1300 kr och motsvarar 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Företagets säte är Stockholm

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 305 540	1 301 828	1 321 426	1 289 368
Resultat efter finansiella poster	-234 199	-1 694 162	121 143	-2 287
Soliditet (%)	61,28	62,23	64	64

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Fritt eg kapit
Belopp vid årets ingång	16 451 661	2 265 752	1 471 432	-2 417 67
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till yttre fond			87 878	-87 87
I anspråkstagande av yttre fond			-1 000 000	1 000 00
Årets resultat				-234 19
Belopp vid årets utgång	16 451 661	2 265 752	559 310	-1 739 75

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-1 505 552
Årets resultat	-234 199
	<hr/>
	-1 739 751
Förslag till disposition:	
Reservering till yttre fond	177 390
I anspråkstagande av yttre fond	-218 250
Balanseras i ny räkning	-1 698 891
	<hr/>
	-1 739 751

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Diana

Org.nr. 769600-1333

RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 305 540	1 301 82
Övriga rörelseintäkter		14 626	5 85
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>1 320 166</u>	<u>1 307 68</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 086 646	-2 542 56
Styrelsearvoden		-25 531	-18 96
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4,5	<u>-354 672</u>	<u>-354 66</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-1 466 849</u>	<u>-2 916 19</u>
Rörelseresultat		-146 683	-1 608 51
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	87
Räntekostnader		<u>-87 516</u>	<u>-86 52</u>
Summa finansiella poster		<u>-87 516</u>	<u>-85 65</u>
Resultat efter finansiella poster		-234 199	-1 694 16
Årets resultat		<u>-234 199</u>	<u>-1 694 16</u>

Brf Diana

Org.nr. 769600-1333

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

4

27 218 805

27 564 46

Inventarier, verktyg och installationer

5

6 771

15 78

Summa materiella anläggningstillgångar27 225 57627 580 24**Summa anläggningstillgångar**

27 225 576

27 580 24

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

208

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

40 08020 62**Summa kortfristiga fordringar**

40 288

20 62

Kassa och bank

Kassa och bank

1 350 751955 84**Summa kassa och bank**

1 350 751

955 84

Summa omsättningstillgångar

1 391 039

976 47

SUMMA TILLGÅNGAR**28 616 615****28 556 71**

Brf Diana

Org.nr. 769600-1333

BALANSRÄKNING

Not 2019-12-31 2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

18 717 413

18 717 413

Fond för yttre underhåll

559 310

1 471 432

Summa bundet eget kapital

19 276 723

20 188 845

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 505 552

-723 511

Årets resultat

-234 199

-1 694 161

Summa fritt eget kapital

-1 739 751

-2 417 672

Summa eget kapital

17 536 972

17 771 173

Långfristiga skulder

Fastighetslån

6

10 465 063

10 465 063

Summa långfristiga skulder

10 465 063

10 465 063

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

290 938

18 981

Skatteskulder

71 020

68 721

Övriga skulder

87 313

88 981

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

165 309

143 801

Summa kortfristiga skulder

614 580

320 484

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**28 616 615****28 556 721**

Brf Diana

Org.nr. 769600-1333

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. (K2)

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal</u>
Byggnader	5
Inventarier, verktyg och installationer	

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2019	2018
Avgift bostad	1 280 558	1 272 155
Hysesintäkter lokaler	22 657	28 325
Hysesintäkter övrigt	2 325	1 325
	<hr/> 1 305 540	<hr/> 1 301 805

Not 3 Övriga externa kostnader	2019	2018
Städning	33 600	33 600
Besiktning- och avtalskostnader	6 777	9 850
Reparation och underhåll	452 200	1 940 470
Fastighetsel	29 744	30 700
Fjärrvärme	348 325	355 840
Vatten	37 116	30 070
Avfallshantering	12 155	13 350
Fastighetsförsäkringar	13 051	11 300
Kabel-TV/bredband	47 851	7 170
Fastighetsskatt	35 725	35 250
Administrativa kostnader	14 420	4 650
Arvode ekonomisk förvaltning	46 876	50 100
Övriga kostnader	4 326	19 850
Medlems- och föreningsavgifter	4 480	
	<hr/> 1 086 646	<hr/> 2 542 560

NOTER**Noter till balansräkningen**

Not 4	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	<u>29 292 738</u>	<u>29 292 738</u>
	Utgående anskaffningsvärden	29 292 738	29 292 738
	Årets avskrivningar	-345 660	-345 660
	Redovisat värde	<u>27 218 805</u>	<u>27 564 460</u>
Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	<u>45 079</u>	<u>45 079</u>
	Utgående anskaffningsvärden	45 079	45 079
	Årets avskrivningar	-9 012	-9 012
	Redovisat värde	<u>6 771</u>	<u>15 780</u>
Not 6	Fastighetslån	2019-12-31	2018-12-31
	Lån		
	Swedbank Hypotek 0,98%	Tid och villkor 2020-03-28	
		3 482 532	3 482 532
	Swedbank Hypotek 0,98%	2020-03-28	
		3 500 000	3 500 000
	Swedbank Hypotek 0,98%	2020-03-28	
		<u>3 482 531</u>	<u>3 482 532</u>
		10 465 063	10 465 060

Övriga noter

Not 7	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 630 126	15 630 126

Not 8 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Not 9 **Definition av nyckeltal**

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Brf Diana

Org.nr. 769600-1333

NOTER

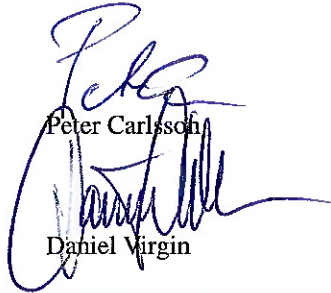
Stockholm 2020-06-30



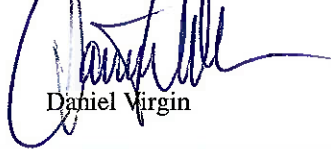
Claes Askfors



Ruth Länsman



Peter Carlsson



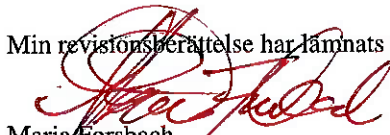
Daniel Virgin



Jenny Kinnung

Min revisionsberättelse har lämnats den

2020-06-23



Maria Forsbach
Förtroendevald revisor