

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Diana

Org.nr. 769600-1333

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9
- underskrifter	11



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. Fastigheterna är belägna på adresserna Dianavägen 22-28 (jämna nr).

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

Föreningens mark är friköpt.

Byggnadsår och ytor

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

Byggnadsytan utgörs av 1 426 kvm lägenhetsyta och 37 kvm lokalyta (inkl styrelserum), byggnaderna har en totalareal om 2 313 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.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.

Brf Diana

Org.nr. 769600-1333

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
Stamspolning	2012/2013
Fönsterrenovering	2018
Installation Undercentral	2019
Stamspolning	2019
Installation av fiber för internet	2019
Radonsugar på D24 och D26	2019
Energideklaration	2020
OVK-besiktning av ventilation	2020
Byte av armaturer och tidsstyrning i trapphus	2021

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång	35 st
Nyttillkomna medlemmar	4 st
Avgående medlemmar	4 st
Medlemmar vid årets utgång	35 st

Under året har 3 överlåtelse skett.

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

Styrelsen

Ruth Länsman	Ordförande
Peter Carlsson	Ledamot
Ylva Askfors	Ledamot
Johan Elmquist	Ledamot
Jenny Kimming	Suppleant

Revisorer

Maria Forsbach	Internrevisor
Minna NaucLér	Revisorsuppleant

Valberedning

Pia Felldin	Sammanställande
Björn Norberg	Valberedningssuppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 2022-05-18

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Beskrivning av årets händelser av väsentlig karaktär/betydelse.

- Föreningen har anlitat jourbolaget Dygnet Fastighetsjour AB
- Byte av försäkringsbolag till Brandkontoret (från Gjensidige).
- Inventering av hus av samt ljud och vibrationsmätningar av Nitro Consult inför sprängningar av tunnel i Hjorthagsberget (konsult anlitad av Stockholms stad)
- Inventering av brandvarnare i föreningens lägenheter
- Förberedelser för att ta fram en ny underhållsplan för föreningen
- Engergiinventering av hus med hjälp av ElectricITY för att se om det finns energieffektiviseringar att göra i föreningens hus.

29
MFA R B

Brf Diana

Org.nr. 769600-1333

- Brandinspektion av husen via Briab
- Installation av mätstickor för inomhustemperatur via Intelligy Start för optimering av fjärrvärmern
- Städ dagar 8 maj och 9 oktober
- Beredande av ansökan från nya medlemmar i föreningen:
Lägenhet 139 har överlåtits av Maria Forsback till Fredrik Wass
- Amortering på föreningens lån om 400 000 kr
- Vattenläcka i lägenhet 146, påbörjad sanering
- Källare D22 byte av packning på lufttrycksmätare
- Förberedande av hyreshöjning om 3%
- Radiatorer: byte av termostater på två radiatorer i lgh 143 och 157
- Bortforsling av övergivna cyklar till återvinning
- Arbete med luktproblem i lokal i D28 samt i lgh 157
- Genomgång av budget för 2023

Föreningens ekonomi

Avgiftshöjning

Avgiftshöjningar om 3% från 1 januari 2023.

Lån

Fastigheten är belånad via Swedbank Hypotek AB på sammanlagt 9 865 063 kr och är uppdelad i tre delar med rörliga räntor.

Skatter och avgifter

För inkomståret 2022 var den kommunala fastighetsavgiften 1 519 kr per bostadslägenhet.

För föreningens lokaler uppgick fastighetsskatten till 1 680 kr och motsvarar 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Företagets säte är Stockholm

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i SEK

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 315 000	1 303 506	1 296 513	1 305 540
Resultat efter finansiella poster	48 946	-294 333	1 763	-234 199
Soliditet (%)	62,68	61,79	62,13	61,28
Genomsnittlig årsavg/kvm	898	898	898	898
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 918	7 199	7 199	7 339

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	16 451 661	2 265 752	695 840	-2 168 851
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			177 390	-177 390
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-227 829	227 829
Årets resultat				48 946
Belopp vid årets utgång	16 451 661	2 265 752	645 401	-2 069 466

MA
KL
DA
ZB

Brf Diana

Org.nr. 769600-1333

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-2 118 412
Årets resultat	48 946
	<hr/>
	-2 069 466
Förslag till disposition:	
Reservering till yttre fond	228 504
Balanseras i ny räkning	-2 297 970
	<hr/>
	-2 069 466

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

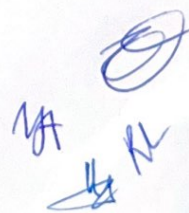
Handwritten signatures and initials in blue ink.

Brf Diana

Org.nr. 769600-1333

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 315 291	1 303 506
Övriga rörelseintäkter		<u>5 214</u>	<u>7 810</u>
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 320 505	1 311 316
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-727 863	-1 143 632
Styrelsearvoden		-33 109	-28 509
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4,5	<u>-345 660</u>	<u>-345 660</u>
Summa rörelsekostnader		-1 106 632	-1 517 801
Rörelseresultat		213 873	-206 485
Finansiella poster			
Ränteintäkter		11 653	0
Räntekostnader		<u>-176 580</u>	<u>-87 848</u>
Summa finansiella poster		-164 927	-87 848
Resultat efter finansiella poster		48 946	-294 333
Resultat före skatt		48 946	-294 333
Årets resultat		<u>48 946</u>	<u>-294 333</u>



Brf Diana
Org.nr. 769600-1333

BALANSRÄKNING

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

26 181 825

26 527 485

Inventarier, verktyg och installationer

5

0

0

Summa materiella anläggningstillgångar

26 181 825

26 527 485

Summa anläggningstillgångar

26 181 825

26 527 485

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

286

186

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

40 338

38 270

Summa kortfristiga fordringar

40 624

38 456

Kassa och bank

Kassa och bank

1 366 160

1 337 661

Summa kassa och bank

1 366 160

1 337 661

Summa omsättningstillgångar

1 406 784

1 376 117

SUMMA TILLGÅNGAR

27 588 609

27 903 602

MA [Signature]
RV [Signature]

Brf Diana
Org.nr. 769600-1333

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		18 717 413	18 717 413
Fond för yttre underhåll		645 401	695 840
Summa bundet eget kapital		19 362 814	19 413 253

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-2 118 412	-1 874 518
Årets resultat		48 946	-294 333
Summa fritt eget kapital		-2 069 466	-2 168 851

Summa eget kapital

17 293 348 17 244 402

Långfristiga skulder

Fastighetslån	6	3 282 531	0
Summa långfristiga skulder		3 282 531	0

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	6	6 582 532	10 265 063
Leverantörsskulder		69 440	74 957
Skatteskulder		4 301	3 401
Övriga skulder		121 514	110 113
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		234 943	205 666
Summa kortfristiga skulder		7 012 730	10 659 200

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

27 588 609 27 903 602

Handwritten signatures and initials in blue ink.

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:

	Antal år
Byggnader	50
Inventarier, verktyg och installationer	5

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2022	2021
Avgift bostad	1 280 558	1 280 558
Hysesintäkter lokaler	28 733	19 948
Hysesintäkter övrigt - förråd	6 000	3 000
	<hr/> 1 315 291	<hr/> 1 303 506

Not 3 Övriga externa kostnader	2022	2021
Städning	33 600	33 600
Besiktning- och avtalskostnader	5 738	10 671
Reparation och underhåll	12 022	411 266
Fastighetsel	61 202	42 673
Fjärrvärme	355 606	391 727
Vatten	51 468	50 199
Avfallshantering	20 838	17 744
Fastighetsförsäkringar	17 156	14 801
Kabel-TV/bredband	62 799	61 464
Fastighetsskatt	39 655	37 775
Administrativa kostnader	8 657	11 276
Arvode ekonomisk förvaltning	51 028	48 760
Övriga kostnader	3 384	7 016
Medlems- och föreningsavgifter	4 710	4 660
	<hr/> 727 863	<hr/> 1 143 632

[Handwritten signatures and initials]

NOTER

Noter till balansräkningen

Not		2022-12-31	2021-12-31	
Not 4	Byggnader och mark			
	Ingående anskaffningsvärden	29 292 738	29 292 738	
	Utgående anskaffningsvärden	29 292 738	29 292 738	
	Ingående avskrivningar	-2 765 253	-2 419 593	
	Årets avskrivningar	-345 660	-345 660	
	Utgående avskrivningar	-3 110 913	-2 765 253	
	Redovisat värde	26 181 825	26 527 485	
	<i>Taxeringsvärden</i>			
	Mark	46 000 000	34 000 000	
	Byggnader	30 168 000	25 130 000	
	76 168 000	59 130 000		
Not 5	Inventarier, verktyg och installationer			
	Ingående anskaffningsvärden	45 079	45 079	
	Utgående anskaffningsvärden	45 079	45 079	
	Redovisat värde	0	0	
Not 6	Fastighetslån			
	Lån	Tid och villkor		
	Swedbank Hypotek 1,61%	2023-03-24	3 482 532	3 482 532
	Swedbank Hypotek 3,52%	2023-03-28	3 100 000	3 300 000
	Swedbank Hypotek 3,43%	2026-05-25	3 282 531	3 482 531
			9 865 063	10 265 063

Lån som förfaller för omförhandling 2023 är två lån till en summa av 6 582 532 och bokas därav som kortfristig del av långfristig skuld i balansräkningen.

Övriga noter

Not		2022-12-31	2021-12-31
Not 7	Ställda säkerheter		
	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

MA
E
H
K

Brf Diana

Org.nr. 769600-1333

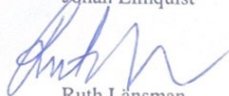
NOTER

Stockholm

20230401



Johan Elmquist



Ruth Länsman

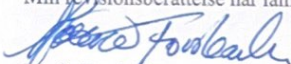


Peter Carlsson



Ylva Askfors

Min revisionsberättelse har lämnats den



Maria Forsbach
Förtroendevald revisor

