

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Diana

Org.nr. 769600-1333

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

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

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.

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
Stamspolning	2012/2013
Fönsterrenovering	2018

Brf Diana

Org.nr. 769600-1333

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång	33 st
Nyttillkomna medlemmar	2 st
Avgående medlemmar	1 st
Medlemmar vid årets utgång	34 st

Under året har 1 överlåtelse skett.

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

Styrelsen

Claes Askfors	Ordförande
Peter Carlsson	Ledamot
Ruth Länsman	Ledamot
Daniel Virgin	Ledamot
Liselott Åberg	Suppleant

Revisorer

Maria Forsbach	Internrevisor
Rose Melin	Revisorsuppleant

Valberedning

Pia Felldin	Sammanställande
Carl Neij	Valberedningssuppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 2018-06-19.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Beskrivning av årets händelser av väsentlig karaktär/betydelse.

- Fönsterrenovering och byte av innerglas till energiglas. Vilket beräknas sänka framtida värmekostnader.
- Byte av ekonomisk förvaltare från Fortner i Oskarshamn till Nordstaden i Solna från 2018-07-01.
- Radonmätning genomfördes under vårvintern i alla husen i utvalda lägenheter på bottenplan och högst upp. Något förhöjda värden visades i D24 och D26. Fortsatt utvärdering av detta pågår.
- Stopp i avloppet i lägenhet 140
- Beskränning av träd ut mot gatan utanför D24, D26 och D28
- Styrelserum upprättat i källaren i D24, tidigare hyresgäst uppsagd.
- Förhandling av räntor hos Swedbank med nya ränterabatter inför 2019.
- Genomgång av budget för 2019
- Beredande av ansökan från nya medlemmar i föreningen:
Lägenhet 147 har överlåtit av Jon Martinsson till Stina Thorén och Tommy Salenlid
- Förberedelse av projekt med att byta undercentral till en egen undercentral istället för att dela undercentral med grannföreningen Gillret. Genomförs under 2019.
- Förberedelse av installation av fiber från IP Only under 2019.

Föreningens ekonomi

Avgiftshöjning

Inga avgiftshöjningar har gjorts under året.

Lån

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

Brf Diana

Org.nr. 769600-1333

Skatter och avgifter

För inkomståret 2018 var den kommunala fastighetsavgiften 1337 kr per bostadslägenhet.

För föreningens lokaler uppgick fastighetsskatten till 1870 kr och motsvarar 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Företagets säte är Stockholm

Flerårsöversikt

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

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	16 451 661	2 265 752	1 383 554	-635 635
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till yttre fond			87 878	-87 878
Årets resultat				-1 694 161
Belopp vid årets utgång	16 451 661	2 265 752	1 471 432	-2 417 674

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-723 513
Årets resultat	-1 694 161
	<hr/>
	-2 417 674

Förslag till disposition:

Reservering till yttre fond	87 878
I anspråkstagande av yttre fond	-1 000 000
Balanseras i ny räkning	-1 505 552
	<hr/>
	-2 417 674

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

Brf Diana

Org.nr. 769600-1333

RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 301 828	1 316 239
Övriga rörelseintäkter		<u>5 853</u>	<u>5 187</u>
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 307 681	1 321 426
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-2 542 563	-625 693
Styrelsearvoden		-18 961	-5 046
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4,5	<u>-354 669</u>	<u>-354 669</u>
Summa rörelsekostnader		-2 916 193	-985 408
Rörelseresultat		-1 608 512	336 018
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		878	1 941
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-86 528</u>	<u>-216 816</u>
Summa finansiella poster		-85 650	-214 875
Resultat efter finansiella poster		-1 694 162	121 143
Resultat före skatt		-1 694 162	121 143
Årets resultat		<u>-1 694 162</u>	<u>121 143</u>

Brf Diana

Org.nr. 769600-1333

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

Byggnader och mark

4

27 564 465

27 910 122

Inventarier, verktyg och installationer

5

15 78324 795**Summa materiella anläggningstillgångar**27 580 24827 934 917**Summa anläggningstillgångar**

27 580 248

27 934 917

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

0

4 315

Övriga fordringar

5

7

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

20 63410 074**Summa kortfristiga fordringar**20 63914 396**Kassa och bank**

Kassa och bank

955 8402 348 273**Summa kassa och bank**

955 840

2 348 273

Summa omsättningstillgångar

976 479

2 362 669

SUMMA TILLGÅNGAR**28 556 727****30 297 586**

Brf Diana

Org.nr. 769600-1333

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

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital

2018-12-31

2017-12-31

Not

18 717 413

1 471 432

20 188 845

18 717 413

1 383 554

20 100 967

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

-723 513

-1 694 161

-2 417 674

-756 777

121 143

-635 634

Summa eget kapital

17 771 171

19 465 333

Långfristiga skulder

Fastighetslån

Summa långfristiga skulder

6

10 465 063

10 465 063

10 465 063

10 465 063

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

18 980

68 725

88 980

143 808

320 493

46 587

65 732

64 813

190 058

367 190

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

28 556 727

30 297 586

Brf Diana

Org.nr. 769600-1333

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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 år</u>
Byggnader	50
Inventarier, verktyg och installationer	5

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2018	2017
Avgift bostad	1 272 154	1 278 964
Hysesintäkter, lokaler, ej moms	<u>29 674</u>	<u>37 275</u>
	1 301 828	1 316 239

Not 3 Övriga externa kostnader	2018	2017
Städning	33 600	33 393
Besiktning- och avtalskostnader	9 896	6 311
Reparation och underhåll	1 940 478	66 062
Fastighetsel	30 768	28 988
Fjärrvärme	355 846	337 127
Vatten	30 075	35 315
Avfallshantering	13 350	9 663
Fastighetsförsäkringar	11 360	11 118
Kabel-TV	7 178	6 703
Fastighetsskatt	35 295	33 430
Administrativa kostnader	4 699	3 456
Arvode ekonomisk förvaltning	50 166	45 785
Övriga kostnader	<u>19 852</u>	<u>8 343</u>
	2 542 563	625 694

Noter till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	<u>29 292 738</u>	<u>29 292 738</u>
Utgående anskaffningsvärden	29 292 738	29 292 738
Ingående avskrivningar	-1 382 616	-1 036 962
Årets avskrivningar	<u>-345 657</u>	<u>-345 654</u>
Utgående avskrivningar	<u>-1 728 273</u>	<u>-1 382 616</u>
Redovisat värde	27 564 465	27 910 122

Brf Diana

Org.nr. 769600-1333

NOTER

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	<u>45 079</u>	<u>45 079</u>
	Utgående anskaffningsvärden	45 079	45 079
	Ingående avskrivningar	-20 284	-11 269
	Årets avskrivningar	<u>-9 012</u>	<u>-9 015</u>
	Redovisat värde	15 783	24 795

Not 6	Långfristiga konvertibla lån	2018-12-31	2017-12-31
	Lån		
	Swedbank Hypotek 0,71%	2019-03-28	
		3 482 532	3 482 532
	Swedbank Hypotek 0,71%	2019-03-28	
		3 500 000	3 500 000
	Swedbank Hypotek 0,71%	2019-03-28	
		<u>3 482 531</u>	<u>3 482 531</u>
		10 465 063	10 465 063

Övriga noter

Not 7	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 630 126	15 630 126

Not 8 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

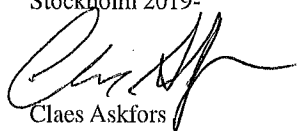
Not 9 **Definition av nyckeltal**
Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

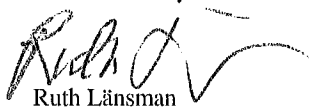
Brf Diana

Org.nr. 769600-1333

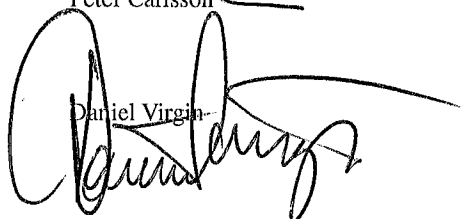
NOTER

Stockholm 2019-


Claes Askfors

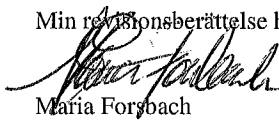

Ruth Länsman


Peter Carlsson


Daniel Virgin

Min revisionsberättelse har lämnats den

2019


Maria Forsbach

Förtroendevald revisor