

**Revisionsberättelse**  
**Till styrelsen för Brf Diana**

**Rapport om årsredovisning**

**Uttalanden**

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Diana för RÅ 2020

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Dianans finansiella ställning per den 31 december 2020 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 Dianans 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.

Interimrevisor Brf Diana

  
Maria Forsbach

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Diana**

Org.nr. 769600-1333

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

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

## 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 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

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

### Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång	33 st
Nyutkomna medlemmar	3 st
Avgående medlemmar	3 st
Medlemmar vid årets utgång	33 st

Under året har 2 överlåtelse skett av lägenheterna 152 och 161.

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

### Styrelsen

Clas Askfors	Ordförande
Peter Carlsson	Ledamot
Ruth Länsman	Ledamot
Oscar Brodin	Ledamot
Jenny Kimming	Suppleant

### Revisorer

Maria Forsbach	Internrevisor
Johan Elmquist	Revisorsuppleant

### Valberedning

Pia Felldin	Sammanställande
Carl Neij	Valberedningssuppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

### Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 2020-05-27.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Beskrivning av årets händelser av väsentlig karaktär/betydelse.

- Slutbesiktning och intrimning av undercentral
- Uppföljningsmätning av radon efter installation av radonsugar i källaren under 2019
- Avlopp - borttagning av flödesförstärkare i källargångarna då de läckt avloppsvatten ett flertal gånger och inte längre rekommenderas av vvs-leverantören.
- Byte av rostiga radiatorer i lägenheterna 140, 145, 150 och 156
- Byte av vattentkastare på D22 och D24
- Lagning av trasig stupränna på Dianavägen 22
- Byte av låskista på porten på Dianavägen 26
- OVK besiktning av ventilation genomfördes 16 september
- Ventilationsgaller på alla ventiler in i huset för att förhindra att skadedjur tar sig in i huset.
- Beredande av ny hyresgäst till lokalen källaren D28
- Beredande av ansökan från nya medlemmar i föreningen:
  - o Lägenhet 152 har överlåtit av Elin Holmberg till Kristin Ebersson och Philip Bonnevier
  - o Lägenhet 161 har överlåtit av Sigrid Ingelhart och Samuel Björklund till Lena Palmér
- Amortering på föreningens lån om 200 000 kr
- Genomgång av budget för 2021

# Brf Diana

Org.nr. 769600-1333

## Föreningens ekonomi

### Avgiftshöjning

Inga avgiftshöjningar har gjorts under året.

### Lån

Fastigheten är belänad via Swedbank Hypotek AB på sammanlagt 10 265 063 kr och är uppdelad i tre delar med rörliga räntor.

### Skatter och avgifter

För inkomståret 2020 var den kommunala fastighetsavgiften 1 429 kr per bostadslägenhet.

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

Företagets säte är Stockholm

## Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i SEK

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 296 513	1 305 540	1 301 828	1 321 426
Resultat efter finansiella poster	1 763	-234 199	-1 694 162	121 143
Soliditet (%)	62,13	61,28	62,23	64
Genomsnittlig årsavg/kvm	898	898	892	
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 339	7 339	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	559 310	-1 739 752
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			177 390	-177 390
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-218 250	218 250
Årets resultat				1 763
Belopp vid årets utgång	16 451 661	2 265 752	518 450	-1 697 129

## Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 698 892
Årets resultat	1 763
	<hr/>
	-1 697 129

Förslag till disposition:

Reservering till yttre fond	177 390
Balanseras i ny räkning	-1 874 519
	<hr/>
	-1 697 129

## **Brf Diana**

Org.nr. 769600-1333

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

**Brf Diana**

Org.nr. 769600-1333

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 296 513	1 305 540
Övriga rörelseintäkter		<u>8 562</u>	<u>14 626</u>
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		1 305 075	1 320 166
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-815 704	-1 086 646
Styrelsearvoden		-31 795	-25 531
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4,5	<u>-352 431</u>	<u>-354 672</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-1 199 930	-1 466 849
<b>Rörelseresultat</b>		105 145	-146 683
<b>Finansiella poster</b>			
Räntecintäkter		3 616	0
Räntekostnader		<u>-106 998</u>	<u>-87 516</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		-103 382	-87 516
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		1 763	-234 199
<b>Resultat före skatt</b>		1 763	-234 199
<b>Årets resultat</b>		<u>1 763</u>	<u>-234 199</u>

**Brf Diana**

Org.nr. 769600-1333

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

Byggnader och mark

Inventarier, verktyg och installationer

**Summa materiella anläggningstillgångar****Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

**Summa kortfristiga fordringar****Kassa och bank**

Kassa och bank

**Summa kassa och bank****Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

**2020-12-31****2019-12-31**

4

26 873 145

27 218 805

5

0

6 771

26 873 145

27 225 576

26 873 145

27 225 576

1 627

208

40 855

40 080

42 482

40 288

1 309 590

1 350 751

1 309 590

1 350 751

1 352 072

1 391 039

**28 225 217****28 616 615**



**Brf Diana**

Org.nr. 769600-1333

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

Medlemsinsatser

2020-12-31

2019-12-31

Not

Fond för yttre underhåll

**Summa bundet eget kapital**

18 717 413

18 717 413

518 450559 310

19 235 863

19 276 723

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

**Summa fritt eget kapital**

-1 698 892

-1 505 552

1 763-234 199

-1 697 129

-1 739 751

**Summa eget kapital**

17 538 734

17 536 972

**Långfristiga skulder**

Fastighetslån

**Summa långfristiga skulder**

6

10 265 06310 465 063

10 265 063

10 465 063

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

**Summa kortfristiga skulder**

101 632

290 938

44 982

71 020

98 715

87 313

176 091165 309

421 420

614 580

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****28 225 217****28 616 615**

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

**Noter till resultaträkningen**

<b>Not 2 Nettoomsättning</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Avgift bostad	1 280 558	1 280 558
Hysesintäkter lokaler	13 480	22 657
Hysesintäkter övrigt	2 475	2 325
	<hr/> 1 296 513	<hr/> 1 305 540

<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Städning	33 600	33 600
Besiktning- och avtalskostnader	44 533	6 777
Reparation och underhåll	149 137	452 200
Fastighetsel	31 495	29 744
Fjärrvärme	333 485	348 325
Vatten	41 201	37 116
Avfallshantering	14 900	12 155
Fastighetsförsäkringar	13 653	13 051
Kabel-TV/bredband	56 545	47 851
Fastighetsskatt	37 025	35 725
Administrativa kostnader	6 689	14 420
Arvode ekonomisk förvaltning	47 608	46 876
Övriga kostnader	1 273	4 326
Medlems- och föreningsavgifter	4 560	4 480
	<hr/> 815 704	<hr/> 1 086 646

## NOTER

## Noter till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	<u>29 292 738</u>	<u>29 292 738</u>
	Utgående anskaffningsvärden	29 292 738	29 292 738
	Ingående avskrivningar	-2 073 933	-1 728 273
	Årets avskrivningar	<u>-345 660</u>	<u>-345 660</u>
	Utgående avskrivningar	-2 419 593	-2 073 933
	Redovisat värde	26 873 145	27 218 805
	<i>Taxeringsvärdet</i>		
	Mark	34 000 000	34 000 000
	Byggnader	<u>25 130 000</u>	<u>25 130 000</u>
		59 130 000	59 130 000
Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	<u>45 079</u>	<u>45 079</u>
	Utgående anskaffningsvärden	45 079	45 079
	Årets avskrivningar	<u>-6 771</u>	<u>-9 012</u>
	Redovisat värde	0	6 771
Not 6	Fastighetslån	2020-12-31	2019-12-31
	Lån		
	Swedbank Hypotek 0,776% Tid och villkor 2021-03-28	3 482 532	3 482 532
	Swedbank Hypotek 0,776% 2021-03-28	3 300 000	3 500 000
	Swedbank Hypotek 0,776% 2021-03-28	<u>3 482 531</u>	<u>3 482 531</u>
		10 265 063	10 465 063
Övriga noter			
Not 7	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	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**

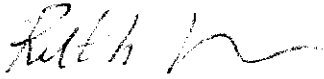
Stockholm 2021-



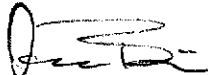
Claes Askfors



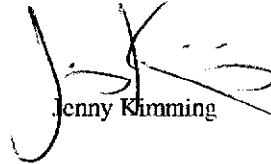
Peter Carlsson



Ruth Länsman



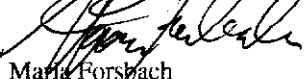
Oscar Brodin



Jenny Krimming

Min revisionsberättelse har lämnats den

2021.



Maria Forsbach

Förtroendevald revisor