

Revisionsberättelse
Till styrelsen för Brf Diana

Rapport om årsredovisning

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Diana för RÅ 2021

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred.

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.

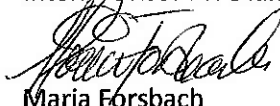
Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av Brf Dianas förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift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

 6/4/2022

Maria Forsbach

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Diana

Org.nr. 769600-1333

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

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. 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
Takreovering	2008
Isolering vind	2010
Byte av styrsystem till fjärrvärme	2011
OVK-besiktning av ventilation	2012

Brf Diana

Org.nr. 769600-1333

Stampsolning	2012/2013
Fönsterreovering	2018
Installation Undercentral	2019
Stampsolning	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	33 st
Nyttillkomna medlemmar	5 st
Avgående medlemmar	3 st
Medlemmar vid årets utgång	35 st

Under året har 3 överlåtelse skett av lägenheterna 143, 144 och 163.

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

Styrelsen

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

Revisorer

Maria Forsbach	Internrevisor
Minna Naucér	Revisorsuppleant

Valberedning

Pia Felldin	Sammanställande
Carl Neij	Valberedningssuppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 2021-05-19.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Beskrivning av årets händelser av väsentlig karaktär/betydelse.

- Radonrapport inskickad och godkänd av Miljöförvaltningen.
- Byte av armaturer och tidsstyrning i trapphusen
- Ny puts på gaveln ner mot Ropsten på D22
- Målning av vindskivor på alla hus
- OVK åtgärd ventilrengöring i samtliga lägenheter, samt byte av trasiga fläktmotorer i 3 lägenheter.
- Byte av fläkt i torkrummet i tvättstugan
- Godkännande av ny hyresgäst i lokalen i källaren i D28
- Installation av ventilation i lokal på D28
- Byte av trasig radiator i lägenhet 142
- Beredande och godkännande av renoveringsansökningar i lägenhet 143 och 144
- Uppgradering av fiberabonnemang från 100/10 till 100/100.
- Föreningen har skickat ut en enkät för att försäkra sig om att brandvarnare finns i samtliga lägenheter.
- Ny gräsklippare inköpt.
- Utredning om föreningen kan bygga hönhägn och ha honor, vilket inte visat sig möjligt då det måste byggas på föreningens mark och då hamnar för nära in på husen.
- Lagning av trasig skarv på stam i badrum, lägenhet 148.

Brf Diana

Org.nr. 769600-1333

- Beredande av ansökan från nya medlemmar i föreningen:
 - o Lägenhet 143 har överlåtits av Anna Teiwik och Oscar Brodin till Linn Höije Pettersson och Jesper Petersson
 - o Lägenhet 144 har överlåtits av Magnus Carlqvist till Erik Ax och Louisa Rabaeus.
 - o Lägenhet 163 har överlåtits av Johanna Sykora till Marie Lorsell Norberg och Björn Norberg.
- Inventering av husen av Nitro Consult inför planerade sprängningar i närområdet.
- Genomgång av budget för 2021

Föreningens ekonomi

Avgiftshöjning

Inga avgiftshöjningar har gjorts under året.

Lån

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

Skatter och avgifter

För inkomståret 2021 var den kommunala fastighetsavgiften 1 459 kr per bostadslägenhet.

För föreningens lokaler uppgick fastighetsskatten till 1 300 kr och motsvarar 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Företagets säte är Stockholm

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i SEK

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 303 506	1 296 513	1 305 540	1 301 828
Resultat efter finansiella poster	-294 333	1 763	-234 199	-1 694 162
Soliditet (%)	61,79	62,13	61,28	62,23
Genomsnittlig årsavg/kvm	898	898	898	892
Lån/kvm bostadsrättsyta	7199	7199	7339	7339

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	518 450	-1 697 128
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			177 390	-177 390
Årets resultat				-294 333
Belopp vid årets utgång	16 451 661	2 265 752	695 840	-2 168 851

Brf Diana

Org.nr. 769600-1333

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 874 518
Årets resultat	<u>-294 333</u>
	-2 168 851

Förslag till disposition:

Reservering till yttre fond	177 390
I anspråkstagande av yttre fond	-227 829
Balanseras i ny räkning	<u>-2 118 412</u>
	-2 168 851

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

Brf Diana

Org.nr. 769600-1333

RESULTATRÄKNING

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 303 506	1 296 513
Övriga rörelseintäkter		<u>7 810</u>	<u>8 562</u>
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 311 316	1 305 075
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 143 632	-815 704
Styrelsearvoden		-28 509	-31 795
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4,5	<u>-345 660</u>	<u>-352 431</u>
Summa rörelsekostnader		-1 517 801	-1 199 930
Rörelseresultat		-206 485	105 145
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	3 616
Räntekostnader		<u>-87 848</u>	<u>-106 998</u>
Summa finansiella poster		-87 848	-103 382
Resultat efter finansiella poster		-294 333	1 763
Resultat före skatt		-294 333	1 763
Årets resultat		<u>-294 333</u>	<u>1 763</u>

Brf Diana

Org.nr. 769600-1333

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

Byggnader och mark

4

26 527 485

26 873 145

Inventarier, verktyg och installationer

5

00**Summa materiella anläggningstillgångar**

26 527 485

26 873 145

Summa anläggningstillgångar

26 527 485

26 873 145

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

186

1 627

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

38 27040 855**Summa kortfristiga fordringar**

38 456

42 482

Kassa och bank

Kassa och bank

1 337 6611 309 590**Summa kassa och bank**

1 337 661

1 309 590

Summa omsättningstillgångar

1 376 117

1 352 072

SUMMA TILLGÅNGAR**27 903 602****28 225 217**

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

2021-12-31

2020-12-31

Not

18 717 413

695 840

19 413 253

18 717 413

518 450

19 235 863

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

-1 874 518

-294 333

-2 168 851

-1 698 892

1 763

-1 697 129

Summa eget kapital

17 244 402

17 538 734

Långfristiga skulder

Fastighetslån

Summa långfristiga skulder

6

0

0

10 265 063

10 265 063

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

6

10 265 063

74 957

3 401

110 113

205 666

10 659 200

0

101 632

44 982

98 715

176 091

421 420

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

27 903 602

28 225 217

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

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2021	2020
Avgift bostad	1 280 558	1 280 558
Hysesintäkter lokaler	19 948	13 480
Hysesintäkter övrigt - förråd	3 000	2 475
	<u>1 303 506</u>	<u>1 296 513</u>

Not 3 Övriga externa kostnader	2021	2020
Städning	33 600	33 600
Besiktning- och avtalskostnader	10 671	44 533
Reparation och underhåll	411 266	149 137
Fastighetsel	42 673	31 495
Fjärrvärme	391 727	333 485
Valten	50 199	41 201
Avfallshantering	17 744	14 900
Fastighetsförsäkringar	14 801	13 653
Kabel-TV/bredband	61 464	56 545
Fastighets-skatt	37 775	37 025
Administrativa kostnader	11 276	6 689
Arvode ekonomisk förvaltning	48 760	47 608
Övriga kostnader	7 016	709
Medlems- och föreningsavgifter	4 660	4 560
	<u>1 143 632</u>	<u>815 140</u>

Brf Diana

Org.nr. 769600-1333

NOTER**Noter till balansräkningen**

Not 4	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	<u>29 292 738</u>	<u>29 292 738</u>
	Utgående anskaffningsvärden	29 292 738	29 292 738
	Ingående avskrivningar	-2 419 593	-2 073 933
	Årets avskrivningar	<u>-345 660</u>	<u>-345 660</u>
	Utgående avskrivningar	-2 765 253	-2 419 593
	Redovisat värde	<u>26 527 485</u>	<u>26 873 145</u>
	<i>Taxeringsvärden</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	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	<u>45 079</u>	<u>45 079</u>
	Utgående anskaffningsvärden	45 079	45 079
	Årets avskrivningar	<u>0</u>	<u>-6 771</u>
	Redovisat värde	0	0
Not 6	Fastighetslån	2021-12-31	2020-12-31
	Lån		
	Swedbank Hypotek 0,78%	3 482 532	3 482 532
	Swedbank Hypotek 0,78%	3 300 000	3 300 000
	Swedbank Hypotek 0,78%	<u>3 482 531</u>	<u>3 482 531</u>
		10 265 063	10 265 063

Lån som förfaller för omförhandling 2022 är tre lån till en summa av 10 265 063 och bokas därav som kortfristig del av långfristig skuld i balansräkningen.

Övriga noter

Not 7	Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 630 126	15 630 126
Not 8	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut		

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Brf Diana

Org.nr. 769600-1333

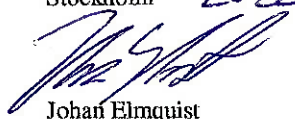
NOTER

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Stockholm 2022-03-06



Johan Elmquist



Peter Carlsson

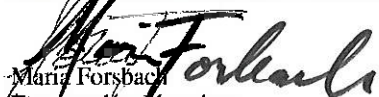


Ruth Länsmän



Jenny Kinnning

Min revisionsberättelse har lämnats den



Maria Forsbach
Förtroendevald revisor