

Årsredovisning för

# Brf Diana

769600-1333

Räkenskapsåret

**2014-01-01 - 2014-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Noter	9-10
Underskrifter	11

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Diana, 769600-1333 får härmed avge årsredovisning för 2014. Årsredovisning är upprättad i svenska kronor (SEK).

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Diana äger och förvaltar sedan 2001-10-03 fastigheterna Gillret 12-15 i Hjorthagen med adress c/o Carlsson, Dianavägen 24, 115 43 Stockholm. Föreningen upplåter 24 bostadslägenheter med bostadsrätt och har hyrt ut 3 lokaler med hyresrätt. Föreningen har till ändamål att främja medlemarnas ekonomiska intresse genom att upplåta bostadslägenheter, lokaler, garage - och parkeringsplatser. Den ekonomiska förvaltningen sköter Fortner AB i Oskarshamn.

### Fastigheten

Byggnader har en total areal på 2 313 kvm.

<b><u>Taxeringsvärde 2014</u></b>	<b>34 575 000</b>
Byggnad	20 375 000
Mark	14 200 000

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos AlliansFörsäkringsmäklare. Fastigheten är belånad via Swedbank Hypotek AB på sammanlagt 10 465 063 kr och är uppdelad i två delar. De två olika lånen har olika bidningstider och ränta.

### Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan den ordinarie årsstämma haft följande sammansättning:

Bo Araskog	Ordförande
Ylva Askfors	Ledamot
Lennart Brunnström	Ledamot
Peter Carlson	Ledamot
Magnus Carlqvist	Supleant
Carl Neij	Supleant

Till ordinarie revisor valdes Sylvia Bergman och till revisorssuppleant valdes Johanna Fagerström.

Styrelsen för Brf Diana har under 2014 haft 11 protokollförda möten där bl.a. följande frågor behandlats:

- Årsredovisning inklusive förvaltningsberättelse för år 2014
- Förberedelser inför städ/trädgårdsdagar vår och höst
- Förberedelser inför ordinarie föreningsstämma
- Förberedelser inför medlemsmöte
- Förberedelser för två extra föreningsstämmor
- Budgetuppföljning
- Uppföljning av värmekostnaderna
- 1 ny medlems inträde i föreningen
- Utredning av ev. byggfusk vid tätning av gavlar vid renovering av fastigheterna 1999
- Bygglov balkonger

- Hemsida för brf Diana, under utveckling
- Förändring i andelstal till följd delning av étage lägenhet till två lägenheter (återställs till ursprunglig planlösning)
- Höjning av månadsavgift till följd av nya avskrivningsregler för bostadsrättsföreningar
- Kontakt med Fortum ang skador efter sprängningsarbete

## Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under året har bostadsrät med lgh.nr. 155 överlåtit av Robin Sedvalsson och Martina Hedvall till Henrik Aronsson och Ruth Haglund.

Styrelsen har beslutat att pga ny lagstiftning angående avskrivningar, höja hyresavgiften med 5,5% från och med 2015 och framåt för att täcka de ökade avskrivningskostnader. Styrelsen har även beslutat att ändra §4 i föreningens stadgar avseende pant- och överlåtelse avgifter.

## Underhållsplan och ombyggnad

Underhållsplanen är den långsiktiga planeringen av de troliga underhållskostnaderna i föreningen och upprättas för att åstadkomma en stabil och hållbar ekonomi.

Ett välskött underhåll sparar i längden utgifter genom att minska dyra skador och akuta reparationer. Det ökar också värdet på de enskilda bostadsrätterna genom att boendemiljö blir trevligare samt visar att föreningen är trygg och pålitlig.

### Reparationer och underhåll

Mögelsporer i väggar i en lägenhet har upptäckts och åtgärdats.  
Service av tvättmaskin och torktumlare  
Sanerat och tätat ingångshål för möss i 26: ans källare  
Målning och underhåll av tak över entré samt sopskjul (Veterankraft)  
Hängrännor på sopskjul  
Sanering och uppbyggnad av vägg i lägenhet pga mögeltillväxt inuti väggen

### Framtida underhåll och planerade ombyggnationer:

Medlemmarna har ombetts att dokumentera sprickor orsakade av spräggningsarbete i närområde och baserat på dessa har en inläga skickats till Fortum.  
Föreningen planerar fönsterrenovering. Tidpunkten för detta beror på ovanstående punkter.

## Ekonomisk översikt

	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Nettoomsättning	1 207 236,0	1 214 470,0	1 211 695,0
Resultat efter finansiella poster	-77 817,0	31 534,0	46 236,0
Soliditet, %	63,8	62,9	62,9

## Resultat disposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

Belopp i kr

Balanserat resultat	-592 406
Årets resultat	-77 817
<b>Totalt</b>	<b>-670 223</b>
Disponeras så att	
Till yttre reparationsfonden överförs	-
Balanseras i ny räkning	-670 223
<b>Summa</b>	<b>-670 223</b>

Vad beträffar företagens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Nettoomsättning	1	1 207 236	1 206 552
Övriga rörelseintäkter		-	7 918
		1 207 236	1 214 470
<b>Föreningens kostnader</b>			
Driftkostnader		-461 515	-497 871
Övriga fastighetskostnader		-154 583	-360 070
Personalkostnader	2	-38 240	-28 709
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	-345 654	-
<b>Rörelseresultat</b>		207 244	327 820
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		13 643	13 462
Räntekostnader och liknande kostnader		-298 704	-309 748
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-77 817	31 534
<b>Resultat före skatt</b>		-77 817	31 534
<b>Årets resultat</b>		-77 817	31 534

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark		28 947 084	29 292 738
		<u>28 947 084</u>	<u>29 292 738</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>28 947 084</u>	<u>29 292 738</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		223 082	-51 978
Övriga fordringar		78	77
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 109	21 030
		<u>232 269</u>	<u>-30 871</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>1 273 784</u>	<u>984 527</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 506 053</u>	<u>953 656</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>30 453 137</u>	<u>30 246 394</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		16 451 661	16 451 661
Upplåtelseavgifter		2 265 752	2 265 752
		<u>18 717 413</u>	<u>18 717 413</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Fond för yttre underhåll		1 389 268	791 218
Vinst eller förlust föregående år		-592 406	-623 940
Årets resultat		-77 817	31 534
		<u>719 045</u>	<u>198 812</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>19 436 458</u>	<u>18 916 225</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	10 465 063	10 465 063
		<u>10 465 063</u>	<u>10 465 063</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		4 390	73 692
Skatteskulder		61 748	63 888
Övriga kortfristiga skulder	6	35 414	27 614
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		450 064	699 912
		<u>551 616</u>	<u>865 106</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>30 453 137</u>	<u>30 246 394</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<i>Fastighetsinteckningar</i>	<u>15 630 126</u>	<u>15 630 126</u>
<b>Summa</b>	<b>15 630 126</b>	<b>15 630 126</b>



## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Redovisning av intäkter

Intäktssredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter.  
Som inkomst redovisar föreningen det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Bolaget redovisar därför inkomst till nominellt värde (fakturabelopp) om bolaget får ersättningen i likvida medel direkt vid leverans.

### Definition av nyckeltal

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet

Summa eget kapital genom summa egetkapital och skulder-.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	2
-Markanläggningar	-

### Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för fastighetsunderhåll i bostadsföreningar".

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

#### Hyresintäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Hyresintäkter bostäder	1 178 448	1 178 448
Hyresintäkter lokaler	28 788	28 104
<b>Summa</b>	<b>1 207 236</b>	<b>1 206 552</b>

### Not 2 Styrelsearvode

#### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Styrelsearvode	27 500	20 000
Övriga anställda	2 100	2 100
<b>Summa</b>	<b>29 600</b>	<b>22 100</b>

Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	8 640	6 609
--	-------	-------

### Not 3 Föreningens kostnader

Föreningens kostnader	2014-12-31	2013-12-31
-----------------------	------------	------------

#### Driftkostnader

- Städning	40 760	30 923
- Värme	356 102	384 263
- Vatten	27 622	33 391
- El	25 757	31 080
- Sopphämtning	8 880	10 968
- Förbrukningsmaterial	2 394	7 246
<b>Summa:</b>	<b>461 515</b>	<b>497 871</b>

#### Övriga fastighets kostnader

- Tvättstuga	13 544	26 373
- Försäkring	15 157	13 577
- Kabel TV	8 104	6 487
- Förvaltningsarvode	56 099	42 250
- Fastighetsskatt	32 470	30 790
- Byggnad	-	228 773
- Övrigt	29 209	11 820
<b>Summa:</b>	<b>154 583</b>	<b>360 070</b>

### Not 4 Avskrivningar av materiella tillgångar

	2014-12-31	2013-12-31
Byggnader och mark	345 654	-
<b>Summa</b>	<b>345 654</b>	<b>-</b>

**Not 5 Kassa & Bank**

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
Checkräkningskonto	509 642	434 026
Seven Day Finans AB	764 142	550 500

**Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
Lån.nr. 265474322-4	6 965 063	6 965 063
Lån.nr. 265475240-7	3 500 000	3 500 000
	<b>10 465 063</b>	<b>10 465 063</b>

***Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut***

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	15 630 126	15 630 126
	<b>15 630 126</b>	<b>15 630 126</b>

## Underskrifter

Stockholm, 2015-04-30



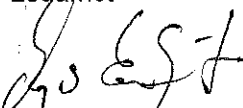
Bo Araskog  
Styrelseordförande



Ylva Askfors  
Ledamot



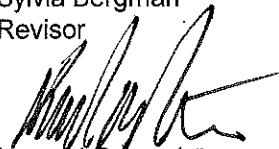
Peter Carlsson  
Ledamot



Magnus Carlqvist  
Suppleant



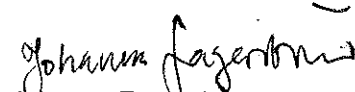
Sylvia Bergman  
Revisor



Lennart Brunnström  
Ledamot



Carl-Neij  
Suppleant



Johanna Fagerström  
Revisorsuppleant