

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Diana

Org.nr. 769600-1333

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	12

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 (jämma 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. Värdeåret 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.

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
Puts av fasad, kortsida hus på D22	2022

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång	35 st
Nyttillkomna medlemmar	5 st
Avgående medlemmar	5 st
Medlemmar vid årets utgång	35 st

Under året har 3 överlåtelser skett. samt att styrelsen har beviljat en andrahandsuthyrning. Överlåtelser har skett av lägenheterna 147, 157 och 159.

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

Styrelsen

Ruth Länsman	Ordförande
Peter Carlsson	Ledamot
Fredrik Wass	Ledamot
Ylva Askfors	Ledamot
Susanna Lundquist	Suppleant

Revisorer

Johan Elmqvist	Internrevisor
Minna Naclér	Revisorsuppleant

Valberedning

Pia Felldin	Ordinarie
Kristin Eberson	
Mårten Fäldner	

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 24 maj 2023.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Amortering om 200 000 sek på föreningens lån.
- Avgiftshöjning om 3% från 1 januari 2023

Brf Diana

Org.nr. 769600-1333

- Tagit fram underhållsplan
- Bytt ut tvättmaskin och torktumlare i tvättstuga
- Åtgärdat brister i brandskyddet, tagit fram nya brandskyddsregler
- Ny hyresgäst till lokal i D28
- Luktproblem i lokal D28 golvbrunn tätad
- Luktproblem Lägenhet 157, avlopp tätad
- Vattenläcka Lägenhet 146 åtgärdat (kvar från 2022)
- Luktproblem i D26, lgh 148, felsökning påbörjad
- Överklagan prishöjning om 12% av Sthlm Exergi till fjärrvärmenämnden
- Serviceavtal för radonfläktar via Radea
- Inspektion av Miljöförvaltningen 19 april kontroll av underhåll, kontroll av vatten temperaturmätning mm
- Lås till sophusen D26 utbytta
- Ett förråd förvandlat till barnvagnsförråd i källaren D24
- Lån bundet 7 år 3,81% (2900000)
- Ansökt om elstöd och tilldelats 8314 sek
- Förberett budget
- Beslut om hyreshöjning om 5% inför 2024
- Bullermätare borttagna efter avslutade sprängningar och inventering efter sprängningar genomförd av Nitro Consult
- Terrass Kvarteren. Synpunkter lämnades till Stockholms stads stadsbyggnadskontor.
- Byte av portkod till portar till trapphusen

Föreningens ekonomi

Avgiftshöjning

Avgifterna höjdes den 1 januari 2023 med 3%

Lån

Fastigheten är belånad via Swedbank Hypotek AB på sammanlagt 9 865 063 kr och är uppdelad i tre delar med två lån med fasta räntor och ett lån med rörlig ränta.

Skatter och avgifter

För inkomståret 2023 var den kommunala fastighetsavgiften 1589 kr per bostadslägenhet.

För föreningens lokaler uppgick fastighetsskatten till 1680 kr och motsvarar 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Företagets säte är Stockholm

Flerårsöversikt

	2023	2022
Nettoomsättning	1 356 113	1 315 291
Resultat efter finansiella poster	-323 231	48 946
Soliditet (%)	62,61	62,68
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	925	898
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96	97
Skuldsättning (kr/kvm)	6 606	6 743
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 778	6 918
Sparande (kr/kvm)	57	270
Räntekänslighet (%)	7	8
Energikostnad (kr/kvm)	345	320

Definitioner av nyckeltal, se noter

Brf Diana

Org.nr. 769600-1333

Bostadsrättsyta uppgår till 1426 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 1463 kvadratmeter.

Upplysning vid förlust

Föreningen har under året gått med förlust om -323 231 kr. Förlusten beror främst på ökade kostnader för föreningens lån, samt investeringar i maskiner till tvättstuga och kostnader för vattenskada och luktproblem.

Kostnaderna för föreningens räntor och driftskostnader beräknas inte att återgå till de tidigare nivåerna utan styrelsen beslutade därför om en avgiftshöjning om 5% från 1 januari 2024.

Styrelsen gör bedömningen att höjningen täcker föreningens faktiska kostnader resterande förlust består främst av föreningens avskrivningar.

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	645 401	-2 069 466
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			228 504	-228 504
Årets resultat				-323 231
Belopp vid årets utgång	16 451 661	2 265 752	873 905	-2 621 201

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 297 970
Årets resultat	-323 231
	<hr/>
	-2 621 201

Förslag till disposition:

Reservering till yttre fond	228 504
Balanseras i ny räkning	-2 849 705
	<hr/>
	-2 621 201

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

Brf Diana

Org.nr. 769600-1333

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 356 113	1 315 291
Övriga rörelseintäkter		16 924	5 214
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 373 037	1 320 505
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-987 336	-727 863
Styrelsearvoden		-29 249	-33 109
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4,5	-345 660	-345 660
Summa rörelsekostnader		-1 362 245	-1 106 632
Rörelseresultat		10 792	213 873
Finansiella poster			
Ränteintäkter		24 837	11 653
Räntekostnader		-358 860	-176 580
Summa finansiella poster		-334 023	-164 927
Resultat efter finansiella poster		-323 231	48 946
Resultat före skatt		-323 231	48 946
Årets resultat		-323 231	48 946

Brf Diana

Org.nr. 769600-1333

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

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader och mark	4	25 836 165	26 181 825
Inventarier, verktyg och installationer	5	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		25 836 165	26 181 825

Summa anläggningstillgångar

25 836 165

26 181 825

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar		11	286
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>43 811</u>	<u>40 338</u>
Summa kortfristiga fordringar		43 822	40 624

Kassa och bank

Kassa och bank		<u>1 220 555</u>	<u>1 366 160</u>
Summa kassa och bank		1 220 555	1 366 160

Summa omsättningstillgångar

1 264 377

1 406 784

SUMMA TILLGÅNGAR**27 100 542****27 588 609**

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**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital**Summa eget kapital****Långfristiga skulder**

Fastighetslån

Summa långfristiga skulder**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2023-12-31

2022-12-31

18 717 413

873 905

19 591 318

18 717 413

645 401

19 362 814

-2 297 970

-323 231

-2 621 201

-2 118 412

48 946

-2 069 466

16 970 117

17 293 348

6

6 182 531

6 182 531

6 382 531

6 382 531

6

3 482 532

91 662

4 110

133 113

236 477

3 947 894

3 482 532

69 440

4 301

121 514

234 943

3 912 730

27 100 542

27 588 609

Brf Diana

Org.nr. 769600-1333

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		10 792	213 873
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		345 660	345 660
Erhållen ränta mm		24 837	11 653
Erlagd ränta		-358 860	-176 580
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<hr/> 22 429	<hr/> 394 606
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-3 198	-2 168
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		22 222	-5 517
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		12 942	41 578
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<hr/> 54 395	<hr/> 428 499
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-200 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<hr/> -200 000	<hr/> -400 000
Förändring av likvida medel			
Likvida medel vid årets början		-145 605	28 499
		1 366 160	1 337 661
Likvida medel vid årets slut		<hr/> 1 220 555	<hr/> 1 366 160

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	2023	2022
Avgift bostad	1 318 975	1 280 558
Hysesintäkter lokaler	32 938	28 733
Hysesintäkter övrigt - förråd	4 200	6 000
	<u>1 356 113</u>	<u>1 315 291</u>

Not 3 Övriga externa kostnader	2023	2022
Städning	33 600	33 600
Besiktning- och avtalskostnader	29 925	5 738
Reparation och underhåll	197 605	12 022
Fastighetsel	46 322	61 202
Fjärrvärme	401 264	355 606
Vatten	57 163	51 468
Avfallshantering	25 892	20 838
Fastighetsförsäkringar	14 367	17 156
Kabel-TV/bredband	63 997	62 799
Fastighetsskatt	41 405	39 655
Administrativa kostnader	15 376	8 657
Arvode ekonomisk förvaltning	54 676	51 028
Övriga kostnader	964	3 384
Medlems- och föreningsavgifter	4 780	4 710
	<u>987 336</u>	<u>727 863</u>

Noter till balansräkningen

Brf Diana

Org.nr. 769600-1333

NOTER

Not 4	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	<u>29 292 738</u>	<u>29 292 738</u>
	Utgående anskaffningsvärden	<u>29 292 738</u>	<u>29 292 738</u>
	Ingående avskrivningar	-3 110 913	-2 765 253
	Årets avskrivningar	<u>-345 660</u>	<u>-345 660</u>
	Utgående avskrivningar	<u>-3 456 573</u>	<u>-3 110 913</u>
	Redovisat värde	25 836 165	26 181 825
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	46 000 000	46 000 000
	Byggnader	<u>30 168 000</u>	<u>30 168 000</u>
		76 168 000	76 168 000
Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	<u>45 079</u>	<u>45 079</u>
	Utgående anskaffningsvärden	<u>45 079</u>	<u>45 079</u>
	Redovisat värde	0	0
Not 6	Fastighetslån	2023-12-31	2022-12-31
	Lån		
	Swedbank Hypotek 4,91% 2024-03-28	3 482 532	3 482 532
	Swedbank Hypotek 3,81% 2030-03-25	2 900 000	3 100 000
	Swedbank Hypotek 3,43% 2026-05-25	<u>3 282 531</u>	<u>3 282 531</u>
		9 665 063	9 865 063

Lån som förfaller för omförhandling 2023 är ett lån till en summa av 3 482 532 kr och bokas därav som kortfristig del av långfristig skuld i balansräkningen.

Övriga noter

Not 7	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 000 000	15 630 126

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

NOTER

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Stockholm

Fredrik Wass

Peter Carlsson

Ruth Länsman

Ylva Askfors

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Johan Elmqvist

Förtroendevald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 18 maj 2024



Årsred 2023, Brf Diana.pdf

(383686 byte)

SHA-512: ed53dc28f10003e61c56ac0eaf6b4577b5d4c
ecfda39bb0e22e6d10b3bc8c55376170678285a6d9e434
194c1f5cf71a654959c9142597fa2fad67a2be0f5559b

Underskrifter

2024-05-17 15:56:13 (CET)



Fredrik Wass

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-18 20:20:55 (CET)



Peter Carlsson

Undertecknat med SMS

2024-05-14 19:56:02 (CET)



Rut Länsman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-14 19:57:46 (CET)



Ylva Christina Maria Askfors

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-15 21:35:34 (CET)



Johan Elmquist

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2023, Brf Diana

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

3f973c0d290f11e4f3ee380daa0a5d6a440115bd28d7b21bb5244a1b7cbcaaf8f93f42f82e123698c4b04e11b1f70dbca2a86a7db0c52b6b99ebc9b4be0a087



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.