

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Diana

Org.nr. 769600-1333

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

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 (jämna 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.

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
Stamspolning	2024
Nya armaturer entreportar och källare	2024

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång	35 st
Nyttillkomna medlemmar	6 st
Avgående medlemmar	5 st
Medlemmar vid årets utgång	36 st

Under året har 3 överlåtelse skett.

Överlåtelse har skett av lägenheterna 144, 145 och 152.

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

Styrelsen

Ruth Länsman	Ordförande
Peter Carlsson	Ledamot
Fredrik Wass	Ledamot
Susanna Lundquist	Ledamot

Revisorer

Johan Elmqvist	Internrevisor
Minna Naucér	Revisorsuppleant

Valberedning

Pia Felldin	Ordinarie
Mårten Fäldner	

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 28 maj 2024.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

1. Ekonomi:
 - Avgiftshöjning om 5 % från januari 2024 för att möta ökade driftkostnader.
 - Avslag på överklagan till Fjärrvärmenämnden gällande Stockholm Exergis prishöjning om 12% för 2024.
 - Fastighetsdeklaration inlämnad
 - Beredning av budget inför 2025.
2. Fastighet och underhåll:
 - Hantering av försäkringsärendet efter brand i lägenhet 152
 - Stamspolning alla hus genomförd och filmning av rör i D22.
 - Tätning av lucka vid avloppsrör i D22
 - Utredning luktproblem i lgh 157 av Anticimex.
 - Byte av termostater i allmänna utrymmen till termostater med begränsad maxvärme på 16 grader.
 - Byte armaturer vid entreportar, samt källare och tvättstuga.
 - Utsett Mårten Fäldner till brandskyddsansvarig i föreningen
 - 2 st brandskyddsinspektion genomförda, med åtgärdsplan för utrymningsskyltar och brännbart material i trapphus, tätning av sprickor och lagning av dörrar som inte stängts helt.
 - Tvättstuga, underhållsservice av torkaggregat i torkrummet.
 - Takinspektion genomförd
 - Inhämtat offerter inför eventuellt portbyte.
 - Inhämtat offerter inför eventuellt byte av tryckstegspumpar i samtliga hus.
 - Berett ärende med ny hyresgäst till lokal i D24
 - Byte av lås på sophus D28
 - Städdagar 5 maj och 6 oktober

Brf Diana

Org.nr. 769600-1333

3. Miljö och energieffektivisering:
 - Diskussion med Stockholms stads energiexperter om termostater och energibesparande åtgärder.
4. Skadadjur:
 - Anticimex åtgärdade skadadjursproblem i D26 och D28.
5. Medlemsärenden:
 - Godkännande av medlemskap för nya medlemmar i lgh 145 och 152.
6. Projekt i närområdet:
 - Trappa mot Ropsten färdigställd och öppen för allmänheten under december.
 - Föreningen yttrade sig om planerna för Terrasskvarteren och Heidelberg

Föreningens ekonomi

Avgiftshöjning

Avgifterna höjdes den 1 januari 2024 med 5%

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 2024 var den kommunala fastighetsavgiften 1630 kr per bostadslägenhet.

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

Företagets säte är Stockholm

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 426 721	1 356 113	1 315 291	
Resultat efter finansiella poster	-263 743	-323 231	48 946	
Soliditet (%)	62,19	62,61	62,68	
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	971	925	898	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97	96	97	
Skuldsättning (kr/kvm)	6 606	6 606	6 743	
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 778	6 778	6 918	
Sparande (kr/kvm)	56	57	270	
Räntekänslighet (%)	7	7	8	
Energikostnad (kr/kvm)	365	345	320	

Definitioner av nyckeltal, se noter

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. Förlusten beror främst på ökade kostnader för föreningens lån och värmekostnad med flera.

Avgiftsökningen som genomfördes 1 januari 2024 täcker inte hela förlusten, men styrelsen gjorde bedömningen att höjningen täcker föreningens faktiska kostnader resterande förlust består främst av föreningens avskrivningar. Någon ny avgiftsökning planerades därför inte för 2025.

Brf Diana

Org.nr. 769600-1333

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	873 905	-2 621 201
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			228 504	-228 504
Årets resultat				-263 743
Belopp vid årets utgång	16 451 661	2 265 752	1 102 409	-3 113 448

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 849 705
Årets resultat	-263 743
	-3 113 448

Förslag till disposition:

Reservering till yttre fond	228 504
Balanseras i ny räkning	-3 341 952
	-3 113 448

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

Brf Diana

Org.nr. 769600-1333

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 426 721	1 356 113
Övriga rörelseintäkter		562	16 924
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 427 283	1 373 037
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-954 738	-987 336
Styrelsearvoden		-32 478	-29 249
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4,5	-345 654	-345 660
Summa rörelsekostnader		-1 332 870	-1 362 245
Rörelseresultat		94 413	10 792
Finansiella poster			
Ränteintäkter		31 118	24 837
Räntekostnader		-389 274	-358 860
Summa finansiella poster		-358 156	-334 023
Resultat efter finansiella poster		-263 743	-323 231
Resultat före skatt		-263 743	-323 231
Årets resultat		-263 743	-323 231

Brf Diana

Org.nr. 769600-1333

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR**

Not

2024-12-31

2023-12-31

Anläggningstillgångar**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

4

25 490 511

25 836 165

Inventarier, verktyg och installationer

5

0

0

Summa materiella anläggningstillgångar

25 490 511

25 836 165

Summa anläggningstillgångar

25 490 511

25 836 165

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

97

11

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

42 905

43 811

Summa kortfristiga fordringar

43 002

43 822

Kassa och bank

Kassa och bank

1 329 179

1 220 555

Summa kassa och bank

1 329 179

1 220 555

Summa omsättningstillgångar

1 372 181

1 264 377

SUMMA TILLGÅNGAR

26 862 692

27 100 542

Brf Diana

Org.nr. 769600-1333

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital**Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

18 717 413

18 717 413

Fond för yttre underhåll

1 102 409

873 905

Summa bundet eget kapital

19 819 822

19 591 318

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 849 705

-2 297 970

Årets resultat

-263 743

-323 231

Summa fritt eget kapital

-3 113 448

-2 621 201

Summa eget kapital

16 706 374

16 970 117

Långfristiga skulder

Fastighetslån

6

6 182 531

6 182 531

Summa långfristiga skulder

6 182 531

6 182 531

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6

3 482 532

3 482 532

Leverantörsskulder

100 914

91 662

Skatteskulder

2 445

4 110

Övriga skulder

144 313

133 113

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

243 583

236 477

Summa kortfristiga skulder

3 973 787

3 947 894

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

26 862 692

27 100 542

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		94 413	10 792
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		345 654	345 660
Erhållen ränta mm		31 118	24 837
Erlagd ränta		-389 274	-358 860
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		81 911	22 429
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		820	-3 198
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		9 252	22 222
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		16 641	12 942
Kassaflöde från den löpande verksamheten		108 624	54 395
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		0	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-200 000
Förändring av likvida medel		108 624	-145 605
Likvida medel vid årets början		1 220 555	1 366 160
Likvida medel vid årets slut		1 329 179	1 220 555

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:Antal år

Byggnader	50
Inventarier, verktyg och installationer	5

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2024	2023
Avgift bostad	1 384 966	1 318 975
Hysesintäkter lokaler	33 589	32 938
Hysesintäkter förråd	2 700	4 200
Övriga intäkter	5 466	7 403
	<u>1 426 721</u>	<u>1 363 516</u>

Not 3 Övriga externa kostnader	2024	2023
Städning	33 600	33 600
Besiktning- och avtalskostnader	6 224	29 925
Reparation och underhåll	126 070	197 605
Fastighetsel	41 155	46 322
Fjärrvärme	418 559	401 264
Vatten	74 995	57 163
Avfallshantering	32 303	25 892
Fastighetsförsäkringar	17 537	14 367
Kabel-TV/bredband	66 792	63 997
Fastighetsskatt	42 430	41 405
Administrativa kostnader	18 142	15 376
Avtal ekonomisk förvaltning	57 780	54 676
Övriga kostnader	14 371	964
Medlems- och föreningsavgifter	4 780	4 780
	<u>954 738</u>	<u>987 336</u>

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	29 292 738	29 292 738
	Utgående anskaffningsvärden	29 292 738	29 292 738
	Ingående avskrivningar	-3 456 573	-3 110 913
	Årets avskrivningar	-345 654	-345 660
	Utgående avskrivningar	-3 802 227	-3 456 573
	Redovisat värde	25 490 511	25 836 165
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	46 000 000	46 000 000
	Byggnader	30 168 000	30 168 000
		76 168 000	76 168 000
Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	45 079	45 079
	Utgående anskaffningsvärden	45 079	45 079
	Redovisat värde	0	0
Not 6	Fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
	Lån		
	Swedbank Hypotek 3,43%	3 482 532	3 482 532
	Swedbank Hypotek 3,81%	2 900 000	2 900 000
	Swedbank Hypotek 3,43%	3 282 531	3 282 531
		9 665 063	9 665 063

Lån som förfaller för omförhandling under 2025 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	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 000 000	15 000 000

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

Susanna Lundquist

Min revisionsberättelse har lämnats den

Johan Elmqvist

Förtroendevald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 30 april 2025



Arsrred 2024, Brf Diana.pdf

(384519 byte)
SHA-512: e5671c9c419606786584f8dc56d74d7e94af
11bc19ca07c966824356a8be014e40fd6fa580b6a6fcdc
38692ec36a1cabfc720c697e0a205462e53cf89200f49

Underskrifter

2025-04-30 12:05:59 (CET)



Johan Elmquist

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-29 19:15:42 (CET)



Fredrik Wass

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-30 17:33:03 (CET)



Peter Sven Albert H Carlsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-17 09:29:50 (CET)



Rut Länsman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-15 17:52:05 (CET)



Susanna Lundquist

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Arsredovisning 2024, 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:

910cf3988db4fbd6760c6194205a386cfa6d3c65f064ed1be474cf22501b7a1093dfc56b230998016f414924dd8b7fa8d14def2b6ef7a701a84e747e8c34022



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 handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Stockholm 14 april 2025

Revisionsberättelse

Till Styrelsen för Brf Diana

Rapport om årsredovisning

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Diana ÅR 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed. Jag är inte auktoriserad revisor men har en ekonomiutbildning i bland annat bokföring och redovisning.

Jag har tagit del av räkenskaper, bokföring och gjort stickprov. Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga för 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 ingen garanti för att en revision utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer 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.

Interrevisor Brf Diana

Johan Elmquist

Följande handlingar har undertecknats den 16 april 2025



Revisionsberättelse 2024.pdf

(417625 byte)
SHA-512: 53f44cce2f191898ec7299edeb097bfe1a0ed
78f89a9963c8b5799619c133346a96ba0555fd760c24ce
9ffd721154e19fd2d3640aee2614f9ebe121e249e8444

Underskrifter

2025-04-16 19:24:53 (CET)



Johan Elmquist

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2024

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:

d5a5bb234b175b58ed8227d9ee02de7a953b00512a81b7f8882f29e376084ca594cf5c2df9dc9f419bcb6fc87a81265f08dbb1e92b3a1



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, Sverige.