

# 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 därfor 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 fullvärdesförsäkrade 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 fördelar 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
Nytillkomna 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

## **Revisoror**

Johan Elnaqvist	Internrevisor
Minna Nauclér	Revisorsuppleant

## **Valberedning**

Pia Felldin	Ordinarie
Kristin Eberson	
Mårten Fäldner	

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollfördra 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
- Luktpproblem i lokal D28 golvbrunn tätad
- Luktpproblem Lägenhet 157, avlopp tätat
- Vattenläcka Lägenhet 146 åtgärdat (kvar från 2022)
- Luktpproblem i D26, lgh 148, felsökning påbörjad
- Överklagan prishöjning om 12% av Sthlm Exergi till fjärrvärménämnden
- 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 barnvagnsförvar 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 stadsbygnadskontor.
- 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**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
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**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond för ytter underhåll</b>	<b>Fritt eget kapital</b>
Belopp vid årets ingång	16 451 661	2 265 752	645 401	-2 069 466
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för ytter 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
	-2 621 201

Förslag till disposition:

Reservering till ytter fond	228 504
Balanseras i ny räkning	-2 849 705
	-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**

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

**BALANSRÄKNING****Not****2023-12-31****2022-12-31****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	4	25 836 165	26 181 825
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 836 165</b>	<b>26 181 825</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>25 836 165</b>	<b>26 181 825</b>

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

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

**Kassa och bank**

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

**Summa omsättningstillgångar**

1 264 377 1 406 784

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

**BALANSRÄKNING****2023-12-31****2022-12-31****Not****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser	18 717 413	18 717 413
Fond för yttrre underhåll	873 905	645 401
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>19 591 318</b>	<b>19 362 814</b>

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat	-2 297 970	-2 118 412
Årets resultat	-323 231	48 946
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-2 621 201</b>	<b>-2 069 466</b>

**Summa eget kapital**

16 970 117

17 293 348

**Långfristiga skulder**

Fastighetslån	6	6 182 531	6 382 531
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 182 531</b>	<b>6 382 531</b>

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut	6	3 482 532	3 482 532
Leverantörsskulder		91 662	69 440
Skatteskulder		4 110	4 301
Övriga skulder		133 113	121 514
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		236 477	234 943
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 947 894</b>	<b>3 912 730</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****27 100 542****27 588 609**

**Brf Diana**

Org.nr. 769600-1333

**KASSAFLÖDESANALYS**

	Not	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
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
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<hr/> 22 429	<hr/> 394 606
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
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
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<hr/> 54 395	<hr/> 428 499
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering långfristiga lån		-200 000	-400 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<hr/> -200 000	<hr/> -400 000
<b>Förändring av likvida medel</b>			
Likvida medel vid årets början		-145 605	28 499
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<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:Antal år

Byggnader	50
Inventarier, verktyg och installationer	5

**Noter till resultaträkningen****Not 2 Nettoomsättning**

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

**Not 3 Övriga externa kostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Städning	33 600	33 600
Besiktnings- 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
	<hr/> 987 336	<hr/> 727 863

**Noter till balansräkningen**

**Brf Diana**

Org.nr. 769600-1333

**NOTER**

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

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**

<b>Not 7 Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsintekningar	15 000 000	15 630 126
<b>Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut</b>		
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 procentenhets.

**Energikostnad**

Föreningens kostnader för varme, 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 Elmquist

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:  
 3f973c0d290f11e4f3ee380daa0a5d6a440115bd28d7b21bb5244a1b7cbcaaf8f93f42ff82e123698c4b04e11b1f70dbc2a86a7db0c52b6b99ebc9b4be0a08  
 7

#### 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, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

