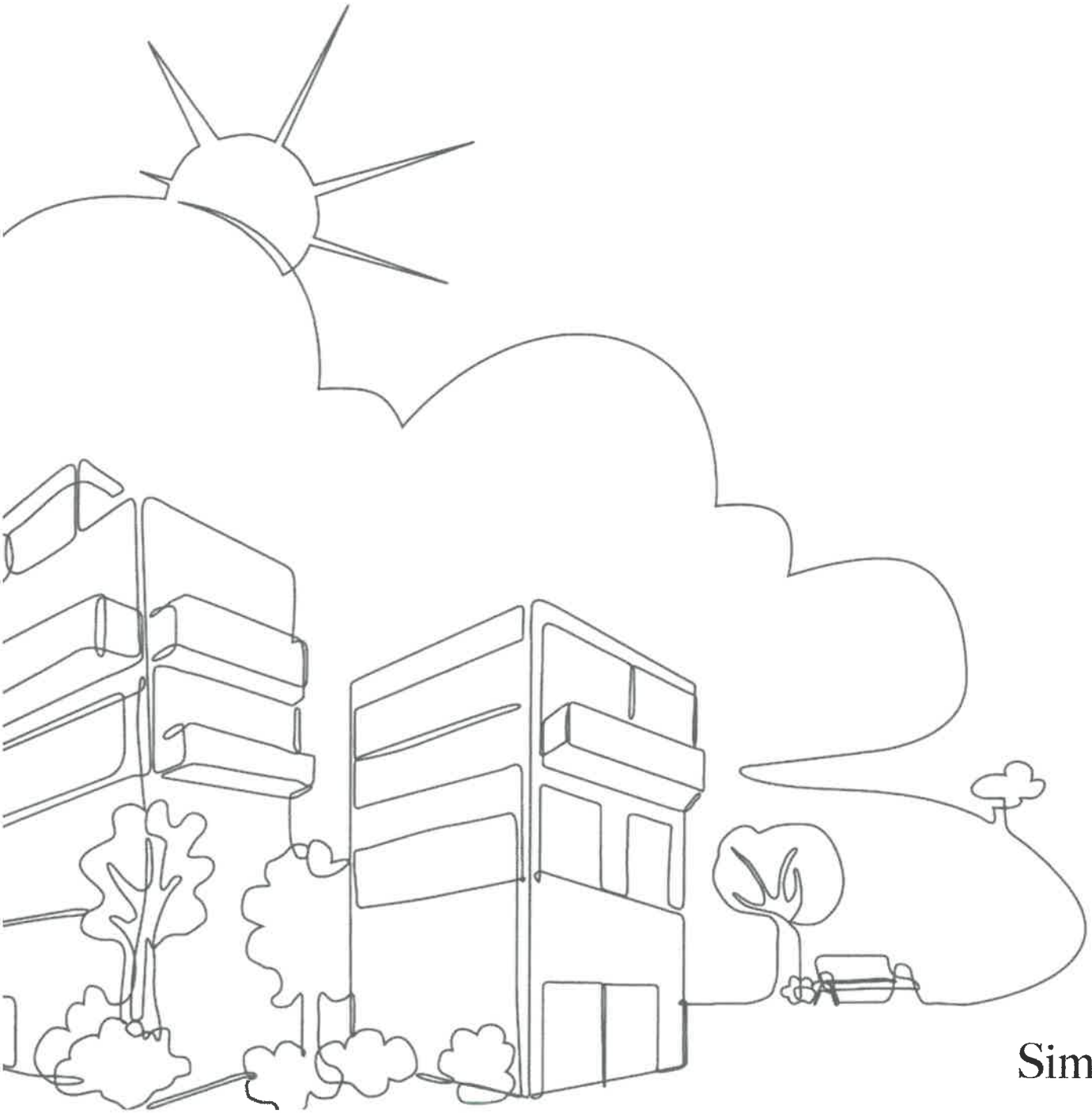
Årsredovisning 2022 - 2023
Brf Diana

785000-0360



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Diana

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Allmänt om verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 4
Flerårsöversikt ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 15**

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket
Föreningen registrerades 1964-06-01.

Säte
Föreningen har sitt säte i Gävle.

Äkta förening
Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten
Föreningen äger och förvaltar fastigheten Brynäs 66:18 och 66:19. Föreningen har 69 bostadsrätter om totalt 4 800 kvm och 3 lokaler om 201 kvm.

Försäkring
Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa (Simpleko brf-försäkring) och Anticimex.

Styrelsens sammansättning

Kenneth Sahlström	Ordförande
Ann-Charlotte Sahlström	Styrelseledamot
Catrine Pettersson	Styrelseledamot
Christer Norman	Styrelseledamot
Dan Fängström	Styrelseledamot
Mats Jonsson	Styrelsesuppleant
Emma Lindberg	Styrelsesuppleant
Thomas Jonsson	Styrelsesuppleant

Valberedning
Monika Strandberg (sammankallande), Maria Rosell och Sami Stark.

Firmateckning
Firman tecknas av styrelsen eller två ordinarie ledamöter i förening

Revisorer

Stefan Alderborg	Revisor	ATZ Företagsrevision AB

Sammanträden och styrelsemöten
Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-23. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Fastighetens tekniska status
För fastigheten finns en underhållsplan som uppdaterades 2015-07-01.

Utförda historiska underhåll

2002	Balkongrenoveringar och tillbyggnad av 30 balkonger
2002-2003	Renovering av trapphus, golv i tvättstugor samt byggnation av sophus
2003-2004	Fasadrenovering
2005-2006	Stamrenovering, elbyte samt byte av lägenhetsdörrar och garageportar
2009-2010	Iordningställande av föreningslokal, bastu och två övernattningsrum
2013-2014	Nya fönster och balkongdörrar samt byte av termostatventiler
2012-2013	Asfaltering och nya kantstenar samt ny beslysning vid p-platserna
2015-2016	Byte av vattenmätare
2016-2017	Installation av tempavläsare i resp lägenhet och ny lekplats på gården
2017-2018	Renovering av föreningslokalen samt tilläggsisolering av långvindar
2017-2018	Renovering av avloppsrör under marknivå samt radonmätning och installation av nya radonpumpar. Även byte av rökgasluckor.
2020-2022	Nya planteringar på gården och uppfräschning av tvättstugor och torkrum
2021-2022	Laddboxar för elbil på sex p-platser installerade
2022-2023	Byte till LED lampor/lysrör utomhus samt i alla gemensamma utrymmen. Iordningsställande av båda skyddsrummen.

Planerade underhåll

2023	Byte av kranar till värmesystemen
2024	Tvätt av fasader och socklar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 105 534 kronor. Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 94 031 kronor varvid 94 031 kronor har belastat den yttre reparationsfonden enligt resultatdispositionen.

Löpande under året

Gästrike Återvinnare hanterar sophämtning, Gävle Energi levererar fjärrvärme och el samt Gävle Vatten levererar vatten. Gruppavtal finns med Tele2 för bredband, tv och telefoni.

Nödvändigt underhåll av trädgård samt snöröjning och städning av trapphus sköts främst med hjälp av ILA Städ och Fastighetsservice samt höst och vårstädning av medlemmar. Städning av sophusen sker med hjälp av Gästrike Återvinnare i oktober och maj. Ekonomin hanteras av Simpleko, Uppsala. Brandinspektion görs av Anticimex en gång per år och styrelsen kvartalsvis. BJ El och Hushållsservice sköter årlig service och reparationer av maskiner i tvättstugorna och Certego har årlig service, reparation av lås och dörrar samt nyckelhantering. För passersystem och el nyttjas främst Bravida.

För övrigt nödvändigt underhåll, kontroller, administration och ekonomi hanteras det av styrelsen samt vid behov med hjälp av olika firmor.

Övrigt

Händelser i Brf Diana under räkenskapsåret 2022/2023

Juli/Augusti: Målning av vindskydd vid Fjärde Tvärgatan 56.

Tre nya vägbommar på våra innergårdar. Sattes upp av två medlemmar.

September: Fastighetsmässa på Monitor ERP Arena med representanter från styrelsen.

Oktober: Nytt element till entrén Fjärde Tvärgatan 54.

I ordningställande av föreningens båda skyddsrum. Gjort av två medlemmar.

Sätter om ett större lån samt amorterar 400 000 kr.

November: Hobbyrum gjordes om till bibliotek. Iordningställdes av medlem.

Vid stämman i november avgår ordförande sedan många år. Dessutom avgår en ledamot och en suppleant. Dessa tre ersätts med två nya ledamöter och en ny suppleant.

December: Pynt med tallris i entréerna, granar på gårdarna och ljusslinga på sophuset som vanligt.

Startat med genomgång och dokumentation av föreningens verksamhet såsom rutiner, kontakter, avtal m.m. Dessutom översyn av arkiv och gallring av detsamma.

Januari: Höjning av avgifterna med 3 %. Nytt dyrt elavtal i 6 månader (t o m juni).

Certego har genomfört årlig besiktning av låssystemet samt konstaterat att entrépartierna klarar ytterligare ett år. Dessutom har de gjort 3 års besiktning av alla ytterdörrar till lägenheterna.

BJ har gjort service på alla maskiner i tvättstugorna och konstaterade att vi kan köra vidare ett tag till med de maskiner vi har och om de inte går att laga så får vi byta efter hand. Vi har fått priser på nya maskiner och budgeterar för kommande enstaka byten efterhand.

Anticimex genomför årlig brandsyn. Installerade även pulverbomb (ifall det blir brand) i sophuset.

Februari/Mars: Byte av alla lysrör och lampor till LED-lampor inne och ute i gemensamma utrymmen samt garage. Arbetet utfört av Miljöbelysning samt även i viss mån egen regi.

Debitering av el för medlemmar övergår till månatlig debitering från kvartalsvisa.

Två träffar varav en Quiz tävling samt en träff för vinprovning.

Flyttat över medel från SEB transaktionskonto till nya konton i SHB med ränta.

Nya skåp till mangelrummen för att förvara förbrukningsartiklar till tvättstugorna.

Maj: Styrelsemässan på Konserthuset besöktes av 3 styrelsemedlemmar.

Föreningen blir medlemmar i organisationen Bostadsrätterna.

Juni: Nytt elavtal tecknades för 27 månader till betydligt lägre pris än för tidigare 6 månader och gäller fr o m juli 2023. Ansökan och erhållande av elstöd från Skatteverket.

Städning av storbilsgarage samt målning av foder runt alla garageportar i egen regi.

Löpande under året: Nödvändigt underhåll, höst- och vårstädning, städning av sophuset i oktober och maj och flerbilsgaraget i juni samt brandinspektion kvartalsvis.

Ett stort tack till de medlemmar som delat med sig av sin tid till föreningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 84 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 85 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021	2019 - 2020	2018 - 2019
Nettoomsättning	3 358 580	3 187 550	3 234 752	3 169 591	3 211 403
Resultat efter fin. poster	-35 148	-64 328	113 597	146 635	229 800
Soliditet, %	9	9	9	8	7
Yttre fond	1 478 825	1 616 286	1 516 286	1 416 286	1 316 000
Taxeringsvärde	38 807 000	38 807 000	28 542 000	28 542 000	28 542 000
Bostadsyta, kvm	4 800	4 800	4 800	4 800	4 800
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	597	588	588	588	588
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 106	3 214	3 443	3 461	3 555
Genomsnittlig skuldränta, %	1,61	1,53	1,49	1,59	1,95

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2022-06-30	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-06-30
Insatser	629 275	-	-	629 275
Upplåtelseavgifter	139 825	-	-	139 825
Fond, yttre underhåll	1 616 286	-	-137 461	1 478 825
Balanserat resultat	-778 096	-64 328	137 461	-704 963
Årets resultat	-64 328	64 328	-35 149	-35 149
Eget kapital	**1 542 962**	**0**	**-35 149**	**1 507 813**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-704 963
Årets resultat	-35 149
Totalt	**-740 112**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	100 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-94 031
Balanseras i ny räkning	-746 081
	-740 112

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI	NOT	2022 - 2023	2021 - 2022
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 358 580	3 187 550
Rörelseintäkter		79 224	83 223
Summa rörelseintäkter		**3 437 804**	**3 270 773**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-2 167 258	-2 003 268
Övriga externa kostnader	7	-165 397	-182 200
Personalkostnader	8	-148 722	-161 865
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-751 452	-743 172
Summa rörelsekostnader		**-3 232 829**	**-3 090 505**
RÖRELSERESULTAT		**204 975**	**180 268**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 363	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-244 487	-244 596
Summa finansiella poster		**-240 124**	**-244 596**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-35 149**	**-64 328**
ÅRETS RESULTAT		**-35 149**	**-64 328**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-06-30	2022-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	13 850 952	14 509 032
Markanläggningar	11	538 049	597 833
Maskiner och inventarier	12	202 134	235 722
Summa materiella anläggningstillgångar		**14 591 135**	**15 342 587**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**14 591 135**	**15 342 587**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16 702	4 377
Övriga fordringar	13	77 872	50 048
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	158 719	185 933
Summa kortfristiga fordringar		**253 293**	**240 359**
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 151 436	1 934 001
Summa kassa och bank		**2 151 436**	**1 934 001**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 404 730**	**2 174 359**
SUMMA TILLGÅNGAR		**16 995 865**	**17 516 947**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		769 100	769 100
Fond för yttre underhåll		1 478 825	1 616 286
Summa bundet eget kapital		**2 247 925**	**2 385 386**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-704 963	-778 096
Årets resultat		-35 149	-64 328
Summa ansamlad förlust		**-740 112**	**-842 424**
SUMMA EGET KAPITAL		**1 507 813**	**1 542 962**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	12 315 367	12 909 815
Övriga långfristiga skulder		4 500	4 950
Summa långfristiga skulder		**12 319 867**	**12 914 765**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 594 448	2 516 000
Leverantörsskulder		124 204	128 084
Skatteskulder		51 117	27 306
Övriga kortfristiga skulder		13 909	64 527
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	384 507	323 303
Summa kortfristiga skulder		**3 168 185**	**3 059 220**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**16 995 865**	**17 516 947**

Kassaflödesanalys

1 JULI - 30 JUNI	2022 - 2023	2021 - 2022
Likvida medel vid årets början	1 934 001	2 584 474
Resultat efter finansiella poster	**-35 149**	**-64 328**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	751 452	743 172
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	**716 303**	**678 844**
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 935	-102 625
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	30 517	39 907
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	**733 886**	**616 126**
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-165 600
Kassaflöde från investeringar	**0**	**-165 600**
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-516 450	-1 101 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-516 450**	**-1 101 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**217 436**	**-650 474**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**2 151 436**	**1 934 001**

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Diana har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2,5 %
Om- och tillbyggnad	2,5 - 5 %
Markanläggningar	5 %
Installationer	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Årsavgifter, bostäder	2 863 350	2 821 020
Övriga årsavgifter	0	100
Hyresintäkter, p-platser	179 356	163 525
Övriga intäkter	395 098	286 128
Summa	**3 437 804**	**3 270 773**

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsskötsel	95 280	81 246
Besiktning och service	36 755	42 894
Trädgårdsarbete	40 919	95 725
Snöskottning	43 330	0
Summa	**216 284**	**219 865**

NOT 4, REPARATIONER	2022 - 2023	2021 - 2022
Reparationer	105 534	54 323
Planerat underhåll	94 031	237 461
Summa	**199 565**	**291 784**

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022 - 2023	2021 - 2022
Elavgifter	-2 872	0
Fastighetsel	429 195	219 335
Uppvärmning	456 232	447 540
Vatten	274 738	249 802
Sophämtning	144 455	141 508
Summa	**1 301 748**	**1 058 185**

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsförsäkringar	124 419	122 645
Kabel-TV	201 531	191 909
Fastighetsskatt	123 711	118 881
Summa	**449 661**	**433 435**

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022 - 2023	2021 - 2022
Förbrukningsmaterial	25 056	41 986
Övriga förvaltningskostnader	31 769	51 153
Juridiska kostnader	12 500	0
Revisionsarvoden	15 767	15 611
Ekonomisk förvaltning	75 120	73 450
Konsultkostnader	5 185	0
Summa	**165 397**	**182 200**

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022 - 2023	2021 - 2022
Styrelsearvoden	82 873	85 475
Löner, arbetare	44 438	54 000
Sociala avgifter	21 411	22 390
Summa	**148 722**	**161 865**

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022 - 2023	2021 - 2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	244 487	244 596
Summa	**244 487**	**244 596**

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2023-06-30	2022-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	25 446 609	25 446 609
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**25 446 609**	**25 446 609**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 937 577	-10 279 497
Årets avskrivning	-658 080	-658 080
Utgående ackumulerad avskrivning	**-11 595 657**	**-10 937 577**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**13 850 952**	**14 509 032**
I utgående restvärde ingår mark med	*1 328 000*	*1 328 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 000 000	30 000 000
Taxeringsvärde mark	8 807 000	8 807 000
Summa	**38 807 000**	**38 807 000**

NOT 11, MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 475 019	1 475 019
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**1 475 019**	**1 475 019**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-877 186	-817 402
Årets avskrivning	-59 784	-59 784
Utgående ackumulerad avskrivning	**-936 970**	**-877 186**
Utgående restvärde enligt plan	538 049	597 833

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-06-30	2022-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	335 850	170 250
Inköp	0	165 600
Utgående anskaffningsvärde	**335 850**	**335 850**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-100 128	-74 820
Avskrivningar	-33 588	-25 308
Utgående avskrivning	**-133 716**	**-100 128**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**202 134**	**235 722**

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	35 584	8 648
Skattefordringar	42 288	41 400
Summa	**77 872**	**50 048**

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-06-30	2022-06-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	68 876	103 425
Fastighetsskötsel	8 494	7 386
Försäkringspremier	25 031	23 419
Kabel-TV	52 204	48 090
Räntor	4 114	3 613
Summa	**158 719**	**185 933**

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-06-30	SKULD 2023-06-30	SKULD 2022-06-30
Stadshypotek AB	2024-09-01	1,20 %	5 933 882	5 933 882
Stadshypotek AB	2025-12-01	2,29 %	1 475 285	1 561 285
Stadshypotek AB	2023-12-01	1,61 %	2 478 448	2 478 448
Stadshypotek AB	2026-12-30	1,24 %	1 955 000	1 985 000
Stadshypotek AB	2027-10-30	4,13 %	2 000 000	2 400 000
Stadshypotek AB	2028-01-30	1,54 %	1 067 200	1 067 200
Summa			**14 909 815**	**15 425 815**
Varav kortfristig del			2 594 448	2 516 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-06-30	2022-06-30
El	58 214	17 499
Uppvärmning	17 491	17 195
Utgiftsräntor	31 994	23 699
Förutbetalda avgifter/hyror	257 353	251 910
Beräknat revisionsarvode	15 000	13 000
Uppl kostn renhållningsavg	4 455	0
Summa	**384 507**	**323 303**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	18 630 000	18 630 000

Underskrifter

Gävle 2023-11-07

Ort och datum

Kenneth Sahlström
Ordförande

Ann-Charlotte Sahlström
Styrelseledamot

Catrine Pettersson
Styrelseledamot

Christer Norman
Styrelseledamot

Dan Fängström
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-11-09

Stefan Alderborg
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Diana
Org.nr 785000-0360

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Diana för räkenskapsåret 2022–07–01 – 2023–06–30.

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 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Diana enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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 kontroll som de bedömer är nödvändig 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 föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är lämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Diana för räkenskapsåret 2022–07–01 – 2023–06–30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Diana enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Skutskär 9 /11 2023

Stefan Alderborg
Godkänd revisor