Årsredovisning 2023 - 2024
Brf Diana

785000-0360



B1m5zHbJ1e-SygQ5fr-kJe

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Diana

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

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**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 5
Flerårsöversikt ..... s. 6
Upplysning vid förlust ..... s. 7
Förändringar i eget kapital ..... s. 7
Resultatdisposition ..... s. 8

Resultaträkning ..... **s. 9**

Balansräkning ..... **s. 10**

Kassaflödesanalys ..... **s. 12**

Noter ..... **s. 13**

Underskrifter ..... **s. 19**

B1m5zHbJ1e-SygQ5fr-kJe

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.

B1m5zHbJ1e-SygQ5fr-kJe

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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 sitt säte i Gävle.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1964-06-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1966 och nuvarande stadgar registrerades 2023-12-29 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brynäs 66:18 och 66:19	1964	Gävle

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad via Leif Bolander & Co AB i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1966.

Föreningen har 69 bostadsrätter om totalt 4 800 kvm och 3 lokaler om 201 kvm.

Styrelsens sammansättning

Kenneth Sahlström	Ordförande
Anders Lindqvist	Styrelseledamot
Catrine Pettersson	Styrelseledamot
Dan Fängström	Styrelseledamot
Mats Jonsson	Styrelseledamot
Maritta Eriksson	Styrelsesuppleant
Thomas Jonsson	Styrelsesuppleant

B1m5zHbJ1e-SygQ5fr-kJe

Valberedning

Monica Strandberg (sammankallande)
Maria Rosell

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två ordinarie ledamöter i förening.

Revisorer

Stefan Alderborg	Revisor	ATZ Företagsrevision AB
Mats Lindblom	Revisorssuppleant	Geflerevisorerna AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-23.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-15. Nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2023-2024
- Byte av kranar till värmesystem samt tvätt av fasader mot norr

2022-2023
- Byte av alla lysrör och lampor i allmänna utrymmen till LED

2021-2022
- Laddboxar för elbil på sex p-platser

2020-2021
- Uppfräschning av tvättstugor och torkrum
- Planteringar på gården Fjärde Tvärgatan 56

2019-2020
- Plantering av buskar efter Fjärde Tvärgatan
- Målning av väggarna i källargångar

2017-2018
- Radonmätning och installation av radonpumpar
- Renovering (relining) av avloppsrör under marknivå
- Tilläggsisolering av långvindar
- Renovering och förbättring av föreningslokalen efter vattenskada
- Byte av rökgasluckor

2016-2017
- Installation av temperaturavläsare i alla lägenheter och ny lekplats

2015-2016
- Byte av vattenmätare och nya planteringar vid uteplatsen

2014-2015
- Tak

B1m5zHbJ1e-SygQ5fr-kJe

2013-2014	Byte av fönster/balkongdörrar och byte av termostatventiler
2012-2013	Asfaltering och nya kantstenar samt ny belysning vid p-platser
2009-2010	Iordningställande av föreningslokal, bastu och övernattningsrum
2005-2006	Stamrenovering, elbyte, byte av lägenhetsdörrar och garageportar
2003-2004	Fasadrenovering
2002-2003	Renovering av trapphus, golv i tvättstugor, byggnation av sophus Balkongrenoveringar och tillbyggnad av 30 balkonger

Planerade underhåll

2024-2025	Reparation och målning av socklar Nya elmätare och givare för fjärrvärme (maa 2G/3G stängs ner) Ny cirkulationspump för fjärrvärme

Avtal med leverantörer

Sophämtning	Gästrike Återvinnare
Fjärrvärme och el	Gävle Energi
Vatten och avlopp	Gävle Vatten
Vinterhållning, trädgård, städning	ILA Städ och fastighetsservice
VVS	GK Rör
Service maskiner i tvättstugor	Roventum
Ekonomisk förvaltning	Simpleko
Försäkring, fuktkontroll, brandinspektion	Anticimex
El och passersystem	Bravida
Lås och dörrar	Certego
Fasader	Valbo Fasad
Bredband, TV, telefoni	Tele2 o Telenor

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen anlitar ingen leverantör för teknisk förvaltning utan merparten av kontakter med olika firmor sker via styrelsen.

Många mindre reparationer och underhåll utförs av några medlemmar i föreningen. Brandsyn och elsyn utförs kvartalsvis av medlemmar i styrelsen. Höst- och vårstädning utförs i medlemmarnas regi. Dessutom är det en del medlemmar som kontinuerligt ser till planteringar, buskar och rabatter utöver det ILA gör med utemiljön.

Service sker årligen av lås och dörrar (Certego) samt maskiner i tvättstugorna (Roventum).

B1m5zHbJ1e-SygQ5fr-kJe

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes 2024-01-01 med 3%. Fr o m januari 2024 höjdes kostnaderna för fjärrvärme med 4,4 % samt vatten och avlopp med 15 %. Med anledning av den snörika och isiga vintern blev vinterhållningen dubbelt så dyr som budgeterat. Ytterligare medel (400 000 kr) fördes över från transaktionskonto i SEB till sparkonto (fastränteko nto) i Handelsbanken.

Förändringar i avtal

Nya elavtal fr o m 1 juli 2023 t o m september 2025 med betydligt lägre elpris än sex månader tidigare.

Nytt avtal med Tele2 för bredband och TV-tjänster som gäller fr o m oktober 2024 vilket gör kostnaderna betydligt lägre än tidigare.

Omsättning av lån på närmare 2,5 miljoner kr 1 december 2023 med ny ränta på 3,95 %.

Övriga uppgifter

Under verksamhetsåret har sotning (Sotningsväsendet) och fuktkontroll (Anticimex) genomförts i alla lägenheter och allmänna utrymmen. Brandkontroll har utförts av Anticimex för allmänna utrymmen. MSB har gjort besiktning av de båda skyddsrummen i föreningen. Lekplats är besiktigad.

Underhållsplan är under upparbetning med hjälp av teknisk konsult.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 85 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 86 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

B1m5zHbJ1e-SygQ5fr-kJe

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021
Nettoomsättning	3 429 839	3 358 580	3 187 550	3 234 752
Resultat efter fin. poster	-213 722	-35 149	-64 328	113 597
Soliditet (%)	8	9	9	9
Yttre fond	1 484 794	1 478 825	1 616 286	1 516 286
Taxeringsvärde	38 807 000	38 807 000	38 807 000	28 542 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	664	659	612	588
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,8	92,0	89,8	87,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 072	3 106	3 214	3 443
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 948	2 981	3 085	3 305
Sparande per kvm totalyta, kr	160	162	183	170
Elkostnad per kvm totalyta, kr	57	85	49	42
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	96	91	90	88
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	60	55	50	43
Energikostnad per kvm totalyta, kr	213	231	189	173
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,95	1,61	1,53	1,49
Räntekänslighet (%)	4,62	4,71	5,25	5,86

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

B1m5zHbJ1e-SygQ5fr-kJe

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för el (totalt 239 644 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Under verksamhetsåret har kostnader för vinterunderhåll, p g a sträng vinter, blivit betydligt dyrare än budgeterat. Dessutom har avgifter för fjärrvärme, vatten och avlopp samt räntor blivit högre än planerat.
För att säkerställa framtida ekonomiska åtaganden har avgifterna höjts i omgångar - bl a vid årsskiftet 2023/2024 med 3 procent samt fr o m 1 juli 2024 med 7 procent. Styrelsen planerar för ytterligare höjning vid halvårsskiftet 2025. Styrelsen har dessutom omförhandlat avgifterna för TV och Bredband med Tele2 och fått ner dessa förhållandevis mycket (omkring 85 000 kr/år lägre) och dessutom ett år innan nuvarande avtal går ut. Nya avtalet gäller fr o m 1 oktober 2024.

Förändringar i eget kapital

	2023-06-30	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-06-30
Insatser	629 275	-	-	629 275
Upplåtelseavgifter	139 825	-	-	139 825
Fond, yttre underhåll	1 478 825	-	5 969	1 484 794
Balanserat resultat	-704 963	-35 149	-5 969	-746 081
Årets resultat	-35 149	35 149	-213 722	-213 722
Eget kapital	**1 507 813**	**0**	**-213 722**	**1 294 091**

B1m5zHbJ1e-SygQ5fr-kJe

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-746 081
Årets resultat	-213 722
Totalt	**-959 803**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	100 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-200 712
Balanseras i ny räkning	-859 091
	-959 803

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

B1m5zHbJ1e-SygQ5fr-kJe

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI	NOT	2023 - 2024	2022 - 2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 429 839	3 358 580
Övriga rörelseintäkter	3	7 282	79 224
Summa rörelseintäkter		**3 437 121**	**3 437 804**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 320 378	-2 167 258
Övriga externa kostnader	9	-167 777	-165 397
Personalkostnader	10	-145 764	-148 722
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-751 452	-751 452
Summa rörelsekostnader		**-3 385 371**	**-3 232 829**
RÖRELSERESULTAT		**51 750**	**204 975**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		34 930	4 363
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-300 402	-244 487
Summa finansiella poster		**-265 472**	**-240 124**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-213 722**	**-35 149**
ÅRETS RESULTAT		**-213 722**	**-35 149**

B1m5zHbJ1e-SygQ5fr-kJe

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-06-30	2023-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	13 192 872	13 850 952
Markanläggningar	13	478 265	538 049
Maskiner och inventarier	14	168 546	202 134
Summa materiella anläggningstillgångar		**13 839 683**	**14 591 135**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**13 839 683**	**14 591 135**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		35 412	16 702
Övriga fordringar	15	17 883	77 872
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	171 266	158 719
Summa kortfristiga fordringar		**224 561**	**253 293**
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 552 187	2 151 436
Summa kassa och bank		**2 552 187**	**2 151 436**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 776 748**	**2 404 730**
SUMMA TILLGÅNGAR		**16 616 431**	**16 995 865**

B1m5zHbJ1e-SygQ5fr-kJe

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		769 100	769 100
Fond för yttre underhåll		1 484 794	1 478 825
Summa bundet eget kapital		**2 253 894**	**2 247 925**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-746 081	-704 963
Årets resultat		-213 722	-35 149
Summa ansamlad förlust		**-959 803**	**-740 112**
SUMMA EGET KAPITAL		**1 294 091**	**1 507 813**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	8 668 933	12 315 367
Övriga långfristiga skulder		4 500	4 500
Summa långfristiga skulder		**8 673 433**	**12 319 867**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		6 074 882	2 594 448
Leverantörsskulder		160 442	124 204
Skatteskulder		31 460	51 117
Övriga kortfristiga skulder		4 588	13 909
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	377 535	384 507
Summa kortfristiga skulder		**6 648 907**	**3 168 185**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**16 616 431**	**16 995 865**

B1m5zHbJ1e-SygQ5fr-kJe

Kassaflödesanalys

1 JULI - 30 JUNI	2023 - 2024	2022 - 2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**51 750**	**204 975**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	751 452	751 452
	803 202	**956 427**
Erhållen ränta	31 730	249
Erlagd ränta	-296 048	-232 579
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**538 884**	**724 097**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	31 932	-12 434
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-4 065	22 222
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**566 751**	**733 886**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	400 000
Amortering av lån	-166 000	-916 000
Depositioner	0	-450
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-166 000**	**-516 450**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**400 751**	**217 436**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 151 436**	**1 934 001**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**2 552 187**	**2 151 436**

B1m5zHbJ1e-SygQ5fr-kJe

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Diana har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv, vatten och värme.

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 1 630 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

B1m5zHbJ1e-SygQ5fr-kJe

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023 - 2024	2022 - 2023
Årsavgifter, bostäder	2 949 276	2 863 350
Hyresintäkter, p-platser	178 666	179 356
Övriga intäkter	62 253	52 243
El	239 644	263 631
Summa	**3 429 839**	**3 358 580**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Öres- och kronutjämning	1	17
Elstöd	0	79 207
Övriga rörelseintäkter	7 281	0
Summa	**7 282**	**79 224**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsskötsel	101 928	95 280
Övrigt	30 623	0
Besiktning och service	36 345	36 755
Trädgårdsarbete	18 017	40 919
Snöskottning	96 306	43 330
Summa	**283 219**	**216 284**

NOT 5, REPARATIONER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Reparationer	88 551	105 534
Summa	**88 551**	**105 534**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Planerat underhåll	254 462	94 031
Summa	**254 462**	**94 031**

B1m5zHbJ1e-SygQ5fr-kJe

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsel	284 551	426 323
Uppvärmning	481 165	456 232
Vatten	300 604	274 738
Sophämtning	156 224	144 455
Summa	**1 222 544**	**1 301 748**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Besiktningskostnader	3 125	0
Fastighetsförsäkringar	128 554	124 419
Kabel-TV	213 652	201 531
Fastighetsskatt	126 270	123 711
Summa	**471 601**	**449 661**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Övriga förvaltningskostnader	48 577	44 269
Förbrukningsmaterial	27 974	25 056
Revisionsarvoden	14 038	15 767
Ekonomisk förvaltning	77 188	75 120
Konsultkostnader	0	5 185
Summa	**167 777**	**165 397**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Styrelsearvoden	83 245	82 873
Löner, arbetare	43 313	44 438
Sociala avgifter	19 206	21 411
Summa	**145 764**	**148 722**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	300 402	244 487
Summa	**300 402**	**244 487**

B1m5zHbJ1e-SygQ5fr-kJe

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-06-30	2023-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	25 446 609	25 446 609
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**25 446 609**	**25 446 609**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-11 595 657	-10 937 577
Årets avskrivning	-658 080	-658 080
Utgående ackumulerad avskrivning	**-12 253 737**	**-11 595 657**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**13 192 872**	**13 850 952**
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 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 475 019	1 475 019
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**1 475 019**	**1 475 019**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-936 970	-877 186
Årets avskrivning	-59 784	-59 784
Utgående ackumulerad avskrivning	**-996 754**	**-936 970**
Utgående restvärde enligt plan	478 265	538 049

B1m5zHbJ1e-SygQ5fr-kJe

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-06-30	2023-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	335 850	335 850
Utgående anskaffningsvärde	**335 850**	**335 850**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-133 716	-100 128
Avskrivningar	-33 588	-33 588
Utgående avskrivning	**-167 304**	**-133 716**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**168 546**	**202 134**

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	17 883	35 584
Skattefordringar	0	42 288
Summa	**17 883**	**77 872**

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-06-30	2023-06-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 008	22 447
Fastighetsskötsel	8 494	8 494
Försäkringspremier	26 520	25 031
Kabel-TV	54 122	52 204
Förvaltning	19 688	0
Inkomsträntor	7 314	4 114
Övr förutb kostn uppl int	28 120	46 429
Summa	**171 266**	**158 719**

B1m5zHbJ1e-SygQ5fr-kJe

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-06-30	SKULD 2024-06-30	SKULD 2023-06-30
Stadshypotek AB	2024-09-01	1,20 %	5 933 882	5 933 882
Stadshypotek AB	2025-12-01	2,29 %	1 389 285	1 475 285
Stadshypotek AB	2028-12-01	3,95 %	2 428 448	2 478 448
Stadshypotek AB	2026-12-30	1,24 %	1 925 000	1 955 000
Stadshypotek AB	2027-10-30	4,13 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek AB	2028-01-30	1,54 %	1 067 200	1 067 200
Summa			**14 743 815**	**14 909 815**
Varav kortfristig del			6 074 882	2 594 448

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 618 815 kr.

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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-06-30	2023-06-30
El	26 467	58 214
Uppvärmning	17 796	17 491
Utgiftsräntor	36 348	31 994
Uppl kostn renhållningsavg	111	4 455
Förutbetalda avgifter/hyror	281 813	257 353
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
Summa	**377 535**	**384 507**

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	18 630 000	18 630 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Det föreningen har i underhållsplanen som skulle vara gjort är bl a byte av tvättmaskiner. Men då de som gör service på maskinerna tycker att de fungerar bra så byter vi maskiner efterhand som det inte längre är lönsamt att laga dessa. Lika med dörrpartier som finns med i planen för byte fungerar väl och något som får tas vid behov samt målning som det inte finns behov av inom närmaste tiden. I övrigt har föreningen inget i närtid som är av större dignitet att åtgärda. Oförutsedda händelser kan naturligtvis hända som idag är utom föreningens kontroll. Men upparbetningen av underhållsplanen får visa på om något väsentligt behöver ske inom de närmaste åren.

Höjning av avgifterna för medlemmar skedde med 7 % fr o m 2024-07-01.

B1m5zHbJ1e-SygQ5fr-kJe

Underskrifter

_____, _____ – ___ – ___

Ort och datum

Kenneth Sahlström
Ordförande

Anders Lindqvist
Styrelseledamot

Catrine Pettersson
Styrelseledamot

Dan Fängström
Styrelseledamot

Mats Jan-Erik Jonsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ – ___ – ___

ATZ Företagsrevision AB
Stefan Alderborg
Revisor

B1m5zHbJ1e-SygQ5fr-kJe

SEALED BY Verified B1M5ZHBJ1E-SYGQ5FR-KJE

Document history

COMPLETED BY ALL:
11.10.2024 14:00

SENT BY OWNER:
Susanne Andersson · 07.10.2024 13:14

DOCUMENT ID:
SygQ5fr-kJe

ENVELOPE ID:
B1m5zHbJ1e-SygQ5fr-kJe

DOCUMENT NAME:
ÅR Diana.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DAN FÄNGSTRÖM	**Signed**	**07.10.2024 14:53**	**eID**	**Swedish BankID**
dan.fangstrom@gmail.com	Authenticated	07.10.2024 14:35	Low	IP: 80.216.248.221
2. KENNETH SAHLSTRÖM	**Signed**	**07.10.2024 15:03**	**eID**	**Swedish BankID**
kenneth.sahlstrom@gmail.com	Authenticated	07.10.2024 14:45	Low	IP: 80.216.248.9
3. ÅSA CATRINE PETTERSSON	**Signed**	**08.10.2024 12:16**	**eID**	**Swedish BankID**
catrine.pettersson@brynas.se	Authenticated	08.10.2024 12:15	Low	IP: 94.246.76.202
4. Mats Jan-Erik Jonsson	**Signed**	**08.10.2024 14:04**	**eID**	**Swedish BankID**
mats.jonsson@wessa.se	Authenticated	07.10.2024 15:01	Low	IP: 80.216.254.229
5. ANDERS LINDQVIST	**Signed**	**11.10.2024 10:56**	**eID**	**Swedish BankID**
andreslinko@hotmail.com	Authenticated	11.10.2024 10:55	Low	IP: 83.191.123.195
6. STEFAN ALDERBORG	**Signed**	**11.10.2024 14:00**	**eID**	**Swedish BankID**
foretagsrev.atz@telia.com	Authenticated	11.10.2024 11:08	Low	IP: 185.154.111.19

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant | eIDAS standard | PAdES sealed

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 2023–07–01 – 2024–06–30.

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 2024 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 2023–07–01 – 2024–06–30 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 11 / 10 2024

Stefan Alderborg

Stefan Alderborg
Godkänd revisor