



Välkommen till årsredovisningen för Brf Diagonalen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-09-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1958-05-19.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
NACKA SICKLAÖN 266:2	1955	Nacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&P Insurance Consulting AB.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1955 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1956

Föreningen har 69 bostadsrätter om totalt 3 831 kvm. Byggnadernas totalyta är 3933 kvm.

Styrelsens sammansättning

Magnus Zetterlund	Ordförande
Emil Karlsson	Styrelseledamot
Erik Brown	Styrelseledamot
Frida Kohler	Styrelseledamot
Ingemar Johansson	Styrelseledamot

Valberedning

Jonatan Kinert
Christer Karlsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Sara Königslehner Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023-2024** ● Dränering grund
- 2022-2023** ● Byte takplåt och renovering av takterrass.
- 2022** ● Spolning avloppsstammar
- 2021** ● Byte av kilrem till tilluftsaggregat för trapphus.
Montering av plåtbleck på balkonger utan inglasning. - Åtgärd för att förhindra att regn läcker in i sprickan mellan fasad och balkongplatta.
Inköp och installation av ny tvättmaskin (2) och torktumlare (A) för spontantvätt. - Trasig, gammal.
Utbyte av avfuktare i torkrum i tvättstugan. - Trasig, fungerade dåligt.
Byte av låskista i dörr från hisshall mot tvättstuga. - Den var uttjänt pga ålder och slitage.
Akut åtgärd takterrass. - Fukt har tagit sig in från fasad till trapphus.
Renovering av utsatta fönsterpartier i 2 st. lägenheter (lght 67 och 61). - TotalFönster
Besiktning av insida lägenhetsfönster på 11-12 tr. - TotalFönster
Helrenovering av cykelrum
Nya armaturer i trapphus - Utbyte av samtliga armaturer i trapphus. Led installeras.
- 2020** ● Årskontroll av stigarledning och rökluckor i trapphus - Utfört av Brandsäkra, nytt avtal från i år gällande årlig kontroll
Installation av ny belysning i soprummen - Automatisk rörelsesensor
Brandkontroll av Brandkåren - Lagstadgad kontroll
Installation av automatiskt dörröppningssystem i entrén - Tormax
Byte av flödesmätare för fjärrvärme - OneNordic
Brandskyddsörr installeras till tvättstugan
Renovering lägenhet - Renovering av en lägenhet plan 12 pga en ej åtgärdad vattenskada orsakad av dagvatten
Takrenovering - Renovering av tak pga vattenskada i lght plan 12
Hissar - Modernisering genom byte
Nytt sopsorteringssystem - Utökning av möjligheten till sortering i yttre rummet.
- 2019-2021** ● Lägenhetssyn - Samtliga lägenheter genomgångna årsskiftet 2021/2022.

- 2019-2020** ● OVK inkl sotning kanaler och injustering
- 2018** ● Avloppsrensning
Målning soprum
- 2017** ● Tilläggsisolering av vind
- 2016** ● Avtal om gruppanslutning bredband - Pågående, 50 år
Installation av brandvarnare i hissrum
Målning styrelserum
Målning garagedörrar
Installation av nödbelysning - SBA
- 2015-2016** ● Installation frånluftsåtervinning
- 2015** ● Målning soprum och entre - Entren vid hissarna
Asfaltering och dränering garagedofart
Dränering av grund, markarbete västra sidan
- 2014** ● Renovering av yttertak - Viss del av tak där misstanke om läckage förelåg
Nya maskiner i tvättstugan - Byte av tvättmaskin och torktumlare
Målning av trapphus - Våning 1 och 2
Sortering av matavfall - Pågående
- 2012** ● Vattenbehandlingssystem - Värmeanläggning
Renovering grovsoprum
- 2011** ● Tilläggsisolering av vind
Renovering av torkrum
Spolning av avloppsstammar - Enligt 5-års intervaller
- 2010-2022** ● Fasad vid balkong, pågående - Byte av plåtfasad och tilläggsisolering
- 2010** ● Värmeanläggning - Byte av stamventiler och strypventiler
- 2009** ● Ventilation - Genomgång av fastighetens ventilation
Takbesiktning
- 2008** ● Målning av grund och garagedörrar
Nytt låssystem
- 2007-2008** ● Trapphusrenovering - Ommålning av trapphus och renovering av entrédörrar
- 2006-2007** ● Elstambyte
Rörstambyte
- 2005** ● Dränering del av grund

2003 ● Fönsterrenovering - Nya ytterfönster

1990 ● Omputsning av fasad

Avtal med leverantörer

Entreprenad TWL

Entreprenad Allbygg AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen färdigställde takbytet som börjades under senare delen av 2022. Då huvudentreprenören försattes i konkurs under första halvåret gjordes en ny upphandling under andra halvåret för att genomföra en planerad dränering. Det projektet fortlöpte in i 2024. Samtliga åtgärder finansierades via lån.

Förändringar i avtal

På grund av konkurs anlätades en ny entreprenör för att driva fastslagna investeringsprojekt. Föreningen bytte även leverantör av snöröjning då tidigare tjänsteutövare försatts i konkurs.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 100 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 98 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 824 042	3 200 919	2 728 438	2 709 577
Resultat efter fin. poster	-167 429	-337 186	-438 990	63 050
Soliditet (%)	15	17	36	38
Yttre fond	4 412 029	3 486 646	2 299 010	2 258 416
Taxeringsvärde	92 874 000	92 874 000	67 698 000	67 698 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	954	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,8%	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 044	4 957	2 346	2 367
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 861	4 827	2 284	2 305
Sparande per kvm totalyta, kr	87	100	28	196
Elkostnad per kvm totalyta, kr	101	84	63	42
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	80	75	69	58
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	79	66	60	61
Energikostnad per kvm totalyta, kr	259	224	192	161
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,09	-	-	-
Räntekänslighet (%)	7,03	-	-	-

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.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Uppllysning vid förlust

Under verksamhetsåret uppstod en förlust. Föreningen har under året investerat och därmed ökat sin belåning. Räntekostnaderna ökade mer än estimerat. Energikostnaderna har fortsatt tyngt resultaträkningen. Styrelsen arbetar aktivt med att justera avgifterna och hantera uppkomna kostnader.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	152 200	-	-	152 200
Upplåtelseavgifter	2 172 270	-	-	2 172 270
Fond, yttre underhåll	3 486 646	-262 253	1 187 636	4 412 029
Balanserat resultat	-473 077	-74 933	-1 187 636	-1 735 646
Årets resultat	-337 186	337 186	-167 429	-167 429
Eget kapital	5 000 853	0	-167 429	4 833 424

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-548 010
Årets resultat	-167 429
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 187 636
Totalt	-1 903 075

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-1 903 075

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 824 042	3 200 919
Övriga rörelseintäkter	3	71 880	12 146
Summa rörelseintäkter		3 895 922	3 213 065
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 957 899	-1 919 502
Övriga externa kostnader	9	-416 098	-763 451
Personalkostnader	10	-279 830	-203 230
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-479 356	-494 355
Summa rörelsekostnader		-3 133 183	-3 380 538
RÖRELSERESULTAT		762 739	-167 473
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 469	1 525
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-939 637	-171 237
Summa finansiella poster		-930 168	-169 712
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-167 429	-337 186
ÅRETS RESULTAT		-167 429	-337 186

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	18 215 067	13 441 514
Pågående projekt	13	13 703 731	14 295 866
Maskiner och inventarier	14	90 358	102 742
Summa materiella anläggningstillgångar		32 009 156	27 840 122
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		32 012 656	27 843 622
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 402	65 668
Övriga fordringar	16	790 053	1 015 807
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	118 047	136 239
Summa kortfristiga fordringar		922 502	1 217 714
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		922 502	1 217 714
SUMMA TILLGÅNGAR		32 935 157	29 061 335

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Kapitaltillskott		14 000	14 000
Fond för yttre underhåll		4 412 029	3 486 646
Medlemsinsatser		2 310 470	2 310 470
Summa bundet eget kapital		6 736 499	5 811 116
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 735 646	-473 077
Årets resultat		-167 429	-337 186
Summa ansamlad förlust		-1 903 075	-810 263
SUMMA EGET KAPITAL		4 833 424	5 000 853
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	14 308 730	0
Summa långfristiga skulder		14 308 730	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	12 676 064	18 984 794
Leverantörsskulder		390 284	4 569 659
Skatteskulder		12 528	12 496
Övriga kortfristiga skulder		41 455	36 272
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	672 672	457 261
Summa kortfristiga skulder		13 793 003	24 060 482
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 935 157	29 061 335

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	762 739	-167 473
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	479 356	494 355
	1 242 095	326 882
Erhållen ränta	9 469	1 525
Erlagd ränta	-771 769	-134 909
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	479 795	193 497
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	27 024	-80 393
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-4 126 617	4 436 023
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 619 798	4 549 127
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4 648 390	-14 295 866
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 648 390	-14 295 866
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	8 000 000	10 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	8 000 000	10 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-268 188	253 261
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	984 104	730 842
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	715 916	984 104

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Maskiner och inventarier	10 %
Byggnad	1 - 4 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 524 424	2 914 328
Hysesintäkter garage	108 000	105 600
Hysesintäkter p-plats	27 612	25 978
Bredband	130 350	136 455
Påminnelseavgift	540	0
Pantsättningsavgift	5 208	9 902
Överlåtelseavgift	7 878	0
Andrahandsuthyrning	20 029	8 614
Öres- och kronutjämning	1	43
Summa	3 824 042	3 200 919

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	7 548
Elstöd	63 289	0
Övriga intäkter	199	4 598
Försäkringsersättning	8 392	0
Summa	71 880	12 146

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 659	1 188
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	2 369
Larm och bevakning	3 416	2 773
Hissbesiktning	8 429	3 793
Gårdkostnader	3 000	649
Gemensamma utrymmen	0	10 480
Sophantering	2 119	8 754
Snöröjning/sandning	57 877	49 691
Serviceavtal	44 763	67 412
Fordon	0	1 000
Förbrukningsmaterial	1 227	1 295
Summa	125 490	149 403

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	1 912	0
Bostadsrättslägenheter	10 879	0
Tvättstuga	0	5 010
Dörrar och lås/porttele	0	3 680
VVS	14 630	-2 670
Värmeanläggning/undercentral	625	6 757
Ventilation	4 535	8 806
Elinstallationer	0	1 596
Hissar	7 444	11 736
Mark/gård/utemiljö	4 950	0
Vattenskada	100 292	0
Skador/klotter/skadegörelse	19 024	5 537
Summa	164 291	40 452

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	-27 861
VVS	0	262 253
Summa	0	234 392

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	396 895	331 264
Uppvärmning	313 257	293 383
Vatten	309 636	258 038
Sophämtning/renhållning	144 963	156 669
Grovsopor	4 456	0
Summa	1 169 207	1 039 354

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	122 495	108 930
Kabel-TV	100 956	91 160
Bredband	157 080	142 260
Fastighetsskatt	118 381	113 551
Summa	498 912	455 901

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Juridiska åtgärder	61 250	25 781
Inkassokostnader	1 437	1 239
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	6 055	0
Revisionsarvoden extern revisor	45 596	31 958
Styrelseomkostnader	0	800
Fritids och trivselkostnader	5 387	143
Föreningskostnader	9 087	14 163
Förvaltningsarvode enl avtal	254 275	242 919
Överlåtelsekostnad	12 866	0
Pantsättningskostnad	7 092	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	1 494
Korttidsinventarier	0	3 400
Administration	451	283 282
Konsultkostnader	5 852	151 622
Bostadsrätterna Sverige	6 750	6 650
Summa	416 098	763 451

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	145 432	138 567
Revisionsarvode arvoderad	0	8 000
Övriga arvoden	67 500	12 748
Arbetsgivaravgifter	66 898	43 915
Summa	279 830	203 230

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	939 596	171 237
Övriga räntekostnader	41	0
Summa	939 637	171 237

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	23 242 041	23 242 041
Årets inköp	5 240 525	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	28 482 566	23 242 041
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 800 527	-9 318 550
Årets avskrivning	-466 972	-481 977
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 267 499	-9 800 527
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	18 215 067	13 441 514
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>902 090</i>	<i>902 090</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	45 403 000	45 403 000
Taxeringsvärde mark	47 471 000	47 471 000
Summa	92 874 000	92 874 000

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	14 295 866	0
Anskaffningar under året	4 648 390	14 295 866
Färdigställt under året	5 240 525	0
Vid årets slut	13 703 731	14 295 866

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	213 416	213 416
Utgående anskaffningsvärde	213 416	213 416
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-110 674	-98 296
Avskrivningar	-12 384	-12 378
Utgående avskrivning	-123 058	-110 674
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	90 358	102 742

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	74 137	31 703
Klientmedel	0	982 651
Transaktionskonto	471 882	0
Borgo räntekonto	244 034	1 453
Summa	790 053	1 015 807

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	6 750	73 881
Förutbet försäkr premier	42 686	37 119
Förutbet kabel-TV	26 870	25 239
Förutbet bredband	41 741	0
Summa	118 047	136 239

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Stadshypotek AB	2025-10-30	4,55 %	1 296 730	1 296 730
Stadshypotek AB	2024-01-02	4,76 %	1 810 000	1 810 000
Stadshypotek AB	2024-01-02	4,76 %	2 394 000	2 394 000
Stadshypotek AB	2025-09-01	4,60 %	1 712 000	1 712 000
Stadshypotek AB	2024-01-02	4,76 %	1 772 064	1 772 064
Stadshypotek AB	2026-10-30	4,32 %	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek AB	2024-01-04	4,76 %	5 000 000	0
Stadshypotek AB	2024-03-08	4,75 %	1 500 000	0
Stadshypotek AB	2025-12-01	4,40 %	1 500 000	0
Summa			26 984 794	18 984 794
Varav kortfristig del			12 676 064	18 984 794

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 734 794 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	35 750	0
Uppl kostn el	44 049	61 468
Uppl kostnad Värme	46 944	44 024
Uppl kostn räntor	213 296	45 428
Förutbet hyror/avgifter	332 633	306 341
Summa	672 672	457 261

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	30 500 000	30 500 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Utförandet av dränering fortlöpte under 2024. Föreningen har inlett en rättsprocess mot SBC för vårdslös projektledning.

Avgifterna höjs med 5% från 1 januari 2024.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Nacka

Emil Karlsson
Styrelseledamot

Erik Brown
Styrelseledamot

Frida Kohler
Styrelseledamot

Ingemar Johansson
Styrelseledamot

Magnus Zetterlund
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

BDO
Sara Königslehner
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.06.2024 15:05

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 30.05.2024 09:05

DOCUMENT ID:

ryWwBHjrE0

ENVELOPE ID:

SkDHrsSVC-ryWwBHjrE0

DOCUMENT NAME:

Brf Diagonalen, 714000-0279 - Årsredovisning 2023.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EMIL KARLSSON emilmarkus.karlsson@pm.me	Signed Authenticated	30.05.2024 10:12 30.05.2024 09:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/05/03) IP: 194.127.199.55
2. FRIDA KOHLER frida.kohler92@gmail.com	Signed Authenticated	30.05.2024 14:59 30.05.2024 10:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/08/08) IP: 83.226.158.15
3. INGEMAR JOHANSSON ingemarjo62@gmail.com	Signed Authenticated	31.05.2024 20:45 30.05.2024 21:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/04/05) IP: 83.226.130.63
4. MAGNUS ZETTERLUND mr.magnus.zetterlund@gmail.com	Signed Authenticated	01.06.2024 13:36 01.06.2024 13:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/07/29) IP: 83.226.151.6
5. ERIK BROWN erik49@hotmail.com	Signed Authenticated	01.06.2024 14:28 01.06.2024 14:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/03/17) IP: 217.213.123.110
6. SARA KÖNIGSLEHNER sara.konigslehner@bdo.se	Signed Authenticated	04.06.2024 15:05 04.06.2024 14:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/01/09) IP: 90.229.193.44

* 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 Bostadsrättsföreningen Diagonalen
Org.nr. 714000-0279

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Diagonalen för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 misstag 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Diagonalen för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsmed 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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsmed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Sara Königslehner

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.06.2024 15:04

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 30.05.2024 09:05

DOCUMENT ID:

Bk7DHBjHV0

ENVELOPE ID:

SkxvrBiBE0-Bk7DHBjHV0

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Diagonalen 2023.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SARA KÖNIGSLEHNER sara.konigslehner@bdo.se	Signed Authenticated	04.06.2024 15:04 04.06.2024 15:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/01/09) IP: 90.229.193.44

* 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