



Välkommen till årsredovisningen för Brf Diligensen 7

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
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-08-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-05-30 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-02 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
Diligensen 7	2007	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1932

Föreningen har 43 bostadsrätter om totalt 2 167 kvm och 2 lokaler om 281 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 448 kvm.

Styrelsens sammansättning

Kim Pettersson	Ordförande
Carolina Maria Lindberg	Styrelseledamot
Måns Jacob Malmborg	Styrelseledamot
My Unosson	Styrelseledamot
Tobias Holm	Styrelseledamot
Christian Steen	Suppleant
Linn Ek	Suppleant

Valberedning

Henrik Löwemark

Revisorer

Ingrid Marie Nordlander	Auktoriserad revisor	Parameter Revision
Ole Deurell	Revisorssuppleant	Parameter Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningens följer sin underhållsplan som uppdaterades under 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Undercentralen: Nytt ställdon och ny cirkulationspump för varmvatten.
Renovering tvättmaskin
Krukans fläkt: Efter ombyggnad och ny mätning är ljudnivån godkänd av auktoriserad akustiker.
Justering av sopdörr
Uppdaterat skyltar för brandsäkerhet (nödutgång vid brand)
- 2022** ● Nytt cykelställ i källaren - Fast installation av kobracykelställ
Krukans friskluftsintag - Restaurangens friskluftintag kompletterades med en plåthuv, för att reducera ljudet
Målning av tak - Förbättring av plåttaket ovan vindsförråd.
- 2021** ● OVK slutförd - Bristerna som upptäcktes vid OVK:n 2018 är nu åtgärdade
- 2020** ● Service av tvättmaskiner - Tvättmedelsfacken på tvättmaskinerna byttes ut.
- 2019** ● Matavfall - sortering - Alla lägenheter fick nya kärl för matavfall och särskilda återvinningskärl för matavfall finns numera i soprummet.
Renovering lgh 1101 - Den sista hyreslägenheten, nr 1101 renoverades för att säljas som bostadsrätt.
Service av tvättmaskiner - Service av tvättmaskiner samt införande av digitalt bokningssystem för tvättstugan
Målning av trapphuset - Nya ytskikt i trapphuset
- 2018** ● OVK - Under april 2018 utförde AB Franska Bukten på uppdrag av Brf Diligensen 7 att utföra obligatorisk ventilationskontroll (OVK).
- 2016** ● Energibesiktning - Energibesiktning utförd av AB Franska Bukten, håller till 20260530. Betyg E
- 2015** ● Fönsterrenovering av samtliga fönster inkl trapphus (endast målning på plan 6) - Samtliga fönster renoverades, varje medlem fick själv välja/bekosta eventuella bullerglas. Plan 6 endast målning.
- 2014** ● Förbättring av fasad mot gatorna - Stensockeln renoverades. Nedsjunkna trottoarplattor åtgärdades (bekostades av Stockholm Stad). Nya avslut på dagvattenrören.
Elslingor monterades i alla dagvattenrör
Stamspolning av stammar och samtliga lägenheter

- 2012-2013** ● Renovering entré - Målning upp till plan 1, ny ramp, ny port
- 2011** ● Cykelskjul byggdes
- 2010** ● Byggande av 3 nya vindslägenheter
Dränering gårdsfasad
Ny hiss (förlängd till plan 6)
- 2007-2008** ● Byte av stammar - Omfattande renoveringar påbörjades 2007,
Byte av elstigar
Ny central elmätare
Nytt fjärrvärmesystem
Installation av fastighets-LAN och bredbandstelefoni
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
Byggandet för nya vindsförråd
Totalrenovering av flertalet lägenheter
Nybygge balkonger för lgh mot gården
Renovering av tvättstuga, källare och trapphus
Entrén renoverades
- 2007** ● Föreningen tillträdde fastigheten Diligensen 7 - 2007-06-20
- 2006** ● Brf Diligensen 7 bildades - 2006-08-01
- 1932** ● Byggnaden Rosenlundsgatan 18 uppfördes

Planerade underhåll

- 2024** ● Renovering entré
OVK-besiktning

Avtal med leverantörer

Teknisk Fastighetsförvaltare Fastighetsallians Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi amorterade 850 TSEK under 2023.

Två av våra tre lån hos Nordea löpte ut under året: ett lån med bunden ränta 0,91%, och ett lån med 3-mån rörlig ränta. Det tredje lånet med bunden ränta 1,03% har villkorsändringsdag i aug 2025.

Vi tog upp två nya lån för att ersätta de två som löpte ut: 5139TSEK med 3-mån rörlig ränta (villkorsändringsdag aug 2024), och 4450TSEK med 2 års bunden ränta 4,65% (villkorsändringsdag aug 2025).

Amorteringsplan för 2024: Vi amorterar 100 TSEK per år på vårt äldre lån med 1,03% ränta. De två nya lånen är amorteringsfria med anledning av osäkra tider, då vi valde att tillfälligt öka buffertkassan för vintern 2023-2024. I augusti 2024 kan vi göra en ny större amortering då ett av våra lån löper ut.

Tillfälligt buffertsparande 2023-2024: Vi arbetar aktivt för att få inlåningsränta% på våran buffertkassa.

Förändringar i avtal

Byte av Teknisk Förvaltare

Övriga uppgifter

Vi fick vår ansökan om regeringens elstöd för 2023 beviljat. 60105kr betalades ut till BRF under året. Samtliga medlemmar kommer att få ta del av elstödet efter den andel% el respektive hushåll förbrukade under perioden november 2022-februari 2023. Utbetalningen sker under första kvartalet 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 52 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 53 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 593 527	2 517 150	2 393 367	2 335 411
Resultat efter fin. poster	99 144	123 751	256 804	303 300
Soliditet (%)	81	80	79	78
Yttre fond	1 427 081	1 117 856	808 631	578 267
Taxeringsvärde	103 075 000	103 075 000	76 788 000	76 788 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	778	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	63,4	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 952	7 304	7 224	7 573
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 154	6 501	6 766	7 093
Sparande per kvm totalyta, kr	262	267	322	347
Elkostnad per kvm totalyta, kr	104	146	74	37
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	151	140	142	136
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	31	30	28
Energikostnad per kvm totalyta, kr	294	317	246	201
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,22	-	-	-
Räntekänslighet (%)	8,94	-	-	-

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 el (totalt 184 714 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.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	47 654 468	-	-	47 654 468
Upplåtelseavgifter	15 317 412	-	-	15 317 412
Fond, yttre underhåll	1 117 856	-	309 225	1 427 081
Balanserat resultat	-329 582	123 751	-309 225	-515 056
Årets resultat	123 751	-123 751	99 144	99 144
Eget kapital	63 883 905	0	99 144	63 983 049

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-205 831
Årets resultat	99 144
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-309 225
Totalt	-415 912

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	11 923
Balanseras i ny räkning	-403 989

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	2 593 527	2 517 150
Övriga rörelseintäkter	3	64 373	2 268
Summa rörelseintäkter		2 657 900	2 519 418
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 449 557	-1 426 865
Övriga externa kostnader	9	-155 162	-180 109
Personalkostnader	10	-90 126	-93 381
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-531 288	-530 437
Summa rörelsekostnader		-2 226 133	-2 230 793
RÖRELSERESULTAT		431 767	288 626
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 427	4 599
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-344 050	-169 473
Summa finansiella poster		-332 623	-164 874
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		99 144	123 751
ÅRETS RESULTAT		99 144	123 751

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 15	78 362 843	78 894 131
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		78 362 843	78 894 131
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		78 362 843	78 894 131
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		43 483	59 478
Övriga fordringar	14	630 740	1 179 333
Summa kortfristiga fordringar		674 223	1 238 811
Kassa och bank			
Kassa och bank		431 699	30 959
Summa kassa och bank		431 699	30 959
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 105 922	1 269 769
SUMMA TILLGÅNGAR		79 468 765	80 163 900

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		62 971 880	62 971 880
Fond för yttre underhåll		1 427 081	1 117 856
Summa bundet eget kapital		64 398 961	64 089 736
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-515 056	-329 582
Årets resultat		99 144	123 751
Summa fritt eget kapital		-415 912	-205 831
SUMMA EGET KAPITAL		63 983 049	63 883 905
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	9 825 000	5 475 000
Summa långfristiga skulder		9 825 000	5 475 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	5 239 378	10 439 378
Leverantörsskulder		108 693	80 877
Skatteskulder		10 696	7 686
Övriga kortfristiga skulder		44 001	30 842
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	257 948	246 212
Summa kortfristiga skulder		5 660 716	10 804 995
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 468 765	80 163 900

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	431 767	288 626
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	531 288	530 437
	963 055	819 063
Erhållen ränta	11 427	4 599
Erlagd ränta	-321 924	-160 161
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	652 558	663 501
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-441	-40 592
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	33 595	23 524
Kassaflöde från den löpande verksamheten	685 712	646 432
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-850 000	-650 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-850 000	-650 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-164 288	-3 568
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 209 810	1 213 378
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 045 522	1 209 810

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Diligensen 7 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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, 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	1 - 5 %
Fastighetsförbättringar	1,08 %

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. 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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 414 572	1 414 572
Hysesintäkter lokaler, moms	764 880	755 877
Deb. fastighetsskatt, moms	75 622	0
Intäkter kabel-TV	29 952	29 952
Bredband	55 692	56 448
Bredband moms	756	0
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-10 256
Vatten, moms	13 104	13 104
El, moms	184 714	196 438
Uppvärmning	0	47 004
Uppvärmning, moms	47 004	0
Påminnelseavgift	780	0
Dröjsmålsränta	59	0
Pantsättningsavgift	5 082	14 007
Överlåtelseavgift	1 313	0
Öres- och kronutjämning	-3	4
Summa	2 593 527	2 517 150

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	60 105	0
Övriga intäkter	0	2 268
Försäkringsersättning	4 268	0
Summa	64 373	2 268

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	38 208	39 531
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 768	13 828
Larm och bevakning	0	346
Städning enligt avtal	31 692	30 344
Hissbesiktning	2 062	1 920
Brandskydd	0	2 171
Gårdkostnader	3 266	2 139
Gemensamma utrymmen	2 443	270
Snöröjning/sandning	25 111	21 979
Serviceavtal	10 849	6 281
Mattvätt/Hyrmattor	3 427	3 041
Förbrukningsmaterial	7 793	5 381
Summa	130 617	127 229

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	10 811	0
Hyseslokaler	0	9 900
Tvättstuga	26 945	0
Trapphus/port/entr	5 374	3 386
Källarutrymmen	0	8 113
Dörrar och lås/porttele	6 706	18 380
Övriga gemensamma utrymmen	6 377	14 400
VVS	48 987	3 655
Värmeanläggning/undercentral	13 524	0
Ventilation	30 751	843
Elinstallationer	0	3 799
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	6 489
Hissar	13 123	21 328
Tak	23 908	80 481
Skador/klotter/skadegörelse	19 129	2 382
Summa	205 635	173 154

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Tvättstuga	11 923	0
Summa	11 923	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	254 778	356 257
Uppvärmning	369 619	343 147
Vatten	96 261	76 999
Sophämtning/renhållning	100 991	86 882
Summa	821 649	863 285

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	48 700	42 632
Kabel-TV	1 609	0
Bredband	90 347	84 497
Fastighetsskatt	139 077	136 067
Summa	279 733	263 196

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	3 540
Tele- och datakommunikation	1 609	0
Inkassokostnader	0	2 580
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	-52	300
Revisionsarvoden extern revisor	29 892	21 129
Fritids och trivselkostnader	0	625
Föreningskostnader	2 508	2 128
Förvaltningsarvode enl avtal	91 664	90 352
Överlåtelsekostnad	5 514	0
Administration	10 350	19 429
Konsultkostnader	13 677	40 028
Summa	155 162	180 109

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	68 580	68 581
Lön - fastighetsskötare	0	2 850
Arbetsgivaravgifter	21 546	21 950
Summa	90 126	93 381

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	344 050	167 637
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	1 618
Övriga räntekostnader	0	218
Summa	344 050	169 473

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	84 698 544	84 698 544
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	84 698 544	84 698 544
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 804 413	-5 273 976
Årets avskrivning	-531 288	-530 437
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 335 701	-5 804 413
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	78 362 843	78 894 131
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>33 983 501</i>	<i>33 983 501</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 727 000	31 727 000
Taxeringsvärde mark	71 348 000	71 348 000
Summa	103 075 000	103 075 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	53 600	53 600
Utgående anskaffningsvärde	53 600	53 600
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-53 600	-53 600
Utgående avskrivning	-53 600	-53 600
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	574	481
Momsavräkning	16 343	0
Klientmedel	0	382 743
Transaktionskonto	254 117	0
Borgo räntekonto	359 706	796 108
Summa	630 740	1 179 333

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2025-08-29	1,03 %	5 475 000	5 800 000
Nordea	2025-08-20	4,65 %	4 450 000	4 539 378
Nordea	2024-08-30	4,50 %	5 139 378	5 575 000
Summa			15 064 378	15 914 378
Varav kortfristig del			5 239 378	10 439 378

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 564 378 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	43 237	21 111
Förutbet hyror/avgifter	214 711	225 101
Summa	257 948	246 212

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	27 812 000	27 812 000

Underskrifter

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

Stockholm

Carolina Maria Lindberg
Styrelseledamot

Kim Pettersson
Ordförande

My Unosson
Styrelseledamot

Måns Jacob Malmborg
Styrelseledamot

Tobias Holm
Styrelseledamot

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

Ingrid Marie Nordlander
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
22.05.2024 14:25

SENT BY OWNER:
Per Jonsson · 21.05.2024 20:55

DOCUMENT ID:
S1IOVAw5XA

ENVELOPE ID:
rJdCAvc7R-S1IOVAw5XA

DOCUMENT NAME:
Brf Diligensen 7 - Årsredovisning.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Tobias Holm tobias.holm9@gmail.com	Signed Authenticated	21.05.2024 21:04 21.05.2024 20:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/01/31) IP: 94.234.101.208
2. Carolina Maria Lindberg carolinalindbergmail@gmail.com	Signed Authenticated	21.05.2024 21:42 21.05.2024 21:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/05/24) IP: 89.253.117.178
3. MY UNOSSON unossonmy@gmail.com	Signed Authenticated	22.05.2024 10:00 22.05.2024 09:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/04/11) IP: 217.213.115.123
4. KIM PETTERSSON kim@kimpettersson.se	Signed Authenticated	22.05.2024 10:31 21.05.2024 21:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/03/24) IP: 89.253.117.131
5. Måns Jacob Malmborg mans@malmborg.se	Signed Authenticated	22.05.2024 14:18 22.05.2024 13:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/07/12) IP: 188.151.119.222
6. INGRID MARIE NORDLANDER marie.nordlander@parameterrevisi on.se	Signed Authenticated	22.05.2024 14:25 22.05.2024 14:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/02/12) IP: 185.45.120.6

* 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 Diligensen 7
Org.nr. 769614-8803

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Diligensen 7 för år 2023.

Enligt min 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.

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 föreningen 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 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 eller 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 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 misstag, 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

misstag, 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 en förening 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 eventuella 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 Diligensen 7 för år 2023 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Marie Nordlander

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
22.05.2024 14:24

SENT BY OWNER:
Per Jonsson · 21.05.2024 20:55

DOCUMENT ID:
H1NH0Pqmc

ENVELOPE ID:
BkQSCv9XR-H1NH0Pqmc

DOCUMENT NAME:
BRF Dlligensen 7 - RB.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. INGRID MARIE NORDLANDER	Signed	22.05.2024 14:24	eID	Swedish BankID (DOB: 1954/02/12)
marie.nordlander@parameterrevisi on.se	Authenticated	22.05.2024 14:23	Low	IP: 185.45.120.6

* 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