

Årsredovisning för

# **Brf Diligensen 4**

769603-9150

Räkenskapsåret

**2017-01-01 - 2017-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Diligensen 4 avger följande årsredovisning för verksamheten räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017. Detta är föreningens trettonde verksamhetsår.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

##### **Bostadsrättsföreningens verksamhet**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. BRF Diligensen 4:s verksamhet utgörs av drift och förvaltning av fastigheten Diligensen 4, Krukmakargatan 31 A-B. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Visionen är att skapa ett trivsamt boende med största intresse att samverka och påverka vår gemensamma boendemiljö och ekonomi.

Fastigheten består av 43 lägenheter och 2 lokaler, för närvarande bilverkstad samt kontor och butik. Föreningen har 40 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 3 lägenheter upplåtna med hyresrätt. Föreningens 2 lokaler är upplåtna med hyresavtal.

Huset är beläget i Högalids församling i Stockholms stad på tomt med äganderätt. Tomtarealen är 614 kvm. Uthyrd lägenhetsyta är 2 109 kvm på totalt 43 lägenheter. Lokalerna, dvs. bilverkstaden och kontoret, har en yta på ca 198 kvm respektive 154 kvm. Lokalerna har varit uthyrda under 2017.

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret vilket inkluderar försäkring hos Anticimex. Självrisken är normalt 20 procent av basbeloppet.

Föreningen har skattemässig status som privatbostadsföretag. I vanligt tal används ofta termen äkta förening, som synonym till privatbostadsföretag.

Kameral förvaltning har utförts av BRF-Konsulterna i Stockholm AB.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### **Stora händelser för föreningen under året**

Inga händelser av större betydelse har inträffat under året.

### **Ekonomi**

#### Allmänt

Föreningen har god ekonomi och kan redovisa ett positivt resultat för räkenskapsåret om 471 413 kronor.

#### Lånen

Mot bakgrund av föreningens goda finanser har föreningen under året amorterat 1 000 000 kronor av lånet med rörlig ränta. Skulderna till kreditinstitut är därmed minskade till 20 255 000 kronor. Föreningens totala räntekostnad var 365 420 kronor, vilket är 2 701 kronor mindre än föregående år.

#### Avgifter

Avgifterna förändrades ej under 2017.

#### Driftskostnader

De totala rörelsekostnaderna uppgick 2017 till 1 784 654 kronor.

#### Hyresförhandlingar

Inga nya hyresförhandlingar har ägt rum under året.

## **Medlemsinformation**

Under 2017 har 6 lägenheter överlåtits till nya ägare.

Antalet medlemmar vid årets början 55

Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret 11

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 9

Antalet medlemmar vid årets slut 57

## **Styrelsearbetet under 2017**

Styrelsen har efter val vid föreningsstämma den 18 maj 2017 och påföljande konstituering haft följande sammansättning:

Bengt Adolfsson, ledamot, omvaldes 2017 på 1 år

Louise Karlsson, ledamot, valdes 2017 på 2 år

Gustavo Ekelund, ledamot, omvaldes 2017 på 1 år

Lise-Lott Svensson, ledamot, omvaldes 2017 på 1 år

Jonas Hedenström, ledamot, valdes 2017 på 2 år

Ellika Waldau, ledamot, omvaldes 2017 på 1 år

Under året har styrelsen haft 10 protokollförda sammanträden med numrerade protokoll. Styrelsen har även haft löpande kontakter utan protokoll. Styrelsearbetet har haft ambitionen att, inom ramen för föreningens stadgar, strukturera och forma rutiner för det löpande arbetet.

### **Valberedning**

Valberedning har varit Olof Molin. Olof Molin har varit sammankallande.

<b>Flerårsöversikt</b>	<i>2017</i>	<i>2016</i>	<i>2015</i>	<i>Belopp i kr</i> <i>2014</i>
Nettoomsättning	2 079	2 069	1 993	2 006
Resultat efter finansiella poster	476	-475	443	307
Årsavgift/kvm bostadsyta	761	761	761	761
Lån/kvm totalyta	8 230	8 636	8 636	8 636
Soliditet, %	65	63	64	63

#### Definitioner av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 019 914
årets resultat	<u>471 413</u>
Totalt	-548 501
disponeras för	
avsättning till yttre fond	171 327
balanseras i ny räkning	<u>-719 828</u>
Summa	-548 501

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

### Förändringar i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Belopp vid årets början	35 128 535	2 684 178	1 307 145	-848 587
<i>Disposition enligt årsstämmobeslut</i>				
Avsättning till yttre fond			171 327	-171 327
Årets resultat				471 413
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>35 128 535</b>	<b>2 684 178</b>	<b>1 478 472</b>	<b>-548 501</b>

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 079 135	2 068 918
Övriga rörelseintäkter	3	176 933	228 300
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 256 068</b>	<b>2 297 218</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader och taxebundna kostnader	4	-786 956	-1 740 908
Förvaltningskostnader	5	-230 476	-268 384
Personalkostnader	6	-63 300	-63 300
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-331 913	-331 913
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 412 645</b>	<b>-2 404 505</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>843 423</b>	<b>-107 287</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		355	-7
Räntekostnader och liknande resultatposter		-367 751	-368 114
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-367 396</b>	<b>-368 121</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>476 027</b>	<b>-475 408</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>476 027</b>	<b>-475 408</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt f.g. år		-4 614	-
<b>Årets resultat</b>		<b>471 413</b>	<b>-475 408</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	7	57 661 835	57 962 312
Inventarier och installationer	8	430 641	462 077
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>58 092 476</u>	<u>58 424 389</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>58 092 476</u>	<u>58 424 389</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		411 358	366 454
Övriga fordringar		90 383	117 852
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	43 034	39 789
Summa kortfristiga fordringar		<u>544 775</u>	<u>524 095</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		1 281 915	1 597 642
Summa kassa och bank		<u>1 281 915</u>	<u>1 597 642</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 826 690</u>	<u>2 121 737</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>59 919 166</u>	<u>60 546 126</u>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		35 128 535	35 128 535
Upplåtelseavgifter		2 684 178	2 684 178
Fond för yttre underhåll		1 478 472	1 307 145
Summa bundet eget kapital		39 291 185	39 119 858
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 019 914	-373 179
Årets resultat		471 413	-475 408
Summa fritt eget kapital		-548 501	-848 587
<b>Summa eget kapital</b>		38 742 684	38 271 271
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	20 255 000	21 255 000
Summa långfristiga skulder		20 255 000	21 255 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		1 566	-
Leverantörsskulder		15 017	113 204
Skatteskulder		181 250	168 499
Övriga skulder		49 834	28 856
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	673 815	709 296
Summa kortfristiga skulder		921 482	1 019 855
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		59 919 166	60 546 126

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre ekonomiska företag (K2).

#### Fond för yttre underhåll

Den föreslagna avsättningen till yttre fond är i enlighet med föreningens stadgar, som föreskriver att 0,3 procent av taxeringsvärdet ska avsättas till den yttre fonden.

#### Skatt

Föreningen har skattemässig status som privatbostadsföretag. I vanligt tal används ofta termen äkta förening, som synonym till privatbostadsföretag. Den skattemässiga statusen innebär att resultat som hör till fastigheten inte tas upp till inkomstbeskattning. Föreningen betalar fastighetsskatt och fastighetsavgift. Dessa belopp framgår av resultaträkningen.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Följande avskrivningar per år tillämpas.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>Procent per år</i>
Byggnader	0,25
Tak	5
Säkerhetsdörrar	5
Utvändig målning	5
Ommålning av trapphus	5
Radiatorer	5
Värmecentralen	5

## Not 2 Nettoomsättning

	2017-12-31	2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 410 516	1 410 516
Hyrer, bostäder	193 728	193 728
Hyrer, momsade lokaler	461 652	460 650
Övriga sidointäkter	13 235	4 027
<b>Summa</b>	<b>2 079 131</b>	<b>2 068 921</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Utdelning från Brandkontoret	176 933	228 300
<b>Summa</b>	<b>176 933</b>	<b>228 300</b>

## Not 4 Driftkostnader och taxebundna kostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Material/förbrukningsinventarier	23 600	14 462
Reparation lokaler golv	51 306	-
Reparation gemensamma utrymmen	22 060	-
Reparation tvättstuga	4 858	52 551
Reparation VA/sanitet	-	1 995
Underhåll värmeinstallationer	11 604	28 208
Reparation ventilation	72 565	14 410
Reparation hissar	9 798	14 135
Reparation fasader	22 049	999 483
El	60 973	58 328
Fjärrvärme	287 725	303 862
Vatten och avlopp	54 489	75 002
Sophämtning	45 219	22 071
Kabel-TV/internet	11 325	5 516
Fastighetsskötsel, avtal	36 094	70 979
Snöskottning	6 044	6 044
Klottersanering	8 232	4 202
Städning	40 804	31 428
Sotning	12 285	-
Hisservice	3 748	35 512
Övriga tjänster	1 500	531
Övrigt	678	2 189
<b>Summa</b>	<b>786 956</b>	<b>1 740 908</b>

## Not 5 Förvaltningskostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsförsäkring	39 789	39 769
Fastighetskatt/fastighetsavgift	91 636	86 118
Kabel-TV-avgift	-	5 485
Revision	14 771	13 503
Ekonomisk förvaltning	43 516	47 636
Övriga förvaltningskostnader	7 213	-
Pantavgift	6 178	-
Överlåtelseavgift lgh	6 861	-
Konsultkostnader	8 896	52 685
Bankkostnader	3 026	3 597
Föreningsavgifter	4 854	4 409
Övriga externa kostnader	3 736	15 182
<b>Summa</b>	<b>230 476</b>	<b>268 384</b>

## Not 6 Anställda och personalkostnader

### *Medelantalet anställda*

Föreningen har varken innevarande eller föregående år haft några anställda.

### *Löner och sociala kostnader*

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvoden	50 000	50 000
<b>Summa</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	13 300	13 300

## Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Mark, vid årets början	27 996 210	27 996 210
-Byggnader, vid årets början	32 894 729	32 894 729
	<u>60 890 939</u>	<u>60 890 939</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 928 627	-2 628 150
-Årets avskrivning enligt plan	-300 477	-300 477
	<u>-3 229 104</u>	<u>-2 928 627</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>57 661 835</b>	<b>57 962 312</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnader	25 644 000	25 644 000
Mark	31 465 000	31 465 000
<b>Summa</b>	<b>57 109 000</b>	<b>57 109 000</b>

## Not 8 Inventarier och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	628 765	628 765
	<u>628 765</u>	<u>628 765</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-166 688	-135 252
-Årets avskrivning enligt plan	-31 436	-31 436
	<u>-198 124</u>	<u>-166 688</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>430 641</b>	<b>462 077</b>

## Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	43 034	39 789
<b>Summa</b>	<b>43 034</b>	<b>39 789</b>

## Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	7 855 000	8 855 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	12 400 000	12 400 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>20 255 000</b>	<b>21 255 000</b>

## Lånespecifikation

Långgivare	Slutbetalningsdag	Räntesats i %	Skuld ingående balans	Årets amortering	Skuld utgående balans
Swedbank	2020-06-17	1,73	5 000 000	-	5 000 000
Swedbank	2019-04-25	2,89	7 400 000	-	7 400 000
Swedbank		0,66	8 855 000	-1 000 000	7 855 000
<b>Summa</b>			<b>21 255 000</b>	<b>-1 000 000</b>	<b>20 255 000</b>

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna arvoden	42 000	42 000
Upplupna sociala avgifter	9 800	9 800
Upplupna räntekostnader	26 976	27 860
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	517 722	511 742
Upplupna värmekostnader	51 306	42 707
Övriga upplupna kostnader	26 011	75 187
	<b>673 815</b>	<b>709 296</b>

### Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	25 900 000	25 900 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>25 900 000</b>	<b>25 900 000</b>

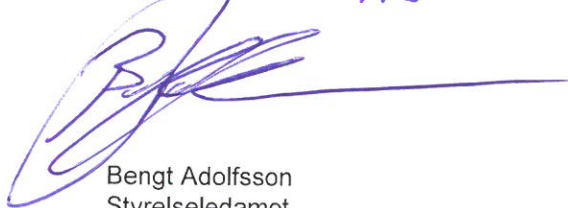
### Väsentliga händelser efter äenskapsåret

#### Planerat underhåll 2018

Styrelsen följer nu den detaljerade underhållsplanen löpande för att göra prioriteringar och genomförande av nödvändiga åtgärder. Det arbete som föreligger som mest centralt är dräneringsarbetet mot Krukmakarbacken som planeras att genomföras under 2018.

## Underskrifter

Stockholm 2018- 0415



Bengt Adolfsson  
Styrelseledamot



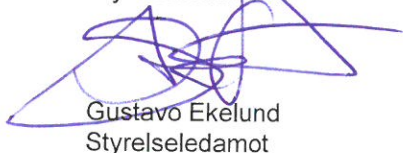
Louise Karlsson  
Styrelseledamot



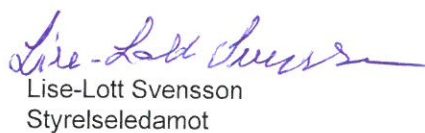
Erika Waldau  
Styrelseledamot



Jonas Hedenström  
Styrelseledamot

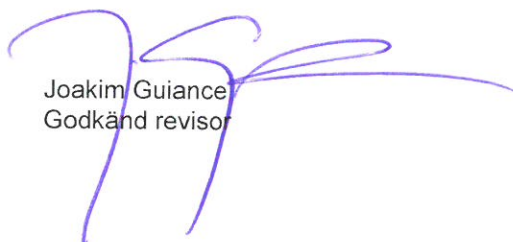


Gustavo Ekelund  
Styrelseledamot



Lise-Lott Svensson  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 180503



Joakim Guance  
Godkänd revisor





# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Diligensen 4

Org.nr 769603-9150

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Diligensen 4 för räkenskapsåret 2017.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

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 2017-12-31 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 för föreningen.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Diligensen 4 för räkenskapsåret 2017.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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.

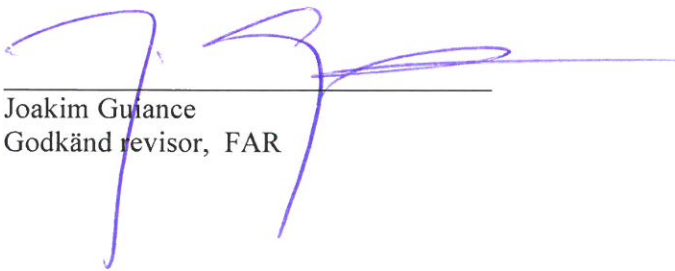
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Uttalanden*

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

Stockholm den 3 maj 2018



---

Joakim Gulance  
Godkänd revisor, FAR

