

Årsredovisning för

Brf Diligensen 4

769603-9150

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Diligensen 4 avger följande årsredovisning för verksamheten räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 postorderförsäljning 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 enligt fastighetstaxeringen 614 kvm. Uthyrd lägenhetsyta är 2 109 kvm på totalt 43 lägenheter. Lokalerna har en yta på 198 kvm respektive 154 kvm. Lokalerna har varit uthyrda under 2019.

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 Valorem Bostadsrättsförvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stora händelser för föreningen under året

Inga händelser av större betydelse inträffat under året.

Ekonomi

Allmänt

Föreningen har god ekonomi men redovisar ett negativt resultat för räkenskapsåret om -413 590 kronor. Anledningen till underskottet beror på ett tidigare dräneringsarbete genomfört 2018 där fakturorna inkommit under 2019 och belastat resultatet.

Lånen

Skulderna till kreditinstitut har amorterats av med 500 000 kronor är 19 755 000 kronor. Föreningens totala räntekostnad var 317 069 kronor, vilket är 51 795 kronor mindre än föregående år.

Avgifter

Avgifterna sänks med 10 % fr.o.m. 2020-01-01.

MEDLEMSINFORMATION

Under 2019 har 5 lägenheter överlåtits till nya ägare.

Antalet medlemmar vid årets början 58

Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret 6

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 8

Antalet medlemmar vid årets slut 56

Styrelsearbetet under 2019

Styrelsen har efter val vid föreningsstämma den 22 maj 2019 och påföljande konstituering haft följande sammansättning:

Ellika Waldau, ordförande
Axel Lundin, ledamot
Lizze-Lott Svensson, ledamot
Jonas Hedenström, ledamot
Johannes Franze, ledamot
Jon Forsman, ledamot

Under året har styrelsen haft 11 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 bestått av Gustavo Ekelund och Louise Karlsson.

FÖRLAGSINSATSER

Under räkenskapsåret har det inte skett någon form av kapitaltillskott från medlemmar till föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

	<i>Belopp i kr</i>			
	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 947	1 969	2 079	2 069
Resultat efter finansiella poster	-414	266	476	-475
Årsavgift/kvm bostadsyta	698	710	761	761
Lån/kvm totalyta	8 027	8 230	8 230	8 636
Soliditet, %	65	65	65	63

Soliditet:

Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebar att allt eget kapital förbrukat.

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	1 649 799	-453 891
<i>Disposition enligt årsstämmobeslut 2019</i>				
Avsättning till yttre fond			171 327	-171 327
Uttag ur yttre fond			-127 410	127 410
Årets resultat				-413 589
Belopp vid årets slut	35 128 535	2 684 178	1 693 716	-911 397

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-497 808
årets resultat	-413 589
Totalt	-911 397
disponeras för	
Uttag yttre fond	-919 042
avsättning till yttre fond	217 167
balanseras i ny räkning	-209 522
Summa	-911 397

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 946 802	1 968 933
Övriga rörelseintäkter	2	222 798	211 178
Summa rörelseintäkter		2 169 600	2 180 111
Rörelsekostnader			
Drift-och fastighetskostnader	3,4	-1 868 795	-1 148 715
Personalkostnader	5	-64 505	-64 505
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-331 915	-331 915
Summa rörelsekostnader		-2 265 215	-1 545 135
Rörelseresultat		-95 615	634 976
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		60	595
Räntekostnader och liknande resultatposter		-318 035	-369 634
Summa finansiella poster		-317 975	-369 039
Resultat efter finansiella poster		-413 590	265 937
Årets resultat		-413 590	265 937

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	57 060 882	57 361 358
Inventarier och installationer	7	367 764	399 203
Summa materiella anläggningstillgångar		57 428 646	57 760 561
Summa anläggningstillgångar		57 428 646	57 760 561
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		371 637	362 768
Övriga fordringar		35	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	56 637	55 184
Summa kortfristiga fordringar		428 309	417 953
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 410 060	2 132 958
Summa kassa och bank		1 410 060	2 132 958
Summa omsättningstillgångar		1 838 369	2 550 911
SUMMA TILLGÅNGAR		59 267 015	60 311 472
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		35 128 535	35 128 535
Upplåtelseavgifter		2 684 178	2 684 178
Förändring yttre fond		1 693 716	1 649 799
Summa bundet eget kapital		39 506 429	39 462 512
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-497 808	-719 828
Årets resultat		-413 590	265 937
Summa fritt eget kapital		-911 398	-453 891
Summa eget kapital		38 595 031	39 008 621
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	19 755 000	20 255 000
Summa långfristiga skulder		19 755 000	20 255 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		72 799	173 035
Skatteskulder		195 682	184 217
Övriga skulder		46 419	49 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	602 084	641 239
Summa kortfristiga skulder		916 984	1 047 851
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 267 015	60 311 472

Noter

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
Värmecentral	5
Mark skrivs inte av	

Not 1 Nettoomsättning

	2019-12-31	2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 269 462	1 304 552
Hyror, bostäder	193 728	193 548
Hyror, momsade lokaler	475 952	464 850
Överlåtelse och pantavgifter	7 646	3 413
Övriga sidointäkter	14	2 570
Summa	1 946 802	1 968 933

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Utdelning från Brandkontoret	222 798	211 178
Summa	222 798	211 178

Not 3 Driftkostnader och taxebundna kostnader

	2019-12-31	2018-12-31
Material/förbrukningsinventarier	7 381	11 084
Fastighetsskötsel, avtal	20 766	23 823
Snöskottning	6 071	10 542
Städning	39 619	38 525
Sotning	6 580	7 080
Hisservice	7 445	5 259
Service och funktionskontroll tekniska installationer	7 080	13 500
Övriga utgifter	14 826	11 466
Reparation bostäder	14 018	-
Reparation övriga gemensamma utrymmen	-	6 025
Reparation hissar	24 382	52 695
Reparation installationer	20 213	86 042
Underhåll Gemensamma utrymmen	-	6 701
Underhåll installationer	111 575	39 375
Underhåll hissar	-	33 000
Underhåll markytor	807 467	48 335
El	43 728	64 149
Fjärrvärme	331 958	338 837
Vatten och avlopp	50 161	49 076
Sophämtning	62 814	54 982
Kabel-TV/internet	11 775	11 531
Summa	1 587 859	912 027

Not 4 Förvaltningskostnader

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	43 034	43 034
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	103 101	92 581
Revision	15 069	14 943
Ekonomisk förvaltning	48 601	46 421
Övriga förvaltningskostnader	26 885	17 455
IT-tjänster	14 496	4 632
Pantavgift	4 069	3 920
Överlåtelseavgift lgh	8 663	2 800
Bankkostnader	3 632	3 094
Föreningsavgifter	5 436	4 937
Övriga externa kostnader	7 949	2 871
Summa	280 935	236 688

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Sociala kostnader	14 505	14 505
Summa	64 505	64 505

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Mark, vid årets början	27 996 210	27 996 210
-Byggnader, vid årets början	32 894 729	32 894 729
	60 890 939	60 890 939
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 529 581	-3 229 104
-Årets avskrivning enligt plan	-300 476	-300 477
	-3 830 057	-3 529 581
Redovisat värde vid årets slut	57 060 882	57 361 358
Taxeringsvärden		
Byggnader	28 093 000	25 644 000
Mark	44 296 000	31 465 000
Summa	72 389 000	57 109 000

Not 7 Inventarier och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	628 765	628 765
	628 765	628 765
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-229 562	-198 124
-Årets avskrivning enligt plan	-31 439	-31 438
	-261 001	-229 562
Redovisat värde vid årets slut	367 764	399 203

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	44 135	43 034
Förutbetald kameral förvaltning	12 502	12 150
Summa	56 637	55 184

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	11 900 000	7 855 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	7 855 000	12 400 000
Summa	19 755 000	20 255 000

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	3 mån	0,86	6 900 000	500 000	7 400 000
Swedbank	2023-11-24	1,52	7 855 000	-	7 855 000
Summa			19 755 000	500 000	20 255 000

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	25 900 000	25 900 000
Eventalförpliktelser	Inga	inga

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna arvoden	42 000	42 000
Upplupna sociala avgifter	9 800	9 800
Upplupna räntekostnader	17 970	32 841
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	455 307	483 674
Övriga upplupna kostnader	77 007	72 924
	602 084	641 239

Underskrifter

Stockholm 2020- 0502


Ellika Waldau
Styrelseordförande


Jonas Hedenström
Kassör

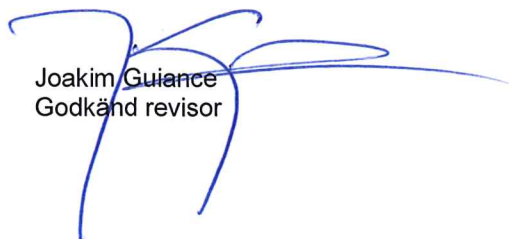

Axel Lundin
Sekreterare


Lise-Lott Svensson
Styrelseledamot


Johannes Franze
Styrelseledamot


Jon Forsman
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 12/5 2020


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 2019.

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 2019-12-31 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 2019.

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.

Revisorans 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.

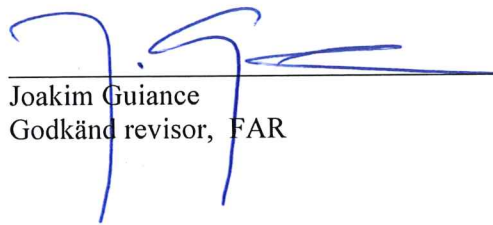
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 12/5 2020


Joakim Guiance
Godkänd revisor, FAR

