

Årsredovisning för  
**Brf Diligensen 4**  
769603-9150

Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

**ORIGINAL**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Diligensen 4 avger följande årsredovisning för verksamheten räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020. 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 42 lägenheter och 2 lokaler, för närvarande bilverkstad samt kontor och butik. Föreningen har 39 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, varav 3 lägenheter om 142 kvm är hyresrätter och 39 lägenheter om 1 967 kvm är bostadsrätter. Lokalerna, dvs. bilverkstaden och kontoret, har en yta på ca 198 kvm respektive 154 kvm. Lokalerna har varit uthyrda under 2020.

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.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Händelser för föreningen under året

- Nya hyresgästen Josefin Dahlberg och verksamheten är Oh La Moon har godkänts av föreningen och därmed övertagit hyreskontraktet från Chimi Eyewear
- Nya tvättmaskiner till tvättstugan har köpts in
- Föreningens entrédörr har renoverats i bevarat originalutförande
- OVK-besiktning har genomförts i samtliga lägenheter och i föreningens lokaler
- Genomförd radonmätning har genomförts utan anmärkningar
- Ny energideklaration är genomförd med mycket gott resultat

### Ekonomi

#### Allmänt

Föreningen har god ekonomi och arbetar löpande med underhållsplan och ett ekonomiskt strategidokument med syfte att ha en långsiktig planering av föreningens ekonomiska förutsättningar. Under de senaste åren har föreningen både sänkt avgiften vid två tillfällen och amorterat på lånen. Inriktningen är att även göra det framgent.

#### Lånen

Skulderna till kreditinstitut har amorterats av med 1 000 000 kronor är 18 755 000 kronor. Föreningens totala räntekostnad var 252 657 kronor, vilket är 64 412 kronor mindre än föregående år.

#### Avgifter

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

## MEDLEMSINFORMATION

Under 2020 har 6 lägenheter överlåtits till nya ägare.

Antalet medlemmar vid årets början 56  
Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret 12  
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 7  
Antalet medlemmar vid årets slut 61

### Styrelsearbetet under 2020

Styrelsen har efter val vid föreningsstämma den 28 maj 2020 och påföljande konstituering haft följande sammansättning:

Axel Lundin, ordförande  
Lizze-Lott Svensson, ledamot  
Jonas Hedenström, ledamot  
Johannes Franze, ledamot  
Gustavo Ekelund, ledamot  
Sloane Delancer, ledamot

Under året har styrelsen haft 10 protokollförda sammanträden med nummerade 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>			
	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 824	1 947	1 969	2 079
Resultat efter finansiella poster	301	-414	266	476
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta	580	645	663	717
Lån/kvm totalyta	7 621	8 027	8 230	8 230
Soliditet, %	66	65	65	65

### Definitioner av nyckeltal

#### 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>Upplåtelseavgifter</i>	<i>Yttre Fond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>	<i>Resultat</i>
Belopp vid årets början	35 128 535	2 684 178	1 693 716	-497 808	-413 590
<i>Disposition enligt årsstämmobeslut</i>					
Avsättning till yttre fond			217 167	-217 167	
Uttag ur yttre fond			-919 042	919 042	
Fg års resultat				-413 589	413 590
Årets resultat					300 573
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>35 128 535</b>	<b>2 684 178</b>	<b>991 841</b>	<b>-209 522</b>	<b>300 573</b>

### Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-209 522
årets resultat	300 573
<b>Totalt</b>	<b>91 051</b>
disponeras för	
Uttag yttre fond	-157 207
avsättning till yttre fond	217 167
<b>balanseras i ny räkning</b>	<b>-91 051</b>
Summa	-31 091

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 824 166	1 946 802
Övriga rörelseintäkter	2	239 715	222 798
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 063 881</b>	<b>2 169 600</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift-och fastighetskostnader	3	-1 124 870	-1 868 795
Personalkostnader	4	-52 900	-64 505
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-331 914	-331 915
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 509 684</b>	<b>-2 265 215</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>554 197</b>	<b>-95 615</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	60
Räntekostnader och liknande resultatposter		-253 624	-318 035
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-253 624</b>	<b>-317 975</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>300 573</b>	<b>-413 590</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>300 573</b>	<b>-413 590</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	56 760 406	57 060 882
Inventarier och installationer	6	336 326	367 764
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>57 096 732</b>	<b>57 428 646</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>57 096 732</b>	<b>57 428 646</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		360 474	371 637
Övriga fordringar		104 139	35
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	58 463	56 637
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>523 076</b>	<b>428 309</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		920 272	1 410 060
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>920 272</b>	<b>1 410 060</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 443 348</b>	<b>1 838 369</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>58 540 080</b>	<b>59 267 015</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		35 128 535	35 128 535
Upplåtelseavgifter		2 684 178	2 684 178
Förändring yttre fond		991 841	1 693 716
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>38 804 554</b>	<b>39 506 429</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-209 522	-497 808
Årets resultat		300 573	-413 590
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>91 051</b>	<b>-911 398</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>38 895 605</b>	<b>38 595 031</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	18 755 000	19 755 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 755 000</b>	<b>19 755 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		49 049	72 799
Skatteskulder		208 438	195 682
Övriga skulder		41 624	46 419
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	590 364	602 084
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>889 475</b>	<b>916 984</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>58 540 080</b>	<b>59 267 015</b>

## 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.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

*Procent per år*

Byggnader	0,25
Tak	5
Säkerhetsdörrar	5
Utvändig målning	5
Ommålning av trapphus	5
Radiatorer	5
Värmecentralen	5
Mark skrivs inte av	

## Not 1 Nettoomsättning

	2020-12-31	2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 142 517	1 269 462
Hyror, bostäder	193 728	193 728
Hyror, momsade lokaler	478 472	475 952
Överlåtelse och pantavgifter	9 434	7 646
Övriga sidointäkter	15	14
<b>Summa</b>	<b>1 824 166</b>	<b>1 946 802</b>

## Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Utdelning från Brandkontoret	239 715	222 798
<b>Summa</b>	<b>239 715</b>	<b>222 798</b>

## Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2020-12-31	2019-12-31
Material/förbrukningsinventarier	149 723	109 768
Löpande reparationer	81 935	58 613
Periodiskt underhåll	157 207	919 043
El	38 040	43 728
Fjärrvärme	326 842	331 958
Vatten och avlopp	49 858	50 161
Sophämtning	67 367	62 814
Kabel-TV/internet	11 922	11 774
Försäkring	44 135	43 034
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	105 337	103 101
Övriga förvaltningskostnader	52 066	90 556
Övrigt	40 438	44 244
<b>Summa</b>	<b>1 124 870</b>	<b>1 868 794</b>

### Specificering periodiskt underhåll

Bostäder, Nytt kylskåp	5 043
Gemensamma utrymmen, installering tvättstuga	91 063
Installationer, Genomgång av frånluftssystem	61 101
	<b>157 207</b>

## Not 4 Anställda och personalkostnader

### Arvoden

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	48 000	50 000
Sociala kostnader	4 900	14 505
<b>Summa</b>	<b>52 900</b>	<b>64 505</b>



## Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Mark, vid årets början	27 996 210	27 996 210
-Byggnader, vid årets början	32 894 729	32 894 729
	<b>60 890 939</b>	<b>60 890 939</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 830 057	-3 529 581
-Årets avskrivning enligt plan	-300 476	-300 476
	<b>-4 130 533</b>	<b>-3 830 057</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>56 760 406</b>	<b>57 060 882</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnader	28 093 000	28 093 000
Mark	44 296 000	44 296 000
<b>Summa</b>	<b>72 389 000</b>	<b>72 389 000</b>

## Not 6 Inventarier och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	628 765	628 765
	<b>628 765</b>	<b>628 765</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-261 001	-229 562
-Årets avskrivning enligt plan	-31 438	-31 439
	<b>-292 439</b>	<b>-261 001</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>336 326</b>	<b>367 764</b>

## Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	45 961	44 135
Förutbetald kameral förvaltning	12 502	12 502
<b>Summa</b>	<b>58 463</b>	<b>56 637</b>

## Not 8 Skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	5 900 000	11 900 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	12 855 000	7 855 000
<b>Summa</b>	<b>18 755 000</b>	<b>19 755 000</b>

## Lånespecifikation

Långgivare	Slutbetalningsdag	Räntesats i %	Skuld ingående balans	Årets amortering	Skuld utgående balans
Swedbank	2023-06-21	0,87	5 000 000	-	5 000 000
Swedbank	3 mån	0,83	5 900 000	1 000 000	6 900 000
Swedbank	2023-11-24	1,52	7 855 000	-	7 855 000
<b>Summa</b>			<b>18 755 000</b>	<b>1 000 000</b>	<b>19 755 000</b>

## Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	25 900 000	25 900 000
Ansvarsförbindelser	inga	inga
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>25 900 000</b>	<b>25 900 000</b>

## Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna arvoden	42 000	42 000
Upplupna sociala avgifter	9 800	9 800
Upplupna räntekostnader	20 202	17 970
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	453 771	455 307
Värme	41 027	42 856
EI	6 034	5 234
Vatten	8 656	8 380
Avfall	8 874	5 537
Årsredovisning	-	15 000
	<b>590 364</b>	<b>602 084</b>

## Underskrifter

Stockholm 2021-05-13



Axel Lundin  
Styrelseordförande



Jonas Hedenström  
Kassör



Johannes Franze  
Sekreterare



Lise-Lott Svensson  
Styrelseledamot

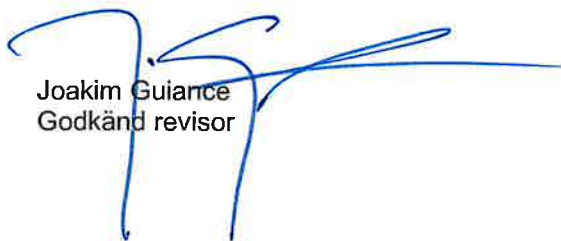


Gustavo Ekelund  
Styrelseledamot



Sloane Delancer  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 210518



Joakim Guance  
Godkänd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Diligensen 4

Org.nr 769603-9150

## Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Diligensen 4 för räkenskapsåret 2020.

### *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 2020-12-31 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Diligensen 4 för räkenskapsåret 2020.

### ***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 behandlar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 18/5 2021

Joakim Gujance  
Godkänd Revisor

