

Årsredovisning för

# **Brf Diligensen 4**

769603-9150

Räkenskapsåret

**2021-01-01 - 2021-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Diligensen 4 avger följande årsredovisning för verksamheten räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021. Detta är föreningens fjortonde 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.

I lokalerna bedrivs följande verksamhet:

Verksamhet	Yta/kvm	Momspliktig	Löptid t.o.m.	omförhandling/förlängning
Kontor	154	Ja	2024-12-31	12 mån innan / 3 år
Bilverkstad	198	Ja	2023-09-30	12 mån innan / 3 år

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.

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**

Föreningen har fortsatt arbetet med OVK besiktning, något som fortsätter in på nästkommande verksamhetsår. Vidare har styrelsen genomlyst föreningens kostnader och påbörjat en amorteringsplan för att säkra ekonomin för eventuella räntehöjningar. Cykelrummet har rensats och möjlighet till pappersåtervinning har försetts i återvinningsrummet

### **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 amorterat på lånen. Inriktningen är att även göra det framgent.

#### Lånen

Skulderna till kreditinstitut är 18 755 000 kronor. Föreningens totala räntekostnad var 214 695 kronor, vilket är 38 929 kronor mindre än föregående år.

#### Avgifter

Avgifterna har varit oförändrade under året.

## **MEDLEMSINFORMATION**

Under 2021 har 5 lägenheter överlåtits till nya ägare.

Antalet medlemmar vid årets början 61  
Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret 6  
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 7  
Antalet medlemmar vid årets slut 62

### **Styrelsearbetet under 2021**

Styrelsen har efter val vid föreningsstämma den 28 maj 2021 och påföljande konstituering haft följande sammansättning:

Attal Arzoomand, ordförande  
Beatrice Dinu, ledamot  
Bror Styren, kassör  
Ana López, ledamot  
Gustavo Ekelund, ledamot  
Hedda Trönnberg, 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 Hedda Trönnberg och Attal Arzoomand.

## **FÖRLAGSINSATSER**

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

**FLERÅRSÖVERSIKT***Belopp i kr*

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 868	1 824	1 947	1 969
Resultat efter finansiella poster	251	301	-414	266
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta	580	580	645	663
Lån/kvm totalyta	7 621	7 621	8 027	8 230
Soliditet, %	67	66	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.

**FÖRÄNDRINGAR EGET KAPITAL**

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre Fond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>	<i>Resultat</i>
Belopp vid årets början	35 128 535	2 684 178	991 841	-209 522	300 573
<i>Disposition enligt årsstämmobeslut</i>					
Avsättning till yttre fond			217 167	-217 167	
Uttag ur yttre fond			-157 207	157 207	
Fg års resultat				300 573	-300 573
Årets resultat					251 170
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>35 128 535</b>	<b>2 684 178</b>	<b>1 051 801</b>	<b>31 091</b>	<b>251 170</b>

**Resultatdisposition***Belopp i kr*

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

balanserat resultat	31 091
årets resultat	251 170

**Totalt** **282 261**

disponeras för

Uttag yttre fond -102 839

avsättning till yttre fond 217 167

**balanseras i ny räkning** **167 933**

Summa 282 261

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 868 081	1 824 166
Övriga rörelseintäkter	2	251 130	239 715
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 119 211</b>	<b>2 063 881</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift-och fastighetskostnader	3	-1 260 924	-1 124 870
Personalkostnader	4	-60 508	-52 900
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-331 914	-331 914
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 653 346</b>	<b>-1 509 684</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>465 865</b>	<b>554 197</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-214 695	-253 624
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-214 695</b>	<b>-253 624</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>251 170</b>	<b>300 573</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>251 170</b>	<b>300 573</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	56 459 930	56 760 406
Inventarier och installationer	6	304 888	336 326
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>56 764 818</b>	<b>57 096 732</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>56 764 818</b>	<b>57 096 732</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		351 056	360 474
Övriga fordringar		106 390	104 139
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	60 680	58 463
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>518 126</b>	<b>523 076</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 589 543	920 272
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 589 543</b>	<b>920 272</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 107 669</b>	<b>1 443 348</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>58 872 487</b>	<b>58 540 080</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		1 051 801	991 841
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>38 864 514</b>	<b>38 804 554</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		31 091	-209 522
Årets resultat		251 170	300 573
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>282 261</b>	<b>91 051</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>39 146 775</b>	<b>38 895 605</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	18 755 000	18 755 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 755 000</b>	<b>18 755 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		60 221	49 049
Skatteskulder		211 964	208 438
Övriga skulder		50 891	41 624
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	647 636	590 364
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>970 712</b>	<b>889 475</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>58 872 487</b>	<b>58 540 080</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

## Not 1 Nettoomsättning

	2021-12-31	2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 142 518	1 142 517
Hyror, bostäder	193 728	193 728
Hyror, momsade lokaler	478 840	478 472
Överlåtelse och pantavgifter	9 980	9 434
Övriga sidointäkter	43 015	15
<b>Summa</b>	<b>1 868 081</b>	<b>1 824 166</b>

## Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Utdelning från Brandkontoret	251 130	239 715
<b>Summa</b>	<b>251 130</b>	<b>239 715</b>

## Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2021-12-31	2020-12-31
Material/förbrukningsinventarier	218 384	149 723
Löpande reparationer	39 955	81 935
Periodiskt underhåll	102 839	157 207
El	71 632	38 040
Fjärrvärme	380 198	326 842
Vatten och avlopp	57 674	49 858
Sophämtning	75 373	67 367
Kabel-TV/internet	12 033	11 922
Försäkring	45 961	44 135
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	106 627	105 337
Övriga förvaltningskostnader	97 697	52 066
Övrigt	52 551	40 438
<b>Summa</b>	<b>1 260 924</b>	<b>1 124 870</b>

### Specificering periodiskt underhåll

Bostäder	-	5 043
Gemensamma utrymmen	66 890	91 063
Installationer	-	61 101
Huskropp utvändigt	35 949	-
<b>Summa</b>	<b>102 839</b>	<b>157 207</b>

## Not 4 Anställda och personalkostnader

### Arvoden

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	47 334	48 000
Sociala kostnader	13 174	4 900
<b>Summa</b>	<b>60 508</b>	<b>52 900</b>



## Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
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	-4 130 533	-3 830 057
-Årets avskrivning enligt plan	-300 476	-300 476
	<b>-4 431 009</b>	<b>-4 130 533</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>56 459 930</b>	<b>56 760 406</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

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	628 765	628 765
	<b>628 765</b>	<b>628 765</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-292 439	-261 001
-Årets avskrivning enligt plan	-31 438	-31 438
	<b>-323 877</b>	<b>-292 439</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>304 888</b>	<b>336 326</b>

## Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	47 895	45 961
Förutbetald kameral förvaltning	12 785	12 502
<b>Summa</b>	<b>60 680</b>	<b>58 463</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	-	5 900 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	18 755 000	12 855 000
<b>Summa</b>	<b>18 755 000</b>	<b>18 755 000</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	2024-11-25	0,76	5 900 000	-	5 900 000
Swedbank	2023-11-24	1,52	7 855 000	-	7 855 000
<b>Summa</b>			<b>18 755 000</b>	-	<b>18 755 000</b>

### Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
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


	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Upplupna arvoden	42 000	42 000
Upplupna sociala avgifter	9 800	9 800
Upplupna räntekostnader	19 840	20 202
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	477 313	453 771
Värme	55 314	41 027
El	21 261	6 034
Vatten	11 393	8 656
Avfall	10 715	8 874
<b>Summa</b>	<b>647 636</b>	<b>590 364</b>

## Underskrifter

Stockholm 2022 0520



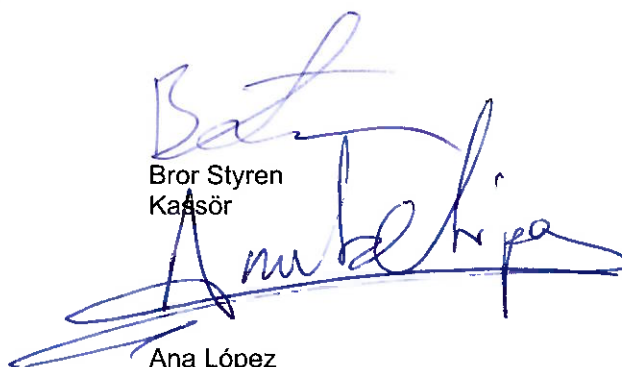
Attal Arzoomand  
Styrelseordförande



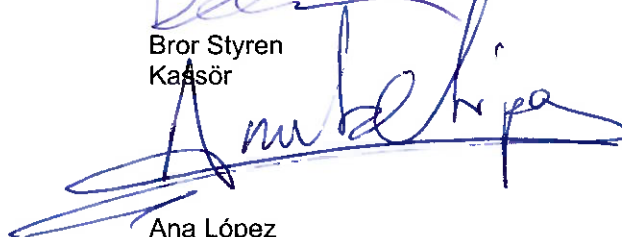
Beatrice Dinu  
Styrelseledamot



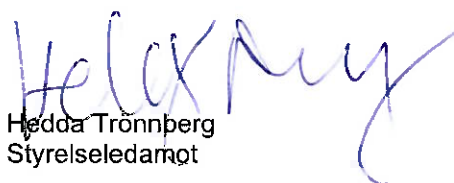
Gustavo Ekelund  
Styrelseledamot



Bror Styren  
Kassör



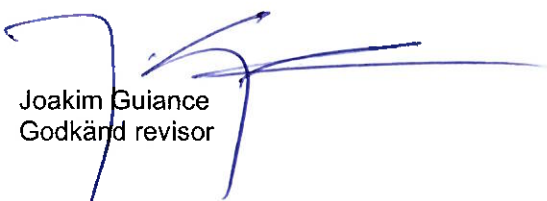
Ana López  
Styrelseledamot



Hedda Trönberg  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

25/5 - 2022



Joakim Guance  
Godkänd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Diligensen 4

Org.nr 769603-9150

## Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Diligensn 4 för räkenskapsåret 2021.

### *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 2021-12-31 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 2021.

### ***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 revisionsd 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 25/5 2022

Joakim Guance  
Godkänd Revisor