

Årsredovisning för

# **Brf Diligensen 4**

769603-9150

Räkenskapsåret

**2022-01-01 - 2022-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Diligensen 4 avger följande årsredovisning för verksamheten räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

### 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.

##### **Grundfakta om föreningen**

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-12-15. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2012-05-29 hos Bolagsverket.

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, samtliga lägenheter är åtgärdade och slutlig inspektion av en ventilationskanal genomförs under Q1 2023, därefter är OVK besiktningen klar. Styrelsen genomlyst föreningens kostnader och påbörjat en amorteringsplan för att säkra ekonomin inför eventuella räntehöjningar. Brandskyddsarbete har genomförts av Anticimex, ventil för vatten in till fastigheten har bytts och stamspolning genomförts enligt underhållsplanen. Innergården har fått sig en ordentlig genomgång och har inte sett så fin ut på många år, styrelsen skickar ett stort tack till Julie för arbete. Under året har föreningen haft en vattenskada till följd av att bostadsrättshavaren inte renoverat enligt praxis. Slutligen fick bostadsrättshavarens byggbolag stå för samtliga kostnader som föreningen ådrog sig. Tänk på att ha all dokumentation på plats och styrelsens godkännande om ni genomför renoveringar i er bostadsrätt.

Andra händelser under året:

- Ett gemensamt bredbandsavtal har upprättats för alla lägenheter
- Styrelsen har fortsatt utvärderingen av gemensamt elavtal
- Matsortering har införts

## **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.

Avgiften har under året höjts med 11% för att skapa bättre förutsättningar att amortera. Även föreningens hyreskontrakt för lokalerna har uppdaterats.

### Lånen

Skulderna till kreditinstitut är 18 755 000 kronor. Föreningen har två lån som kommer behöva förhandlas om under 2023 på ett totalt värde om 12 855 000

### Avgifter

Avgifterna höjdes med 11% föregående period, vilket innebar ett återtagande av gamla avgiftsnivåer.

## **MEDLEMSINFORMATION**

Under 2022 har 3 lägenheter överlåtits till nya ägare.

Antalet medlemmar vid årets början 62  
Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret 5  
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 6  
Antalet medlemmar vid årets slut 61

## Styrelsearbetet under 2022

Styrelsen har efter val vid föreningsstämma den 24 maj 2022 och påföljande konstituering haft följande sammansättning:

Ana López, ordförande  
Bror Styren, kassör ( Utflyttad )  
Gustavo Ekelund, ledamot  
Andreas Wahlberg, ledamot  
Anna Falkenmark, ledamot

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 bestått av Hedda Trönberg och Attal Arzoomand.

## FÖRLAGSINSATSER

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

## FLERÅRSÖVERSIKT

Belopp i kr

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 015 377	1 868 081	1 824 166	1 946 802
Resultat efter finansiella poster	344 764	251 170	300 573	-413 590
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta	623	580	580	645
Lån/kvm totalyta	7 621	7 621	7 621	8 027
Räntekänslighet	9	10	10	10
Soliditet, %	67	67	66	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 I 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 <i>Disposition enligt årsstämmobeslut</i>	35 128 535	2 684 178	1 051 801	31 091	251 170
Avsättning till yttre fond			217 167	-217 167	
Uttag ur yttre fond			-102 839	102 839	
Fg års resultat				251 170	-251 170
Årets resultat					344 764
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>35 128 535</b>	<b>2 684 178</b>	<b>1 166 129</b>	<b>167 933</b>	<b>344 764</b>

## Resultatdisposition

*Belopp i kr*

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

balanserat resultat	167 933
årets resultat	344 764
<b>Totalt</b>	<b>512 697</b>

disponeras för

Uttag yttre fond	-87 269
avsättning till yttre fond	284 232
<b>balanseras i ny räkning</b>	<b>315 734</b>
Summa	512 697

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	2 015 377	1 868 081
Övriga rörelseintäkter	2	262 545	251 130
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 277 922</b>	<b>2 119 211</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift-och fastighetskostnader	3	-1 323 268	-1 260 924
Personalkostnader	4	-75 412	-60 508
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-331 915	-331 914
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 730 595</b>	<b>-1 653 346</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>547 327</b>	<b>465 865</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 223	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-208 786	-214 695
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-202 563</b>	<b>-214 695</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>344 764</b>	<b>251 170</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>344 764</b>	<b>251 170</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	56 159 453	56 459 930
Inventarier och installationer	6	273 450	304 888
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>56 432 903</b>	<b>56 764 818</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>56 432 903</b>	<b>56 764 818</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		399 650	351 056
Övriga fordringar		107 856	106 390
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	63 537	60 680
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>571 043</b>	<b>518 126</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 333 739	1 589 543
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 333 739</b>	<b>1 589 543</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 904 782</b>	<b>2 107 669</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>59 337 685</b>	<b>58 872 487</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		1 166 129	1 051 801
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>38 978 842</b>	<b>38 864 514</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		167 933	31 091
Årets resultat		344 764	251 170
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>512 697</b>	<b>282 261</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>39 491 539</b>	<b>39 146 775</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		140 370	60 221
Skatteskulder		219 384	211 964
Övriga skulder		74 129	50 891
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	657 263	647 636
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 091 146</b>	<b>970 712</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>59 337 685</b>	<b>58 872 487</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.

<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 1 Nettoomsättning

	2022-12-31	2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 225 859	1 142 518
Hyror, bostäder	193 728	193 728
Hyror, momsade lokaler	484 225	478 840
Överlåtelse och pantavgifter	10 096	9 980
Övriga sidointäkter	101 469	43 015
<b>Summa</b>	<b>2 015 377</b>	<b>1 868 081</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Utdelning från Brandkontoret	262 545	251 130
<b>Summa</b>	<b>262 545</b>	<b>251 130</b>

### Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Material/förbrukningsinventarier	150 702	218 384
Löpande reparationer	159 372	39 955
Periodiskt underhåll	87 269	102 839
El	85 425	71 632
Fjärrvärme	388 410	380 198
Vatten och avlopp	61 797	57 674
Sophämtning	101 834	75 373
Kabel-TV/internet	12 602	12 033
Försäkring	47 895	45 961
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	112 757	106 627
Övriga förvaltningskostnader	85 395	97 697
Övrigt	29 811	52 551
<b>Summa</b>	<b>1 323 269</b>	<b>1 260 924</b>
<b>Specificering periodiskt underhåll</b>		
Gemensamma utrymmen	-	66 890
Installationer	29 835	-
Huskropp utvändigt	-	35 949
<b>Summa</b>	<b>29 835</b>	<b>102 839</b>

### Not 4 Anställda och personalkostnader

#### Arvodet och sociala kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvodet	58 000	47 334
Sociala kostnader	17 412	13 174
<b>Summa</b>	<b>75 412</b>	<b>60 508</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Mark, vid årets början	27 996 210	27 996 210
-Byggnader, vid årets början	32 894 729	32 894 729
<b>-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden</b>	<b>60 890 939</b>	<b>60 890 939</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 431 009	-4 130 533
-Årets avskrivning enligt plan	-300 477	-300 476
<b>-Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 731 486</b>	<b>-4 431 009</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>56 159 453</b>	<b>56 459 930</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnader	31 289 000	28 093 000
Mark	63 455 000	44 296 000
<b>Summa</b>	<b>94 744 000</b>	<b>72 389 000</b>

## Not 6 Inventarier och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	628 765	628 765
<b>-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden</b>	<b>628 765</b>	<b>628 765</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-323 877	-292 439
-Årets avskrivning enligt plan	-31 438	-31 438
<b>-Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-355 315</b>	<b>-323 877</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>273 450</b>	<b>304 888</b>

## Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	50 282	47 895
Förutbetald kameral förvaltning	13 255	12 785
<b>Summa</b>	<b>63 537</b>	<b>60 680</b>

## Not 8 Skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Förfallotidpunkt, inom 1 år från balansdagen	12 855 000	-
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	5 900 000	18 755 000
<b>Summa</b>	<b>18 755 000</b>	<b>18 755 000</b>

## Lånespecifikation

Långivare	Slutbetalnings- dag	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

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	25 900 000	25 900 000
Ansvarsförbindelser	inga	inga

## Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna arvoden	50 000	42 000
Upplupna sociala avgifter	13 200	9 800
Upplupna räntekostnader	11 881	19 840
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	491 860	477 313
Värme	58 337	55 314
El	9 365	21 261
Vatten	9 882	11 393
Avfall	12 738	10 715
<b>Summa</b>	<b>657 263</b>	<b>647 636</b>

## Underskrifter

Stockholm 2023-05-02



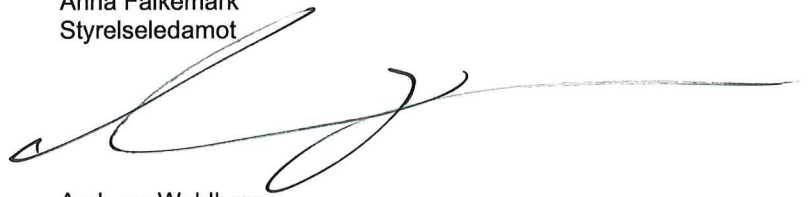
Ana López  
Styrelseordförande



Anna Falkemark  
Styrelseledamot

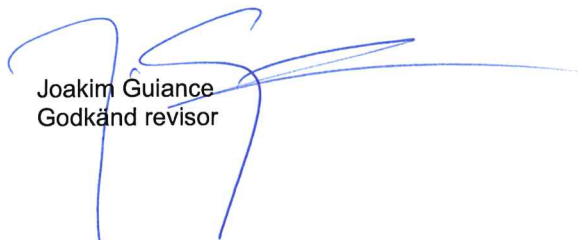


Gustavo Ekelund  
Styrelseledamot



Andreas Wahlberg  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 230508



Joakim Guiance  
Godkänd revisor