

Årsredovisning

för

Brf Diligensen 4

769603-9150

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Diligensen 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

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 2023-08-16 hos Bolagsverket efter att en uppdatering i den senaste årsstämma godkändes.

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.

I lokalerna bedrivs följande verksamhet:

| Verksamhet | Yta/kvm | Momspliktig | Löptid t.o.m. | omförhandling/förlängning |
|-------------|---------|-------------|---------------|---------------------------|
| Kontor | 154 | Ja | Oh La Moon | utflyttade 2024-12-31 |
| Bilverkstad | 198 | Ja | 2026-09-30 | 12 mån innan / 3 år |

Ny butikshyresgäst

Styrelsen har tillåtit Oh La Moon (ägare Ulrika Roth) att överlåta sitt hyresavtal till Innerhealth (ägare Sandra Accaries). Företagen bedriver i allt väsentligt samma verksamhet som tidigare hyresgäst. Avtalet ska inom kort sägas upp för villkorsändring. Styrelsen kommer att föreslå hyreshöjning till marknadsmässig nivå.

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 40 lägenheter om 1 967 kvm är bostadsrätter.

Be
JR ma

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret vilket inkluderar försäkring hos Anticimex. Självrisken är normalt 20 procent av basbeloppet. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Försäkrings.nr 108558-21 och sträcker sig under perioden 20241215-20251214. (08-545 286 00)

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fönster

Under sommaren 2024 renoverades samtliga ytterfönster i byggnaden inklusive vinds och källarförrådsfönster liksom balkongfönster. Även räcken samt utomhusdörrar i metall målades. Föreningen anlät Mälardalens fönsterrenovering AB. Styrelsen tycker att samarbetet med firman förlöpte väl. Fönsterrenoveringen kostade 847 563 kr. Mälardalens fönsterrenovering rekommenderar att göra en ny besiktning av fönstren efter 2 år då det ingår en kostnadsfri komplettering som del av garanti.

Injustering värme

Den injustering av värmesystemet som skedde december 2023 har fortsatt belasta föreningen med kostnader (140 00 kr) då arbetet med injusteringen inte har fungerat ändamålsenligt. Vissa lägenheter har fortsatt dragits med låga temperaturer. Styrelsen har beslutat att tills vidare stoppa ytterligare investeringar med Nordiq Energy.

Brandskydd

Under mars 2024 genomfördes en brandskyddsinspektion som resulterade i nödvändigheten av att åtgärda allvarliga avvikelser som konstaterades föreligga. Detta har åtgärdats och bl a bestått i att genomlysta skyltar utvisade utrymningsvägar har monterats på vind och i källare, förflyttning av föremål som tidigare förvarades i trapphuset, har förflyttats till förråd intill tvättstuga. Styrelsen har erbjudit medlemmar att köpa in brandvarnare till de hushåll som saknar brandvarnare och även att vara behjälpliga med montering vid behov.

Modernisering av trapphus

Belysningen i entrén och källaren har moderniserat genom s k kallade akustiska strömbrytare. Detta innebär att belysningen tänds vid ljud eller tryckvåg. Trappregistret har uppdaterats till en mer tidstypisk stil samt har anslagstavlan bytts ut.

Miljöstation

Kartongåtervinning har återinförts och källsortering av elavfall, ljuskällor samt batterier har införts. Utökad miljöstation går i linje med Stockholm stads vision där fföreningen fr.o.m 2027 måste erbjuda komplett källsortering i byggnaden.

Cykelrensning

Arbetsgrupp för ökad tillgänglighet i cykelrummet har tillsats. Flera cyklar som ej används regelbundet har flyttats till innergården. Så småningom kommer omärkta cyklar att säljas/avyttras. Styrelsen vill tacka arbetsgruppen för deras insats och hoppas på fortsatt samarbete.

JK
ma

Ekonomi

Allmänt

Föreningen har god ekonomi och arbetar löpande med en upprättad och uppdaterad underhållsplan som sträcker sig till 2045, samt ett ekonomiskt strategidokument med syfte att ha en långsiktig planering av föreningens ekonomiska förutsättningar.

Lånen

Skulderna till kreditinstitut är 18 755 000 kronor. Samtliga lån ligger på en rörlig ränta. Långsiktigt är styrelsens vilja att börja amortera av på lånen, detta efter att de underhållsbehov som identifierats i den nya underhållsplanen har åtgärdats och utrymme för amortering finns.

Avgifter

Avgifterna höjdes med 30% fr o m 1 januari 2024 primärt för att täcka de ökade kostnaderna för ränta, fjärrvärme, vatten och avlopp samt avfallshämtning som fortsatt under 2024.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Vattenläcka takterass

Föreningen har återigen drabbats av vattenskada där boende har fått vatteninträngning i taket. Skadan har anmälts till försäkringsbolaget som avslagit anmälan och hänvisat till reklamation av tidigare utfört arbete av takterass. Nuvarande bostadsrättsinnehavare har tillskrivits med information om hur styrelsen sett på ansvaret för att säkerställa en tät takterass. Medlemmen har ansett att takterassen tillhör föreningen. Ärendet är under handläggning.

Odör i lägenhet

En av bostäderna dras med avloppslukt. Ärendet är under handläggning.

Injustering varmvatten

En lägenhet besväras av otillräcklig temperatur på varmvatten samt lång tid till dess att vattnet blir varmt. Ärendet är under handläggning.

Framtida underhåll och renoveringar

I närtid ligger modernisering och uppfräschning av entréplan, att ta ställning till att renovera trapphusbalkongerna för en uppskattad kostnad enligt underhållsplan om 275 000 kronor per balkong. Även förrådshuset på innergården samt murbruket som omger innergården är i behov av renovering kommande räkenskapsår.

Ventilationen behöver ses över då kanaler inte har underhållits på länge

Uppllysning vid förlust

Årets förlust på 801 573 kr (innan avskrivningar -469 657 kr) beror framförallt på fönsterrenovering samt kostnaderna för Nordiq Energy. Föreningen har fortsatt stort underhållsbehov för 2025. Kostnaden för drift förväntas minska med anledning av att ytterligare investeringar med Nordiq energy har stoppats. När ventilation, trapphusbalkonger, entréplan samt delar av innergård är renoverade är det kommande underhållsbehovet lågt de kommande åren. Ekonomin kommer då att fortsätta stärkas med förutsättningar för amortering. Bolåneräntan har sjunkit och kommer att bidra till förbättrad ekonomi i form av minskade räntekostnader.

HC JR ma

Medlemsinformation

Under 2024 har 4 lägenheter överlåtits till nya ägare.

Antalet medlemmar vid årets början 60

Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret 6

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 5

Antalet medlemmar vid årets slut 61

Styrelse under 2024

Styrelsen har efter val vid föreningsstämma den 22 maj 2024 och påföljande konstituering haft följande sammansättning:

| | | |
|--------------------------|---------|-------------------------|
| Menaf Al-Basri, | ledamot | |
| Jacob Reineborg, | ledamot | |
| Synnöve Foghed Gillberg, | ledamot | |
| Bahare Eskandari, | ledamot | |
| Nellie Nyberg, | ledamot | Avgick i december 2024. |

Under året har styrelsen haft 9 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.

Styrelsemötena har avhandlat frågor om underhåll, ekonomi och medlemsärenden. Vid sidan av protokollförda möten har löpande kontakter förevarit

Ordföranden har haft delegation på att fatta beslut understigande 10 000 kronor. Inga beslut har fattats eller anmälts inom ramen för denna

Valberedning

Valberedning har bestått av Anna Falkenmark och Gustavo Eklund.

Revisor

Joakim Guance, Nova Revision AB Extern revisor

FÖRLAGSINSATSER

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

Be JR
ma

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 2 470 | 2 079 | 2 015 | 1 868 |
| Resultat efter finansiella poster | -802 | -91 | 345 | 251 |
| Soliditet (%) | 65,8 | 66,0 | 66,6 | 66,5 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 839 | 645 | 623 | 581 |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm) | 7 621 | 7 621 | 7 621 | 7 621 |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 9 535 | 9 535 | 9 535 | 9 535 |
| Sparande per kvm (kr/kvm) | 263 | 230 | 287 | 264 |
| Räntekänslighet (%) | 11,4 | 14,8 | 15,3 | 16,4 |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm) | 226 | 225 | 218 | 207 |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 69,1 | 63,3 | 64,1 | 62,6 |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgift | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 35 128 535 | 2 684 178 | 1 363 092 | 315 734 | -90 503 | 39 401 036 |
| Avsättning till yttre fond | | | 284 232 | -284 232 | | 0 |
| Uttag ur yttre fond | | | -325 557 | 325 557 | | 0 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | | -90 503 | 90 503 | 0 |
| Årets resultat | | | | | -801 573 | -801 573 |
| Belopp vid årets utgång | 35 128 535 | 2 684 178 | 1 321 767 | 266 556 | -801 573 | 38 599 463 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------|-----------------|
| balanserad vinst | 266 556 |
| årets förlust | -801 573 |
| | -535 017 |

| | |
|---|-----------------|
| behandlas så att | |
| reservering fond för yttre underhåll | 450 000 |
| ianspråktagande av fond för yttre underhåll | -1 117 694 |
| i ny räkning överföres | 132 677 |
| | -535 017 |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

be
JER
ma

| Resultaträkning | Not | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m. | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 2 470 100 | 2 079 153 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 243 140 | 244 377 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 2 713 240 | 2 323 530 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4 | -2 604 446 | -1 774 028 |
| Personalkostnader | 5 | -44 682 | -42 985 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -331 916 | -331 914 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 981 044 | -2 148 927 |
| Rörelseresultat | | -267 804 | 174 603 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 71 776 | 65 163 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -605 545 | -330 269 |
| Summa finansiella poster | | -533 769 | -265 106 |
| Resultat efter finansiella poster | | -801 573 | -90 503 |
| Resultat före skatt | | -801 573 | -90 503 |
| Årets resultat | | -801 573 | -90 503 |

be JR A
ma

| Balansräkning | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 55 558 500 | 55 858 977 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 7 | 210 573 | 242 012 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 55 769 073 | 56 100 989 |
| Summa anläggningstillgångar | | 55 769 073 | 56 100 989 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 536 530 | 482 674 |
| Övriga fordringar | | 119 596 | 116 446 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8 | 103 109 | 72 679 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 759 235 | 671 799 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 2 134 052 | 2 910 052 |
| Summa kassa och bank | | 2 134 052 | 2 910 052 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 893 287 | 3 581 851 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 58 662 360 | 59 682 840 |

Be JK
ma

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

35 128 535

35 128 535

Förlagsinsatser

2 684 178

2 684 178

Fond för yttre underhåll

1 321 767

1 363 092

Summa bundet eget kapital

39 134 480

39 175 805

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

266 556

315 734

Årets resultat

-801 573

-90 503

Summa fritt eget kapital

-535 017

225 231

Summa eget kapital

38 599 463

39 401 036

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

18 755 000

18 755 000

Förskott från kunder

98 325

98 325

Leverantörsskulder

85 394

304 701

Skatteskulder

233 297

228 524

Övriga skulder

52 077

59 316

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

838 804

835 938

Summa kortfristiga skulder

20 062 897

20 281 804

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

58 662 360

59 682 840

Handwritten signatures:
JR
me

Kassaflödesanalys

| | Not | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Rörelseresultat | | -801 573 | -90 503 |
| Justeringar för avskrivningar | | 331 916 | 331 914 |
| Förändring av skatteskuld/fordran | | 1 623 | 550 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | -468 034 | 241 961 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kundfordringar | | -53 856 | -83 024 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -30 430 | -9 142 |
| Förändring av leverantörsskulder | | -219 307 | 164 331 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | -4 374 | 262 187 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | -776 001 | 576 313 |
| Årets kassaflöde | | -776 001 | 576 313 |
| Likvida medel vid årets början | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 2 910 052 | 2 333 739 |
| Likvida medel vid årets slut | | 2 134 051 | 2 910 052 |

be JR
ma

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

| Anläggningstillgångar | % per år |
|-----------------------------------|----------|
| Materiella anläggningstillgångar: | |
| -Byggnader | 0,25% |
| -Fastighetsförbättringar | 5% |

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2024 | 2023 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Hyror bostäder | 205 827 | 193 728 |
| Hyror, momsade lokaler | 524 766 | 535 029 |
| Årsavgifter, bostäder | 1 649 616 | 1 269 451 |
| Bredbandsavgifter | 81 180 | 74 250 |
| Överlåtelse och pantavgifter | 7 976 | 6 722 |
| Övriga sidointäkter | 735 | -27 |
| | 2 470 100 | 2 079 153 |

I föreningens årsavgifter ingår värme, el och vatten.

Not 3 Övriga intäkter

| | 2024 | 2023 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Elstöd | 0 | 16 077 |
| Utdelning Brandkontoret | 243 140 | 228 300 |
| | 243 140 | 244 377 |

Not 4 Drift och fastighetskostnader

| | 2024 | 2023 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Material / Förbrukningsinventarier | 85 993 | 106 573 |
| Löpande reparationer | 280 053 | 116 949 |
| Periodiskt underhåll | 1 117 694 | 325 557 |
| El | 51 268 | 54 385 |
| Fjärrvärme | 411 030 | 425 744 |
| Vatten och avlopp | 94 886 | 74 033 |
| Sophämtning | 107 770 | 115 442 |
| Försäkring | 59 047 | 50 282 |
| Kabel-TV / Internet / Bredband | 80 972 | 112 207 |
| Fastighetsavgift / Fastighetsskatt | 117 530 | 115 767 |
| Självrisker | 24 404 | 49 496 |
| Förvaltningskostnader och Revision | 93 443 | 91 357 |
| Övrigt | 80 355 | 136 236 |
| | 2 604 445 | 1 774 028 |

Se JR
ma

Not 5 Anställda och personalkostnader

| | 2024 | 2023 |
|-------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden | 34 000 | 34 000 |
| Sociala kostnader | 10 682 | 8 985 |
| Summa | 44 682 | 42 985 |

Not 6 Byggnader och mark

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden Mark | 27 996 210 | 27 996 210 |
| Ingående anskaffningsvärde Byggnad | 32 894 729 | 32 894 729 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 60 890 939 | 60 890 939 |
| Ingående avskrivningar | -5 031 962 | -4 731 486 |
| Årets avskrivningar | -300 477 | -300 476 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -5 332 439 | -5 031 962 |
| Utgående redovisat värde | 55 558 500 | 55 858 977 |
| Taxeringsvärden byggnader | 31 289 000 | 31 289 000 |
| Taxeringsvärden mark | 63 455 000 | 63 455 000 |
| | 94 744 000 | 94 744 000 |

Not 7 Inventarier och installationer

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 628 765 | 628 765 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 628 765 | 628 765 |
| Ingående avskrivningar | -386 753 | -355 315 |
| Årets avskrivningar | -31 439 | -31 438 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -418 192 | -386 753 |
| Utgående redovisat värde | 210 573 | 242 012 |

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---------------------------------|----------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 66 327 | 59 047 |
| Förutbetald kameral försäkring | 14 289 | 13 632 |
| Bredband | 22 493 | 0 |
| | 103 109 | 72 679 |

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 9 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Räntesats % | Ränteförfallo- dag | Lånebelopp 2024-12-31 | Lånebelopp 2023-12-31 |
|--------------------------------------|------------------------|-------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Swedbank | 3,002 | 2025-03-28 | 5 000 000 | 5 000 000 |
| Swedbank | 3,063 | 2025-02-28 | 5 900 000 | 5 900 000 |
| Swedbank | 3,020 | 2025-02-28 | 7 855 000 | 7 855 000 |
| | | | 18 755 000 | 18 755 000 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | 18 755 000 | 18 755 000 |

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 25 900 000 | 25 900 000 |
| Evetalförpliktelser | 0 | 0 |
| | 25 900 000 | 25 900 000 |

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupna styrelsearvode | 50 000 | 50 000 |
| Upplupna lagst. soc. avgifter | 13 200 | 13 200 |
| Upplupna låneräntor | 48 291 | 58 257 |
| Förutbetalda hyresinkomster | 634 444 | 624 711 |
| Värme | 59 631 | 59 745 |
| El | 5 026 | 5 302 |
| Vatten | 15 655 | 12 350 |
| Avfall | 12 556 | 12 373 |
| | 838 803 | 835 938 |

Be
JR
ma

Underskrifter

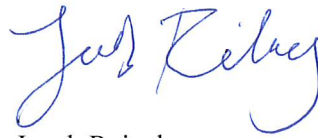
Stockholm- 250518



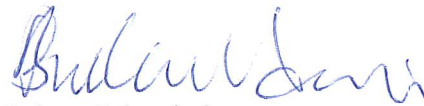
Menaf Al-Basri
Ordförande



Synnöve Foghed Gillberg
Ledamot

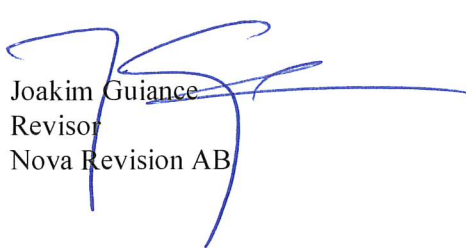


Jacob Reineborg
Ledamot



Bahare Eskandari
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 250520



Joakim Guance
Revisor
Nova Revision AB



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Diligensen 4

Org.nr 769603-9150

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Diligensen 4 för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 2024.

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.

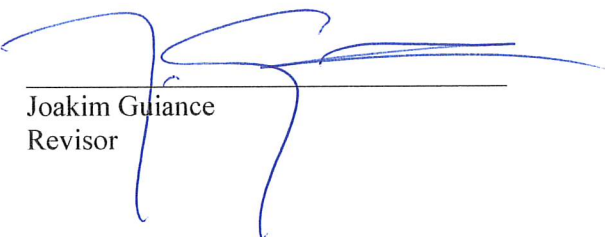
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Stockholm den 20/5 2025


Joakim Guiance
Revisor