



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Diana 8



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Diana 8

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2041.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-06-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-06-24 och nuvarande stadgar registrerades 2011-10-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Anna Magdalena Eriksson	Ordförande
Eva Sophie Margareta Hamilton	Ledamot
Jarl Christer Runo Solberg	Ledamot

Malin Birgitta Ellen Gustavsson	Suppleant
Sten Håkan Larsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Alexander Horvath	Ordinarie Intern
Nils-Olof Tiber	Suppleant Intern

Valberedning

Sofia Tiber
Jacob Tuvenhjel

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SJÖLEJONET 8	1928	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

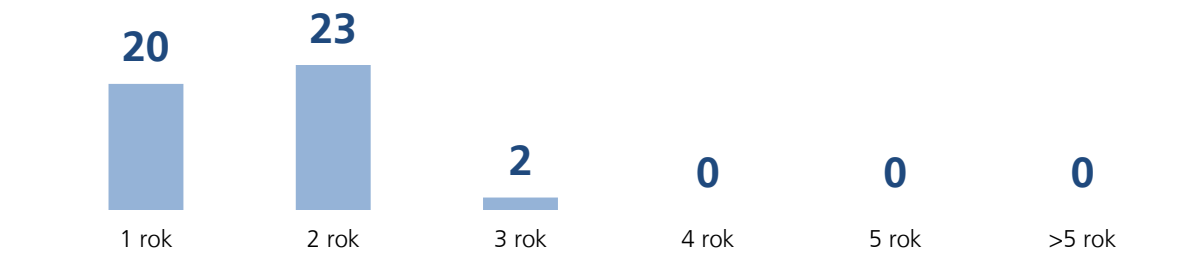
Fastigheten bebyggdes 1928 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 150 m², varav 2 181 m² utgör lägenhetsyta och 969 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 45 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Garage	800 m ²	Bostadsrätt
Frisör & Hudvård	34 m ²	2021-09-30
Kiropraktorpraktik	135 m ²	2022-08-31

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2041.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fasad, gatusidan och gårdssidan	2019	Uppskjutet sedan 2011 efter besiktning
Byte bärlinor, hissar	2018	
Installation av avgasare, värmecentral	2018	För att förlänga värmesystemets livslängd
Fönster, balkongdörrar, balkongsmide trapphus	2017	uppskjutet från 2013 efter besiktning
Byte av lägenhetsdörrar	2015	Installation av säkerhetsdörrar enligt stämmobeslut 2014
Stamspolning	2014	
OVK-besiktning	2013	
Tvättstuga	2012	Ny maskinpark, renovering väggar, fönster och ventilation
Fasad (högst upp på Rehngatan)	2012	Renovering av fasad, balkong och fönster
Byte av elstigar	2010	
Byte av fjärrvärmecentral	2009	
Omläggning av tak	2005	
Rörstambyte	1993	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Yttertak, målning av plåt samt byte och målning av takfotsplåt (fotränna)	2021	Enl underhållsplan. Bedömning av behovet kommer att göras efter besiktning
Yttertak, omläggning av tegel	2021	Enl underhållsplan. Bedömning av behovet kommer att göras efter besiktning

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
TV	ComHem
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Nordena Entreprenad AB
Service Hiss	Trygga Hiss
Snöskottning	Tello Service Partner AB
Lås	Nybergs lås

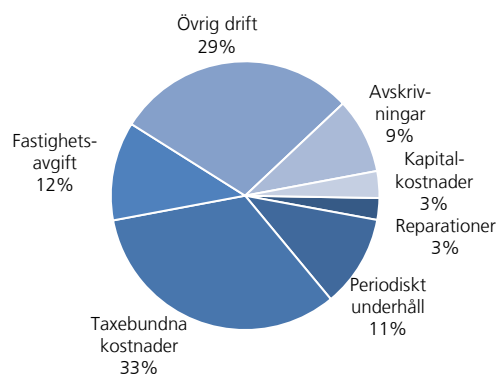
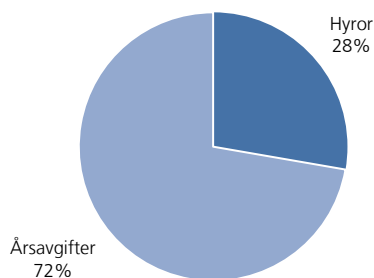
Föreningens ekonomi

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 209 166	1 449 419
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 671 395	1 630 612
Finansiella intäkter	508	248
Minskning kortfristiga fordringar	25 258	0
Ökning av långfristiga skulder	0	1 000 000
Ökning av kortfristiga skulder	53 972	21 127
	1 751 133	2 651 987
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 365 974	2 794 188
Finansiella kostnader	51 931	84 180
Ökning av kortfristiga fordringar	0	13 873
	1 417 905	2 892 241
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 542 394	1 209 166
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	333 228	-240 254

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har inga större beslut eller underhållsarbeten avseende fastigheten/BRF:en vidtagits.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 45 st

Medlemslokaler: 2 st

Överlåtelse under året: 11 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 73 st

Tillkommande medlemmar: 20 st

Avgående medlemmar: 17 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 76 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	411	411	411	411
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 762	2 371	2 019	1 986
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 013	2 013	1 677	1 677
Elkostnad/m ² totalyta	11	12	10	11
Värmekostnad/m ² totalyta	126	131	134	130
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	16	19	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	16	27	26	25
Soliditet (%)	7	5	25	24
Resultat efter finansiella poster (tkr)	113	-1 389	83	-300
Nettoomsättning (tkr)	1 641	1 631	1 571	1 565

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 181 m² bostäder och 969 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Fond för yttre underhåll	418 318	357 700	-1 535 007	1 595 625
S:a bundet eget kapital	418 318	357 700	-1 535 007	1 595 625
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-53 750	-357 700	146 397	157 553
Årets resultat	112 897	112 897	1 388 610	-1 388 610
S:a fritt eget kapital	59 147	-244 803	1 535 007	-1 231 057
S:a eget kapital	477 465	112 897	0	364 568

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	112 897
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	303 951
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-357 700</u>
summa balanserat resultat	59 148

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	<u>173 047</u>
att i ny räkning överförs	232 195

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 641 462	1 630 612
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 933	0
Summa rörelseintäkter		1 671 395	1 630 612
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 188 092	-2 489 362
Övriga externa kostnader	Not 5	-95 156	-225 919
Personalkostnader	Not 6	-82 726	-78 907
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-141 102	-141 102
Summa rörelsekostnader		-1 507 075	-2 935 289
RÖRELSERESULTAT		164 320	-1 304 678
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		508	248
Räntekostnader och liknande resultatposter		-51 931	-84 180
Summa finansiella poster		-51 423	-83 932
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		112 897	-1 388 610
ÅRETS RESULTAT		112 897	-1 388 610

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	5 297 050	5 438 151
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 297 050	5 438 151
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 400	3 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 400	3 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 300 450	5 441 551
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	25 258
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 584 404	1 251 176
Summa kortfristiga fordringar		1 584 404	1 276 434
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 584 404	1 276 434
SUMMA TILLGÅNGAR		6 884 853	6 717 985

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Fond för yttre underhåll	Not 12	418 318	1 595 625
Summa bundet eget kapital		418 318	1 595 625
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-53 750	157 553
Årets resultat		112 897	-1 388 610
Summa fritt eget kapital		59 147	-1 231 057
SUMMA EGET KAPITAL		477 465	364 568
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	6 000 000	6 000 000
Summa långfristiga skulder		6 000 000	6 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		107 869	136 027
Skatteskulder		6 587	4 247
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	292 933	213 143
Summa kortfristiga skulder		407 389	353 417
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 884 853	6 717 985

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	67 år	67 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Elanläggning	30 år	30 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 050 720	1 050 720
Årsavgifter - lokaler	175 560	175 560
Hyror lokaler	466 833	400 731
Hyror förråd	3 600	3 600
Hyesrabatt	-55 251	0
Öresutjämning	-1	1
	1 641 462	1 630 612

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Extra statligt stöd	27 623	0
Övriga intäkter	2 310	0
	29 933	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	50 256	50 256
	Mattvätt/Hyrmattor	10 880	11 112
	Sotning	30 051	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	43 750	0
	Hissbesiktning	2 825	2 750
	Myndighetstillsyn	0	1 770
	Gemensamma utrymmen	8 559	1 800
	Gård	9 645	3 496
	Serviceavtal	6 302	9 228
	Förbrukningsmateriel	170	3 745
	Störningsjour och larm	0	8 125
	Brandskydd	30	0
		162 467	92 282
	Reparationer		
	Lokaler	3 966	1 125
	Tvättstuga	1 974	3 290
	Vind	10 293	0
	Lås	1 150	810
	VVS	3 156	2 389
	Värmeanläggning/undercentral	0	18 518
	Elinstallationer	10 107	4 589
	Hiss	9 419	12 168
		40 065	42 889
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	0	18 500
	Gemensamma utrymmen	0	23 394
	Tvättstuga	0	7 250
	VVS	37 500	12 188
	Elinstallationer	0	15 865
	Fasad	135 547	1 457 811
		173 047	1 535 008
	Taxebundna kostnader		
	El	33 579	37 884
	Värme	395 399	413 363
	Vatten	54 993	50 892
	Sophämtning/renhållning	30 642	21 459
	Grovsopor	619	8 805
		515 232	532 403
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	47 917	41 135
	Kabel-TV	64 819	63 440
		112 736	104 575
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	184 545	182 205
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 188 092	2 489 362

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	2 144	0
	Juridiska åtgärder	10 313	67 423
	Inkassering avgift/hyra	0	1 113
	Föreningskostnader	438	4 101
	Förvaltningsarvode	80 028	78 812
	Administration	2 233	2 470
	Konsultarvode	0	72 000
		95 156	225 919
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	64 120	61 930
	Sociala kostnader	18 606	16 977
		82 726	78 907
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	92 329	92 329
	Förbättringar	48 773	48 773
		141 102	141 102
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	8 656 229	8 656 229
	Utgående anskaffningsvärde	8 656 229	8 656 229
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 218 078	-3 076 976
	Årets avskrivningar enligt plan	-141 102	-141 102
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 359 179	-3 218 078
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 297 050	5 438 151
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	950 000	950 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	29 600 000	29 600 000
	Taxeringsvärde mark	52 024 000	52 024 000
		81 624 000	81 624 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	69 600 000	69 600 000
	Lokaler	12 024 000	12 024 000
		81 624 000	81 624 000

Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	24 375	24 375
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	24 375	24 375
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-24 375	-24 375
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-24 375	-24 375
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 400	3 400
		3 400	3 400

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	42 010	42 010
	Klientmedel hos SBC	1 542 394	1 209 166
		1 584 404	1 251 176

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 595 625	1 237 925
	Reservering enligt stadgar	357 700	357 700
	Reservering enligt stämmobeslut	0	153 500
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 535 007	-153 500
	Vid årets slut	418 318	1 595 625

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,780 %	1 000 000	1 000 000	2023-01-28
SEB	0,770 %	2 000 000	2 000 000	2023-01-28
SEB	0,770 %	2 000 000	2 000 000	2023-01-28
SEB	0,770 %	250 000	250 000	2023-01-28
SEB	1,000 %	750 000	750 000	2023-03-28
Summa skulder till kreditinstitut		6 000 000	6 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		6 000 000	6 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 000 000 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	6 351 000	6 351 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	60 120	57 960
Sociala avgifter	18 890	18 211
Ränta	266	502
Avgifter och hyror	213 657	136 470
	292 933	213 143

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

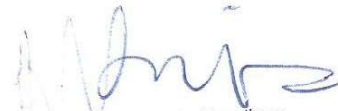
I syfte att stärka upp den löpande förvaltningen av fastigheten och tillse ett mer kontinuerligt fördelat underhåll har styrelsen initierat diskussioner med Forstena om ett eventuellt avtal om teknisk fastighetsskötsel och rondering. Avtalet kommer, om det godkänns av styrelsen, att börja löpa under våren 2021.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 9 / 3 2021



Anna Magdalena Eriksson
Ordförande



Eva Sophie-Margareta Hamilton
Ledamot



Jarl Christer Runo Solberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 3 2021



Alexander Horvath
Intern revisor

Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen Diana 8

Jag har i egenskap av internrevisor granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Diana 8, organisationsnummer 702000-3740, för räkenskapsåret 2020.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Revisorns ansvar är att uttala sig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av revisionen.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att revisionen är planerad och genomförd för att i rimlig grad försäkra sig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för uttalandet om ansvarsfrihet har väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen granskats för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Det har även granskats om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar och dess intressen. Jag anser att denna revision ger en rimlig grund för nedan uttalanden.

Årsredovisningen har enligt min bedömning upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Enligt min bedömning har föreningen en väldigt sund ekonomi. Föreningen har relativt stora kontanta tillgångar och amorterar inte på upptagna lån. Föreningen är visserligen lågt skuldsatt, men dagens räntor får också anses vara osedvanligt låga och kan komma att öka framöver. Det pågår också diskussioner om att tex återföra fastighetsskatten som en gång i tiden var en betydande kostnad för föreningen. För att säkerställa att föreningens medlemmar bär en lämplig del av den långsiktiga underhålls- och driftkostnaden och inte löpande ökar belåningen för kommande underhåll och renoveringar bör styrelsen överväga att amortera lånen i lämplig ordning, tex i linje med den avskrivningsplan som följs. Lånen är vid tidpunkten för revisionen bundna, men vid kommande omläggning / förlängning av lånen bör ovanstående fråga adresseras.

Beaktat ovanstående tillstyrkes att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm, 14 april 2021



Alexander Horvath
Internrevisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se