

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Diagonalen

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 2018 och 2030.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 1955-09-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1958-05-19 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-20 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Nacka.

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

Styrelsen

Linda Hanneberg	Ordförande	1 år kvar, omval
Prest Erik Sven Folke Brown	Ledamot	Önskar fortsätta som ledamot
Frida Lovisa Engslätt	Ledamot	
John Erik Andreas Kärvell	Ledamot	Önskar fortsätta som ledamot
Julia Lokrantz	Ledamot	1 år kvar, nyval
Jenny Caroline Eriksson Lantz	Suppleant	Önskar fortsätta som suppleant
Susanna T K Lindblom Hellén	Suppleant	Önskar fortsätta som suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Prest Erik Sven Folke Brown, Frida Lovisa Engslätt, Jenny Caroline Eriksson Lantz, John Erik Andreas Kärvell och Susanna T K Lindblom Hellén.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

FE
Gk H
12

Revisorer

Sebastian Schelander
Jan-Olov Swahn

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

BDO
Privat

Valberedning

Christer Karlsson
Jonatan Kinert

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-04.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
NACKA SICKLAÖN 266:2	1955	Nacka

Fullvardeförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

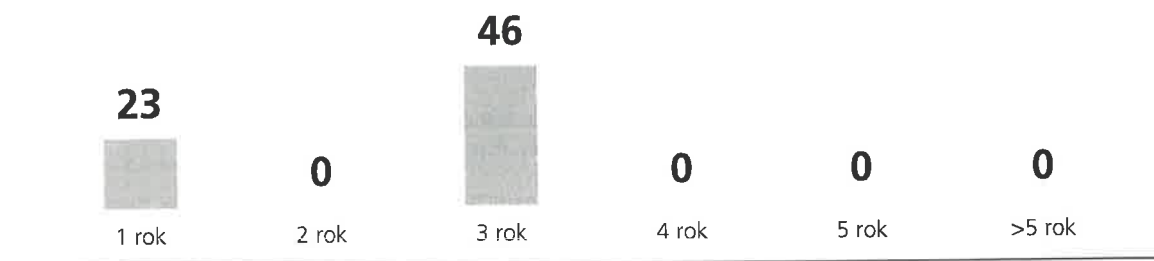
Fastigheten bebyggdes 1955 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1956.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 933 m², varav 3 830 m² utgör lägenhetsyta och 103 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 69 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



FK
S.k. 24 n

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Brandskyddsdörr installeras till tvättstugan	2020	
Byte av flödesmätare för fjärrvärme	2020	OneNordic
Renovering lägenhet	2020	Renovering plan 12 pga. ej korrekt åtgärdad vattenskada i enlighet med föreningens ansvar.
Takrenovering	2020	Renovering av tak pga vattenskada i lght plan 12
Hissar	2020	Modernisering genom byte
Brandkontroll av Brandkåren	2020	Lagstadgad kontroll
Installation av ny belysning i soprummen	2020	Automatisk rörelsesensor
Årskontroll av stigarledning och rökluckor i trapphus	2020	Utfört av Brandsäkra, nytt avtal från i år gällande årlig kontroll
Nytt sopsorteringsystem	2020	Utökning av möjligheten till sortering i yttre rummet.
Installation av automatiskt dörröppningssystem i entrén	2020	Tormax
OVK inkl sotning kanaler och injustering	2019 - 2020	
Ny tvättmaskin i spontan-tvättstuga, 1 st	2018	
Målning soprum	2018	
Avloppsrensning	2018	
Tilläggsisolering av vind	2017	
Målning styrelserum	2016	
Målning garagedörrar	2016	
Installation av nödbelysning	2016	SBA
Avtal om gruppanslutning bredband	2016	Pågående
Installation av brandvarnare i hissrum	2016	
Dränering av grund, markarbete västra sidan	2015	
Installation frånluftåtervinning	2015 - 2016	
Asfaltering och dränering garagedfart	2015	
Målning soprum och entre	2015	Entren vid hissarna

FE
E. K. O. O.
H. J. H.

Forts. utfört underhåll	År	Kommentar
Nya maskiner i tvättstugan	2014	Byte av tvättmaskin och torktumlare Viss del av tak där misstanke om läckage förelåg
Renovering av yttertak	2014	
Sortering av matavfall	2014	Pågående Våning 1 och 2
Målning av trapphus	2014	
Renovering grovsoprum	2012	Värmeanläggning
Vattenbehandlingssystem	2012	
Tilläggsisolering av vind	2011	
Renovering av torkrum	2011	
Spolning av avloppsstammar	2011	
Fasad vid balkong, pågående	2010 - 2022	
Värmeanläggning	2010	
Ventilation	2009	Enligt 5-års intervaller Byte av plåtfasad och tilläggsisolering
Takrenovering	2009	Byte av stamventiler och strypventiler Genomgång av fastighetens ventilation Besiktning och reparation
Målning av grund och garagedörrar	2008	
Nytt låssystem	2008	Ommålning av trapphus och renovering av entrédörrar
Trapphusrenovering	2007 - 2008	
Elstambyte	2006 - 2007	
Rörstambyte	2006 - 2007	
Dränering del av grund	2005	Nya ytterfönster
Fönsterrenovering	2003	
Omputsning av fasad	1990	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasad vid balkong	2021-2022	Byte plåtfasad, tilläggsisolering
Målning trapphus och hissdörrar	2021	
Garageportar med tillhörande beslag m.m.	2022	Läggs till i underhållsplan vid revidering 2021
Porten/entren (slipning, ytbehandling av trä och marmordetaljer)	2022	
Spolning avloppsstammar	2023	
Tak (besiktning oberoende, underhåll)	2025	

FE
Ak GB
24 n

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Jbex
Ekonomisk förvaltning, lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Bredband 250/100 fiber + Digital- TV Bas	Telenor gruppanslutning
Vinterunderhåll	Snökedjan
Elnät	Nacka Energi
Vatten	Nacka vatten och avfall
Kartong, tidningar, metall, plast	LLAB
Mataavfall	Nacka vatten och avfall, underleverantör Urbaser
Städning trapphus	Jbex
Stockholm Exergi	Fjärrvärme
Grovavfall	Nacka vatten och avfall, underleverantör Urbaser
Elhandel	Boo Energi
Årlig kontroll brandluckor trapphus och stigarledning	Brandsäkra
Årlig kontroll och justering ventilation trapphus	VTS
Trygga Hiss	Serviceavtal hissarna
Extern revisor	BDO
Fastighetsförsäkring	Bostadsrätterna
Avloppsstammar, spolning och jour	Avloppsteknik AB

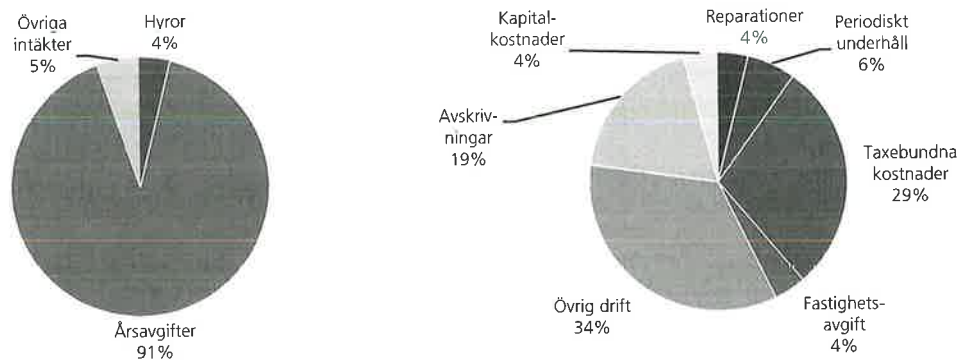
Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 721 884	1 608 569
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 712 797	2 717 663
Finansiella intäkter	60	0
Minskning kortfristiga fordringar	3 357	72 576
Ökning av kortfristiga skulder	183 576	0
	2 899 789	2 790 239
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 046 106	1 969 316
Finansiella kostnader	111 607	111 658
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 327 502	0
Minskning av långfristiga skulder	223 464	389 464
Minskning av kortfristiga skulder	0	206 487
	3 708 679	2 676 925
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	912 994	1 721 884
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-808 890	113 314

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

FE
E.k
OB
JH

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

Överlåtelser/Andrahandsuthyrning

- Totalt har 7 lägenheter överlåtits under året. 5 st. genom försäljning, 1 st. genom arv och 1 st. genom att en delägare blivit helägare.
- Under våren var en lägenhet uthyrd i andra hand. Under hösten var samma lägenhet och ytterligare en lägenhet uthyrd i andra hand.

Underhålls- och fastighetsförbättringar

- Inga balkonger har åtgärdats under året. Det är 5 färre än planerat med anledning av att entreprenör tillhör riskgrupp **avseende** Covid-19. Återstående balkonger är i lägenheter: 4, 14, 35, 38, 44, 46, 47, 55 och 58. Lägenhet 16 och 59 behöver göras om pga. bristande kvalitet på utfört **arbete**.
- Båda hissarna totalrenoverades av Trygga Hiss.
- Injustering och uppföljande OVK-kontroll utfördes med godkänt resultat i januari.
- Brandskyddsörr med dörrstängare har installerats till tvättstugan.
- Installation av dörröppnare entré och in till trapphuset från entrén.
- Byte av flödesmätare för fjärrvärme 2020-09-09 av OneNordic, Stockholm Exergi.
- Föreningen har haft 1 **städdag**. Då **slängdes** gamla möbler m.m. från föreningens gemensamma utrymmen.
- Ny belysning med rörelsesensor installerades i hela soprummet.

Reparationer

- En takrenovering samt åtgärder av skador i en lägenhet på 12 tr. har genomförts, med anledning av vattenskada pga. läckage av dagvatten.
- Bortmontering av gammalt träcykelställ i cykelrummet.
- Lås till skyddsrum byttes i december med anledning av inbrottsförsök.
- Lucka på tvättmaskin 2 i spontandel byttes i december.

Kontroller/Service

- Brandkåren har gjort en brandkontroll 2020-09-09, två från styrelsen deltog. Kontrollen godkändes.
- Service av brandluckor och stigarledning av Brandsäkra i november.
- VTS årlig service av fläkt i trapphus på BV. Byte av kilrem tilluftsaggregat rekommenderades.
- Byte av portkod i december.

FE

G.K. 60
24 00
n

Dokumentation/Administration

- Dokumentation för SBA uppdaterades.
- Upprättande av skriftliga steg-för-steg rutiner för allt styrelsearbete.
- Ny hemsida (<https://varbrf.sbc.se/diagonalen>) har upprättats.
- Genomgång av användning av lägenhetsförråd (trä). Lght 44 och Lght 68 använde "varandras" förråd, varför styrelsen gjort ändring av numreringen, så lägenhetsnummer och förrådsnummer stämmer överens.

Sophämtning/Återvinning

- Det har inte fungerat bra med den nya entreprenören Urbaser gällande sophämtning genom kommunen. Styrelsen har tät kontakt med Nacka Vatten och Avfall kring detta samt gör åtskilliga rapporteringar om utebliven sophämtning. Detta har också krävt extra kontroller av fakturor för att undvika debitering av ej utförd tjänst.
- Nytt sopsorteringsystem i stora soprummet från 1 oktober. Leverantör SUEZ har sagts upp och avtal har ingåtts med LLAB. Utökning av sorteringsmöjligheter med kärl för plast, metall.
- Återvinning av gammal målarfärg som stått i gemensamma utrymmen en längre tid, har lämnats till insamlingen av farligt avfall.

Ekonomi

- Inga avgiftsändringar under året.
- Inventering av fastighetens gemensamma utrymmen 2020-09-09.
- Omförhandling av avtal gällande städning respektive avtal för fastighetsskötsel.
- Nytt avtal med Brandsäkra för årlig service av brandluckor och stigarledning i trapphus.
- Planering och insamling av offerter för att renovera cykelrummet 2021.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 69 st
Överlåtelse under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 98
Tillkommande medlemmar: 9
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 95

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	643	644	644	643
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 367	2 425	2 527	2 466
Elkostnad/m ² totalyta	42	48	47	41
Värmekostnad/m ² totalyta	58	62	65	57
Vattenkostnad/m ² totalyta	61	48	45	48
Kapitalkostnader/m ² totalyta	28	28	28	32
Soliditet (%)	38	37	35	34
Resultat efter finansiella poster (tkr)	63	157	45	398
Nettoomsättning (tkr)	2 710	2 717	2 683	2 522

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 830 m² bostäder och 103 m² lokaler.

FE

G.K
OK

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				
Inbetalda insatser	138 200	0	0	138 200
Upplåtelseavgifter	2 172 270	0	0	2 172 270
Kapitaltillskott	14 000	0	0	14 000
Fond för yttre underhåll	2 258 416	203 094	-148 379	2 203 701
S:a bundet eget kapital	4 582 886	203 094	-148 379	4 528 171
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 131 093	-203 094	305 631	1 028 556
Årets resultat	63 050	63 050	-157 252	157 252
S:a fritt eget kapital	1 194 143	-140 044	148 379	1 185 808
S:a eget kapital	5 777 029	63 050	0	5 713 979

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	63 050
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 037 429
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-203 094
summa balanserat resultat	897 385

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

162 500
1 059 885

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

FE
E.k
Styrelsen

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 709 577	2 717 363
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 220	300
Summa rörelseintäkter		2 712 797	2 717 663
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 739 825	-1 685 025
Övriga externa kostnader	Not 5	-122 196	-120 078
Personalkostnader	Not 6	-184 085	-164 212
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-492 093	-479 437
Summa rörelsekostnader		-2 538 200	-2 448 753
RÖRELSERESULTAT		174 597	268 910
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		60	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-111 607	-111 658
Summa finansiella poster		-111 547	-111 658
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		63 050	157 252
ÅRETS RESULTAT		63 050	157 252

TE

G.K. JL
24

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	14 290 445	13 445 659
Inventarier	Not 9	28 133	37 510
Summa materiella anläggningstillgångar		14 318 577	13 483 169
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 322 077	13 486 669
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		120	3 618
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	921 911	88 254
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	98 335	91 200
Summa kortfristiga fordringar		1 020 366	183 072
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	1 649 541
Summa kassa och bank		0	1 649 541
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 020 366	1 832 612
SUMMA TILLGÅNGAR		15 342 443	15 319 281

FE
S.K. AP
2021 12

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 310 470	2 310 470
Kapitaltillskott		14 000	14 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 258 416	2 203 701
Summa bundet eget kapital		4 582 886	4 528 171
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 131 093	1 028 556
Årets resultat		63 050	157 252
Summa fritt eget kapital		1 194 143	1 185 808
SUMMA EGET KAPITAL		5 777 029	5 713 979
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	4 124 000	3 159 658
Summa långfristiga skulder		4 124 000	3 159 658
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	4 940 758	6 128 564
Leverantörsskulder		122 581	101 596
Skatteskulder		7 681	8 518
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	370 394	206 966
Summa kortfristiga skulder		5 441 414	6 445 644
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 342 443	15 319 281

TE
GK M JL

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Stomme och grund	100	100
Fastighetsförbättringar	10	10
Hissanläggning	35	10
Stambyte	50	50
Fönster	25	25
Inventarier	10	10
Värmeanläggning	25	25
Utemiljö	25	25
Vattenrening	50	50

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 464 549	2 464 632
Hyror garage/parkering	0	21 300
Hyror parkering	24 000	0
Hyror garage	79 200	69 600
Bredbandsintäkter	136 620	136 620
Avgift andrahandsuthyrning	5 124	25 211
Öresutjämning	83	0
	2 709 577	2 717 363

FE
G.K
@ DH

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Övriga intäkter	3 220	300
		3 220	300
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	67 976	65 353
	Fastighetsskötsel beställning	4 109	37 456
	Fastighetsskötsel gård beställning	625	0
	Snöröjning/sandning	1 626	0
	Städning entreprenad	74 723	73 033
	OVK Obl. Ventilationskontroll	39 375	101 138
	Hissbesiktning	-332	83 600
	Sophantering	3 488	0
	Gård	1 274	0
	Serviceavtal	52 376	8 136
	Förbrukningsmateriel	6 677	0
	Brandskydd	30 312	0
		282 228	368 715
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	25 929
	Tvättstuga	6 119	0
	Lås	2 667	0
	VVS	13 039	0
	Ventilation	6 071	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	10 528	0
	Fasad	8 125	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 375	0
	Vattenskada	53 105	0
		102 029	25 929
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	148 379
	Tak	162 500	0
		162 500	148 379
	Taxebundna kostnader		
	El	164 643	189 932
	Värme	227 713	244 440
	Vatten	240 253	190 370
	Sophämtning/renhållning	131 926	116 076
		764 535	740 818
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	92 231	69 858
	Kabel-TV	226 490	229 334
	Bredband	4 230	0
		322 951	299 192
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	105 581	101 993
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 739 825	1 685 025

FE
G.K. 2011
SFB

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	1 101	0
	Inkassering avgift/hyra	1 350	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 275	12 244
	Föreningskostnader	27 993	0
	Förvaltningsarvode	36 876	82 080
	Förvaltningsarvodena övriga	0	25 754
	Administration	15 041	0
	Konsultarvode	20 110	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 450	0
		122 196	120 078

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	135 000	135 000
	Sociala kostnader	49 085	29 212
		184 085	164 212

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Stomme och grund K3	19 550	19 550
	Fönster/dörrar och portar K3	57 776	57 776
	Stamledningar VA K3	307 159	307 159
	Värmesystem K3	81 270	81 270
	Hissar K3	12 656	0
	Utemiljö allmänt K3	4 305	4 305
	Inventarier	9 377	9 377
		492 093	479 437

FE
G.K. SP
JH

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	21 904 728	21 904 728
	Nyanskaffningar	1 327 502	0
	Utrangering hissar	-135 625	0
	Utgående anskaffningsvärde	23 096 605	21 904 728
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 459 069	-7 989 009
	Årets avskrivningar enligt plan	-482 716	-470 060
	Utrangering hissar	135 625	0
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 941 785	-8 459 069
	Planenligt restvärde vid årets slut	14 290 445	13 445 659
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	902 090	902 090
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	35 256 000	35 256 000
	Taxeringsvärde mark	32 442 000	32 442 000
		67 698 000	67 698 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	67 000 000	67 000 000
	Lokaler	698 000	698 000
		67 698 000	67 698 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	183 406	183 406
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	183 406	183 406
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-145 896	-136 519
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 377	-9 377
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-155 273	-145 896
	Redovisat restvärde vid årets slut	28 133	37 510
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

TE
JHGK
870

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	8 917	165
	Klientmedel hos SBC	912 994	72 343
	Fordringar	0	15 746
		921 911	88 254

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	34 075	24 081
	Kabel-TV	56 270	57 680
	Bostadsrätterna	6 580	6 450
	Hisservice	0	2 988
	Bredband	1 410	0
		98 335	91 199

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	2 203 701	1 837 607
	Reservering enligt stadgar	203 094	203 094
	Reservering enligt stämmobeslut	0	163 000
	lansspråktagande enligt stadgar	0	0
	lansspråktagande enligt stämmobeslut	-148 379	0
	Vid årets slut	2 258 416	2 203 701

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Stadshypotek	1,400 %	1 782 564	1 824 564	2021-01-05
	Stadshypotek	1,450 %	1 330 194	1 363 658	2021-10-30
	Stadshypotek	1,200 %	1 748 000	1 796 000	2021-09-01
	Stadshypotek	0,650 %	1 810 000	1 885 000	2022-12-30
	Stadshypotek	0,650 %	2 394 000	2 419 000	2022-12-30
	Summa skulder till kreditinstitut		9 064 758	9 288 222	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 940 758	-6 128 564	
			4 124 000	3 159 658	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 347 438 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

FE
Gik
2020-03-03

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	17 496 800	17 496 800

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	El	21 182	19 944
	Värme	28 362	0
	Sophämtning	0	1 108
	Extern revisor	13 000	12 500
	Arvoden	57 180	65 722
	Sociala avgifter	25 237	14 606
	Ränta	7 928	14 834
	Avgifter och hyror	216 692	74 252
	Ber kostnad hissbesiktning 2018	0	4 000
	Snöröjning	813	0
		370 394	206 966

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Byte av plåtfasad och renovering av balkonger fortsätter, när så är möjligt på grund av pandemin. Återstår 9 st.
- Renovering av cykelrum.
- Fortsatt arbete med soprum för ev. utomhusplacering av vissa kärl.
- Brandskyddsörr till soprummet från foajén ska installeras.
- Byte av kilrem till tilluftsaggregat för trapphus.
- Fortsatt planering av hur gemensamma ytor kan nyttjas på bästa sätt.
- Fortsatt arbete med förråden.
- Omläggning av det lån som har villkorsändringsdag 2021-01-05 enligt villkoren: ränta 0,650% och amorteringsfritt.
- Nytt avtal tecknades i mars 2021 för Teknicks förvaltning och Städning. Leverantör: SBC. Avtalet gäller fr.o.m. 2021-10-15. Nuvarande avtal med Jbex för Fastighetsskötsel och Städning är uppsagt, och gäller t.o.m. 2021-10-12.
- Behov av förbättrad underhållsplan för att hålla fastigheten i fortsatt gott skick. Avtal om Underhållsplan har tecknats i mars 2021. Leverantör: SBC.

FE
G.K. att
0/3

Styrelsens underskrifter

NACKA den 11 / 5 2021



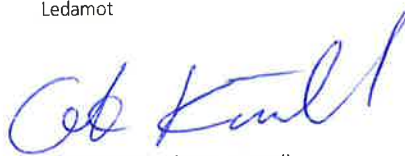
Linda Hanneberg
Ordförande



Prest Erik Sven Folke Brown
Ledamot



Frida Lovisa Engslätt
Ledamot



John Erik Andreas Kärvell
Ledamot



Julia Lokrantz
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 / 5 2021
BDO Mäklarkon 1913



Sebastian Schelander
Extern revisor



Jan-Olov Swahn
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Diagonalen
Org.nr. 714000-0279

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Diagonalen för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2019 har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för år 2019 har därmed inte utförts.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Diagonalen för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsamt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 11/5 2021

BDO Mälardalen AB



Sebastian Schelander
Auktoriserad revisor



Jan-Olov Swahn
Förtroendevald revisor