



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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

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 Diligensen 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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.

- 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 2006-08-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-05-30 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-02 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

Malin Olivia Dahlberg	Ledamot
Harmony Rosanna M Hagelin Strååt	Ledamot
Carolina Maria Lindberg	Ledamot
Lars Emil Henrik Löwemark	Ledamot
Luisa Camilla Monse	Ledamot

Tobias Holm	Suppleant
Måns Jacob Malmborg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ingrid Marie Nordlander	Ordinarie Extern	Parameter Revison AB
Ole Deurell	Suppleant Extern	Parameter Revison AB

Valberedning

Måns Malmborg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-10.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Diligensen 7	2007	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

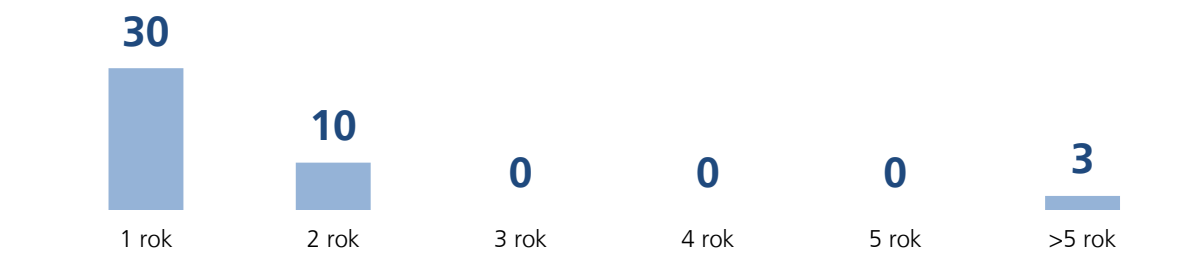
Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1932.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 574 m², varav 2 293 m² utgör lägenhetsyta och 281 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 43 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
MKA Restaurang & Food AB (pizzeria)	91 m ²	2021-02-28
Donja AB (restaurang)	190 m ²	2022-01-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Mataavfall - sortering	2019	Alla lägenheter fick nya kärl för mataavfall och särskilda återvinningskärl för mataavfall finns numera i soprummet.
Målning av trapphuset	2019	Nya ytskikt i trapphuset
Service av tvättmaskiner	2019	Service av tvättmaskiner samt införande av digitalt bokningssystem för tvättstugan
OVK	2018	Under april 2018 utförde AB Franska Bukten på uppdrag av Brf Diligensen 7 att utföra obligatorisk ventilationskontroll (OVK). De brister som upptäcktes kommer att åtgärdas i början av 2019
Energibesiktning	2016	Energibesiktning utförd av AB Franska Bukten, håller till 20260530. Betyg E
Fönsterrenovering av samtliga fönster inkl trapphus (endast målning på plan 6)	2015	Samtliga fönster renoverades, varje medlem fick själv välja/bekosta eventuella bullerglas. Plan 6 endast målning.
Förbättring av fasad mot gatorna	2014	Stensockeln renoverades. Nedsjunkna trottoarplattor åtgärdades (bekostades av Stockholm Stad). Nya avslut på dagvattenrören.
Elslingor monterades i alla dagvattenrör	2014	
Stamspolning av stammar och samtliga lägenheter	2014	
Renovering entré	2012 - 2013	Målning upp till plan 1, ny ramp, ny port
Cykelskjul byggdes	2011	
Dränering gårdsfasad	2010	
Ny hiss (förlängd till plan 6)	2010	
Byggande av 3 nya vindslägenheter	2010	
Renovering av tvättstuga, källare och trapphus	2007 - 2008	
Nytt fjärrvärmesystem	2007 - 2008	
Ny central elmätare	2007 - 2008	
Byte av elstigar	2007 - 2008	
Byte av stammar	2007 - 2008	Omfattande renoveringar påbörjades 2007, 2007-06-20
Föreningen tillträdde fastigheten Diligensen 7	2007	
Nybygge balkonger för lgh mot gården	2007 - 2008	
Totalrenovering av flertalet lägenheter	2007 - 2008	
Byggandet för nya vindsförråd	2007 - 2008	
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	2007 - 2008	
Entrén renoverades	2007 - 2008	
Installation av fastighets-LAN och bredbandstelefonti	2007 - 2008	
Brf Diligensen 7 bildades	2006	2006-08-01
Byggnaden Rosenlundsgatan 18 uppfördes	1932	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av dörr till soprum	2020	Byte av dörr till soprum
Renovering entré	2020	Ny trappa och ramp i entren

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

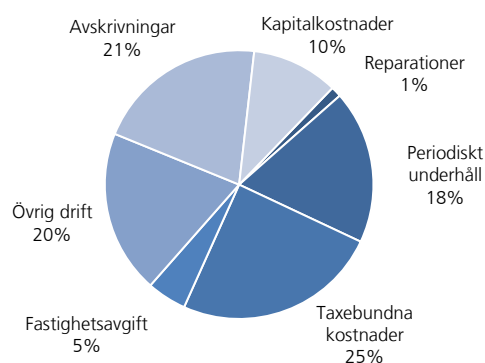
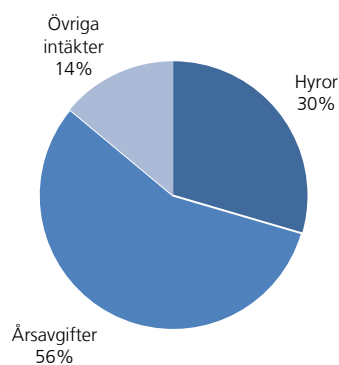
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Adamsbergs Fastighetsförvaltning
Städning	Mickes städ

Föreningens ekonomi

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 477 970	1 171 307
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 478 924	2 462 664
Finansiella intäkter	43	121
Minskning kortfristiga fordringar	0	108 592
Medlemsinsatser	3 725 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	34 514	0
	6 238 481	2 571 377
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 818 731	1 271 251
Finansiella kostnader	275 544	332 530
Ökning av kortfristiga fordringar	61 418	0
Minskning av långfristiga skulder	4 640 954	600 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	60 933
	6 796 647	2 264 714
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	919 804	1 477 970
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-558 166	306 664

*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 1 377 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

Den sista kvarvarande hyresgästen flyttade och lägenheten tillföll föreningen. Lägenheten renoverades och såldes i maj, intäkterna möjliggjorde en större amortering av föreningens lån på drygt 3.2MSEK (genomfördes under hösten). Utöver det amorterade föreningen 1MSEK under mars månad.

Efter genomgång av föreningens lån beslutade styrelsen under hösten samla sina lån till en och samma bank, Nordea. Detta för att få bättre ränta samt bättre översikt.

Föreningen började med återvinningskärl för matavfall.

Målning av trapphuset.

Service av tvättmaskiner samt införande av digitalt bokningssystem för tvättstugan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 43 st

Överlåtelser under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 57

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 60

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	623	616	614	616
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 246	2 299	2 305	2 206
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 934	9 999	10 266	10 688
Elkostnad/m ² totalyta	77	72	65	59
Värmekostnad/m ² totalyta	133	135	128	134
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	25	27	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	107	129	144	202
Soliditet (%)	78	72	72	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-161	312	387	203
Nettoomsättning (tkr)	2 476	2 462	2 478	2 436

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 293 m² bostäder och 281 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				
Inbetalda insatser	47 654 468	1 087 588	0	46 566 880
Upplåtelseavgifter	15 317 412	2 637 412	0	12 680 000
Fond för yttre underhåll	835 937	230 364	0	605 573
S:a bundet eget kapital	63 807 817	3 955 364	0	59 852 453
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-446 340	-230 364	312 435	-528 411
Årets resultat	-161 428	-161 428	-312 435	312 435
S:a ansamlad förlust	-607 767	-391 792	0	-215 976
S:a eget kapital	63 200 050	3 563 572	0	59 636 477

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-161 428
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-215 976
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-230 364
summa balanserat resultat	-607 768

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

488 034
-119 734

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 475 904	2 461 584
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 020	1 080
Summa rörelseintäkter		2 478 924	2 462 664
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 520 402	-1 086 998
Övriga externa kostnader	Not 5	-216 910	-134 257
Personalkostnader	Not 6	-81 418	-49 996
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-546 119	-546 569
Summa rörelsekostnader		-2 364 850	-1 817 820
RÖRELSERESULTAT		114 074	644 844
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		43	121
Räntekostnader och liknande resultatposter		-275 544	-332 530
Summa finansiella poster		-275 501	-332 409
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-161 428	312 435
ÅRETS RESULTAT		-161 428	312 435

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 80 501 125	81 047 244
Inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	80 501 125	81 047 244
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	80 501 125	81 047 244
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	124	124
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 980 531	1 477 279
Summa kortfristiga fordringar	980 655	1 477 403
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	976	976
Summa kassa och bank	976	976
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	981 631	1 478 379
SUMMA TILLGÅNGAR	81 482 756	82 525 623

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		62 971 880	59 246 880
Fond för yttre underhåll	Not 11	835 937	605 573
Summa bundet eget kapital		63 807 817	59 852 453
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-446 340	-528 411
Årets resultat		-161 428	312 435
Summa fritt eget kapital		-607 767	-215 976
SUMMA EGET KAPITAL		63 200 050	59 636 477
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	17 836 716	20 877 670
Summa långfristiga skulder		17 836 716	20 877 670
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	1 600 000
Leverantörsskulder		107 409	115 599
Skatteskulder		18 732	7 039
Övriga skulder		106 938	44 585
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	212 911	244 253
Summa kortfristiga skulder		445 990	2 011 476
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 482 756	82 525 623

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	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Port/säkerhetsdörr	25 år	25 år
Bredband	10 år	10 år
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 400 855	1 384 824
Hyror bostäder	8 586	51 516
Hyror lokaler momspliktiga	723 571	698 029
Kabel-TV intäkter	57 594	58 032
Bredbandsintäkter	83 896	84 528
Vattenintäkter	13 104	13 104
Elintäkter	141 299	124 551
Värmeintäkter	47 004	47 004
Öresutjämning	-5	-3
	2 475 904	2 461 584

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	2 060	0
Övriga intäkter	960	1 080
	3 020	1 080

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	38 875	39 144
	Fastighetsskötsel beställning	12 434	8 348
	Snöröjning/sandning	5 167	5 167
	Städning entreprenad	29 370	28 796
	Mattvätt/Hyrmattor	2 625	2 618
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	24 732
	Hissbesiktning	1 745	1 682
	Gemensamma utrymmen	348	1 594
	Gård	2 103	3 664
	Serviceavtal	8 199	5 239
	Förbrukningsmateriel	5 066	1 747
	Teleport/hissanläggning	2 443	2 443
	Brandskydd	1 221	0
		109 597	125 172
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	4 885	0
	Lokaler	0	5 813
	Tvättstuga	15 422	0
	Entré/trapphus	0	2 486
	Lås	5 010	0
	VVS	0	17 136
	Elinstallationer	2 061	0
	Hiss	1 576	28 436
	Fasad	0	4 296
	Skador/klotter/skadegörelse	3 910	1 968
	Vattenskada	0	4 718
		32 865	64 853
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	488 034	0
		488 034	0
	Taxebundna kostnader		
	El	197 577	186 497
	Värme	342 541	347 195
	Vatten	54 224	63 854
	Sophämtning/renhållning	58 992	69 558
		653 334	667 104
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	28 247	33 066
	Kabel-TV	0	899
	Bredband	83 236	84 453
		111 483	118 418
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	125 091	111 451
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 520 402	1 086 998

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Juridiska åtgärder	55 150	4 901
	Inkassering avgift/hyra	2 956	2 521
	Revisionsarvode extern revisor	20 763	20 442
	Föreningskostnader	4 795	9 750
	Fritids- och trivselkostnader	0	737
	Förvaltningsarvode	84 006	81 463
	Administration	47 785	2 871
	Konsultarvode	1 456	11 572
		216 910	134 257
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	62 000	38 043
	Sociala kostnader	19 418	11 953
		81 418	49 996
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	340 236	340 236
	Förbättringar	205 883	206 333
		546 119	546 569
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	84 698 544	84 698 544
	Utgående anskaffningsvärde	84 698 544	84 698 544
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 651 300	-3 104 730
	Årets avskrivningar enligt plan	-546 119	-546 569
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 197 419	-3 651 300
	Planenligt restvärde vid årets slut	80 501 125	81 047 244
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	33 983 501	33 983 501
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	26 656 000	22 798 000
	Taxeringsvärde mark	50 132 000	35 998 000
		76 788 000	58 796 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	70 200 000	53 400 000
	Lokaler	6 588 000	5 396 000
		76 788 000	58 796 000

Not 9	INVENTARIER		2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början		53 600	53 600
	Nyanskaffningar		0	0
	Utrangering/försäljning		0	0
	Utgående anskaffningsvärde		53 600	53 600
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början		-53 600	-53 600
	Årets avskrivningar enligt plan		0	0
	Utrangering/försäljning		0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-53 600	-53 600
	Redovisat restvärde vid årets slut		0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR		2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto		61 703	285
	Klientmedel hos SBC		918 828	1 476 994
			980 531	1 477 279

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början		605 573	428 573
	Reservering enligt stadgar		230 364	177 000
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0
	Vid årets slut		835 937	605 573

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		2019-12-31	2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Räntesats	Belopp	Belopp		
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31		
	Swedbank	0,758 %	12 289 378	6 289 378	2020-08-31
	Swedbank		0	6 000 000	Löst
	Nordea	0,642 %	857 960	4 423 914	2020-03-28
	Nordea	0,664 %	4 689 378	5 764 378	2020-02-25
	Summa skulder till kreditinstitut		17 836 716	22 477 670	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-1 600 000	
			17 836 716	20 877 670	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 836 716 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	27 812 000	27 812 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	0	38 000
	Sociala avgifter	0	12 000
	Ränta	23 505	6 296
	Avgifter och hyror	189 406	187 957
		212 911	244 253


Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Åtgärder från tidigare OVK-besiktning påbörjades i januari 2020.

Ny ramp/trappa i entren samt ny dörr till soprummet planeras under 2020.

Styrelsens underskrifter

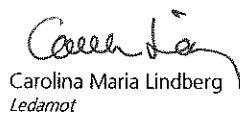
STOCKHOLM den 9 / 3 2020



Malin Olivia Dahlberg
Ledamot



Harmony Rosanna M Hagelin Strååt
Ledamot



Carolina Maria Lindberg
Ledamot

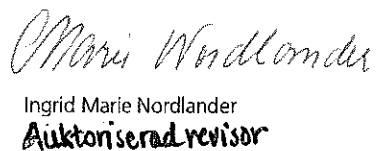


Lars Emil Henrik Löwemark
Ledamot



Luisa Camilla Monse
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 / 5 2020



Ingrid Marie Nordlander
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Diligensen 7

Org.nr. 769614-8803

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Diligensen 7 för år 2019.

Enligt min 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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Parameter

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Diligensen 7 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

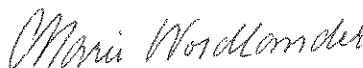
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 13 maj 2019



Marie Nordlander

Auktoriserad revisor

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