

# Brf Diligensen 8

769605-1122

## Årsredovisning

**För verksamhetsåret 2022**

Redovisningen omfattar:	Sida
- Förvaltningsberättelse	1-3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5-6
- Bokslutskommentarer med noter	7-11
- Kassaflödesanalys	12

## **Förvaltningsberättelse för 2022**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Diligensen 8 avger härmed förvaltningsberättelse för räkenskapsåret 2022. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen klassificeras som, och beskattas enligt reglerna för privatbostadsförening.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Fastigheten är belägen på Rosenlundsgatan 20 i Stockholm och består av 3 lokaler i bottenvåning samt 38 lägenheter. Vid räkenskapsårets slut var samtliga av dessa lägenheter bostadsrätter då den sista hyresrätten under året ombildades och såldes som bostadsrätt.

### **Styrelse**

Vid ordinarie föreningsstämma den 7 juni valdes till styrelse;

Lennart Nordfors, ordförande (omval)

Åsa- Mi Dähne, sekreterare (omval)

Eric Gullberg, ledamot (omval)

Louise Malamati Miliotis, ledamot (omval)

Helene Almqvist, ledamot (nyval)

Arya Yazdani, ledamot (nyval)

Camilla Bergström, suppleant (nyval)

Sofia Grenczuk, suppleant (nyval)

### **Revisorer**

Vid ordinarie föreningsstämma den 7 juni valdes Pär Carlson, Conseil Revision AB som revisor.

### **Styrelsemöten/Föreningsstämmor**

Styrelsen har haft 7 protokollförda möten under 2022.

Årets stämma hölls den 7 juni.

Den tekniska och kamerala förvaltningen sköts av Hansson och Hööglund Fastighetsförvaltning AB sedan 2001, då Brf Diligensen 8 övertog ägandet av fastigheten.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året flyttade en ny lokalhyresgäst, LeKebab, in efter Il Sogno. Lokalen byggdes om med helt ny inredning under årets första månader.

Föreningens sista hyreslägenhet ombildades under året till bostadsrätt och såldes efter mindre renovering. Detta inbringade ca 7,87 miljoner kronor till föreningen.

Lägenhetsförsäljningen gjorde det möjligt för föreningen att göra extraamorteringar på ca 7,77 miljoner kr, vilket motsvarar drygt hälften av föreningens lån. Kvarvarande lån ligger på runt 7,5 miljoner kr vilka kommer läggas om april - 23. Detta öppnar för ytterligare amorteringar vilket föreningen har utrymme för.

Underhållsspolning med högtryck har utförts i fastighetens avloppssystem.

Trappuppgången har smyckats med tavlor som visar hur det såg ut i vår närmiljö för länge sedan.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årets början 56 medlemmar. Under året har två lägenheter bytt ägare och en lägenhet har upplåtits som bostadsrätt från att ha varit hyresrätt. Fyra medlemmar har lämnat och fyra har tillkommit. Vid årets slut hade föreningen således fortfarande 56 medlemmar.

### **Flerårsöversikt**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Långfristiga skulder till kreditinstitut tkr</b>	0	7 492	3 935	4 012
<b>Kortfristiga skulder till kreditinstitut tkr</b>	7 492	7 771	11 441	11 478
<b>Reparation och underhåll tkr</b>	361	279	88	102
<b>Driftskostnader tkr</b>	934	949	795	922
<b>Resultat efter finansiella poster tkr</b>	181	208	475	261
<b>Soliditet (EK/Balansomslutning)</b>	84%	69%	68%	68%
<b>Nettoomsättning tkr</b>	2 132	2 131	2 082	2 090

Föreningen har två lån kvar hos Stadshypotek. Eftersom förfallodagarna för båda lånen inträffar inom ett år klassificeras de som kortfristiga skulder enligt K2, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Föreningen tar kontinuerligt upp lånen på nytt när de förfaller.

Styrelsearvodet har utgått med 36 968 kronor, sociala kostnader exkluderat. Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

<b>Förändringar i eget kapital</b>	2021-12-31	Försäljning	Disp av föreg	Disp av	2022-12-31
		av lgh nr 31	års resultat	övriga poster	
Insatser	29 892 068	1 120 491			31 012 559
Upplåtelseavgifter	5 569 284	6 749 509			12 318 793
Fond, yttre underhåll	2 382 732			318 711	2 701 443
Balkongfond	45 900			5 400	51 300
Balanserat resultat	-3 239 291		208 094	-318 711	-3 349 908
Årets resultat	208 094		-208 094	180 695	180 695
<b>Eget kapital</b>	<b>34 858 787</b>	<b>7 870 000</b>	<b>0</b>	<b>186 095</b>	<b>42 914 882</b>

### Resultatdisposition

#### Till föreningens förfogande står:

Balanserat resultat	-3 031 197
Avsättning till yttre reparationsfond	-318 711
Årets resultat	180 695
<b>Totalt</b>	<b>-3 169 213</b>

#### Styrelsen föreslår att:

till balanserade medel överförs	-3 169 213
---------------------------------	------------

Det ekonomiska läget framgår av bifogad balans- och resultaträkning med tillhörande noter.

<b>RESULTATRÄKNING</b>	Not 1	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar mm</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 132 108	2 131 367
Övriga rörelseintäkter		612	905
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar mm</b>		<u>2 132 720</u>	<u>2 132 272</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	Not 3	-1 691 191	-1 591 038
Avskrivning av materiella tillgångar	Not 4,5	<u>-258 323</u>	<u>-251 808</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 949 514</u>	<u>-1 842 846</u>
<b><i>Rörelseresultat</i></b>		183 206	289 426
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		164 583	157 410
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-167 094</u>	<u>-238 742</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-2 511</u>	<u>-81 332</u>
<b><i>Resultat efter finansiella poster</i></b>		180 695	208 094
<b><i>Resultat före skatt</i></b>		180 695	208 094
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>180 695</b>	<b>208 094</b>

BALANSRÄKNING	Not 1	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	Not 4	47 693 717	47 933 260
Inventarier och installationer	Not 5	<u>968 765</u>	<u>953 679</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		48 662 482	48 886 939
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		48 662 482	48 886 939
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		150	7 450
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 6	<u>112 479</u>	<u>40 678</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		112 629	48 128
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 7	<u>2 429 435</u>	<u>1 782 241</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		2 429 435	1 782 241
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 542 064	1 830 369
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>51 204 546</b></u>	<u><b>50 717 308</b></u>

BALANSRÄKNING	Not 1	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		31 012 559	29 892 068
Upplåtelseavgifter		12 318 793	5 569 284
Fond för yttre underhåll		<u>2 752 743</u>	<u>2 428 632</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		46 084 095	37 889 984
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 349 908	-3 239 291
Årets resultat		<u>180 695</u>	<u>208 094</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-3 169 213	-3 031 197
<b>Summa eget kapital</b>		42 914 882	34 858 787
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder		188 300	188 300
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 8	<u>0</u>	<u>7 491 700</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		188 300	7 680 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 8	7 491 700	7 771 100
Leverantörsskulder		136 027	78 674
Skatteskulder		21 185	9 188
Övriga skulder		58 605	32 569
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 9	<u>393 847</u>	<u>286 990</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		8 101 364	8 178 521
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><u>51 204 546</u></u>	<u><u>50 717 308</u></u>

## Noter

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Avskrivningar sker linjärt.

Avskrivningar	Avskrivning/år
Byggnad	0,5%
Tvättstuga och soprum	5%
Säkerhetsdörrar	2,5%
Gårdsupprustning	5%
Passagesystem	10%

<b>Not 2 Nettoomsättning</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Hyror, bostäder	0	73 370
Årsavgifter	1 059 758	1 033 308
Hyra, lokal	914 220	885 185
Utdebiterad fastighetsskatt	112 830	93 384
Kabel-TV avgift	45 300	46 120
	<u>2 132 108</u>	<u>2 131 367</u>



Not 3	Fastighetskostnader	2022	2021
	<b>Reparation och underhåll</b>		
	Lokaler	-74 473	-17 606
	Hysesgäst	-20 316	0
	Bostadsrätt	0	-8 818
	Gemensamma utrymmen	-265 718	-119 819
	Yttre	0	-132 757
		<u>-360 507</u>	<u>-279 000</u>
	<b>Driftkostnader</b>		
	El	-135 327	-75 730
	Uppvärmning	-332 722	-341 781
	Vatten och avlopp	-88 447	-83 965
	Städning	-133 438	-107 226
	Renhållning	-68 676	-86 515
	Snöröjning	-19 184	-29 479
	Hissar	-6 985	-6 624
	Trädgård	-32 982	-27 369
	Fastighetsförsäkring	-39 391	-37 907
	Kabel-TV och bredband	-58 097	-59 950
	Övriga fastighetskostnader	-19 003	-92 713
		<u>-934 252</u>	<u>-949 259</u>
	<b>Förvaltningskostnader</b>		
	Förvaltningsarvode	-117 808	-114 648
	Styrelsearvoden	-37 268	-37 000
	Sociala avgifter	-11 034	-10 600
	Revisionsarvoden	-21 796	-25 933
	Bankavgifter	-5 556	-5 453
	Föreningsavgift	-5 061	-4 935
	Övriga förvaltningskostnader	-27 817	-15 388
		<u>-226 340</u>	<u>-213 957</u>
	<b>Fastighetsskatt/fastighetsavgift</b>	<u>-170 092</u>	<u>-148 822</u>
		-170 092	-148 822
	<b>Summa fastighetskostnader</b>	-1 691 191	-1 591 038

Not 4	Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
	<b>Byggnad</b>		
	<i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>		
	Vid årets början	36 192 544	36 192 544
	<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<u>36 192 544</u>	<u>36 192 544</u>
	<b>Avskrivning</b>		
	<i>Akkumulerat avskrivningsvärde</i>		
	Vid årets början	-3 646 316	-3 465 353
	Årets avskrivning	-180 963	-180 963
	<i>Utgående avskrivningsvärde</i>	<u>-3 827 279</u>	<u>-3 646 316</u>
	<b>Mark</b>		
	<i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>		
	Vid årets början	14 394 992	14 394 992
	<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<u>14 394 992</u>	<u>14 394 992</u>
	<b>Bokfört värde byggnad och mark</b>	46 760 257	46 941 220
	<b>Markanläggningar</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>		
	Vid årets början	1 012 286	0
	Kreditering under året (gårdsupprustning)	-39 117	0
	Inköp under året	0	1 012 286
	<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<u>973 169</u>	<u>1 012 286</u>
	<b>Avskrivning</b>		
	<i>Akkumulerat avskrivningsvärde</i>		
	Vid årets början	-20 246	0
	Årets avskrivning	-19 463	-20 246
	<i>Utgående avskrivningsvärde</i>	<u>-39 709</u>	<u>-20 246</u>
	<b>Bokfört värde markanläggningar</b>	933 460	992 040
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	43 600 000	35 000 000
	Taxeringsvärde mark	62 637 000	44 338 000
		<u>106 237 000</u>	<u>79 338 000</u>

<b>Not 5 Inventarier och installationer</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>		
Vid årets början	1 836 298	1 836 298
Inköp under året (passagesystem)	72 983	0
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<u>1 909 281</u>	<u>1 836 298</u>

<b>Avskrivning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<i>Akkumulerat avskrivningsvärde</i>		
Vid årets början	-882 619	-832 020
Årets avskrivning	-57 897	-50 599
<i>Utgående avskrivningsvärde</i>	<u>-940 516</u>	<u>-882 619</u>

**Bokfört värde inventarier och installationer** 968 765 953 679

<b>Not 6 Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Länsförsäkringar	30 210	29 319
Utdebiterad elkostnad till lokalhyresgäst	70 419	0
Bredband 2, bredband	11 850	11 359
	<u>112 479</u>	<u>40 678</u>

<b>Not 7 Kassa och Bank</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Plusgiro	974 086	243 300
Handelsbanken	1 455 349	1 538 941
	<u>2 429 436</u>	<u>1 782 241</u>

<b>Not 8 Skulder till kreditinstitut</b>			<b>Slutbetalningsdag</b>	
Stadshypotek 485472		0		3 633 300
Stadshypotek 485473	0,85%	3 633 300	30/4-23	3 633 300
Stadshypotek 115542	2,55%	3 858 400	30/9-23	3 935 200
Stadshypotek 115543		0		60 000
Stadshypotek 619654		0		4 001 000
		<u>7 491 700</u>		<u>15 262 800</u>
Avgår kortfristig del		-7 491 700		-7 771 100
		0		7 491 700

Förfaller senare än fem år efter balansdagen 0 0

Samtliga lån förfaller inom ett år varför de klassificeras som kortfristiga. Lånen tas dock kontinuerligt upp på nytt då de förfaller. Under året har lån nr 485472, 115543 och 619654 amorterats helt. Amortering på 76 800 kr sker årligen på lån nummer 115542.

<b>Not 9</b>	<b>Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Förutbetalda hyror och avgifter	180 120	89 845
	Hansson & Hööglund, arbeten i fastigheten	0	6 582
	Styrelsearvoden	37 300	37 000
	Sociala kostnader	11 000	10 600
	Stadshypotek, ränta	21 545	37 195
	Fortum och Ellevio, el	45 962	11 494
	Stockholm vatten och avfall	23 307	20 752
	Samaritgränd, fjärrvärme, december	52 613	51 522
	Beräknad revisionskostnad	22 000	22 000
		<u>393 847</u>	<u>286 990</u>

**Övriga noter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Not 10</b>		
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	25 800 000	25 800 000

**Not 11** **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

I april sätts resterande lån om. Detta öppnar för en större amortering vilket föreningen har utrymme för.

Stockholm den / 2023

Lennart Nordfors  
Ordförande

Camilla Bergström  
Suppleant för Eric Gullberg

Åsa-Mi Dähne  
Ledamot

Louise Malamati Miliotis  
Ledamot

Sofia Grenczuk  
Suppleant för Arya Yazdani

Helene Almqvist  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den / 2023

Conseil Revision AB

Pär Carlson  
Auktoriserad revisor

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b><u>2022-12-31</u></b>	<b><u>2021-12-31</u></b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före finansiella poster	183 206	289 426
Erhållen ränta	164 583	157 410
Erlagd ränta	-167 094	-238 742
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	<u>258 323</u>	<u>251 808</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>439 018</b>	<b>459 902</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Förändring kortfristiga fodringar	-64 501	-931
Förändring kortfristiga skulder (exkl. eventuell kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	<u>202 243</u>	<u>-64 177</u>
	137 742	-65 108
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>576 760</b>	<b>394 794</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Återbetalning av investering gård	39 117	0
Investering i installation	<u>-72 983</u>	<u>-1 012 286</u>
	-33 866	-1 012 286
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalning insatser	1 120 491	0
Inbetalning upplåtelseavgifter	6 749 509	0
Inbetalning balkongfond	5 400	5 400
Amortering lån	<u>-7 771 100</u>	<u>-113 500</u>
	104 300	-108 100
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>647 193</b>	<b>-725 592</b>
Likvida medel vid årets början	1 782 241	2 507 833
Likvida medel vid årets slut	<u>2 429 435</u>	<u>1 782 241</u>
	647 193	-725 592

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## ÅSA-MI DÄHNE

Styrelseledamot

Serienummer: 19690829xxxx

IP: 95.193.xxx.xxx

2023-05-22 12:06:03 UTC



## Lennart Siegfried Nordfors

Styrelseledamot

Serienummer: 19540108xxxx

IP: 94.255.xxx.xxx

2023-05-22 12:08:39 UTC



## Camilla Margaretha Bergström

Styrelseledamot

Serienummer: 19900111xxxx

IP: 82.209.xxx.xxx

2023-05-22 12:11:08 UTC



## SOFIA GRENCZUK

Styrelseledamot

Serienummer: 20001124xxxx

IP: 94.255.xxx.xxx

2023-05-22 13:09:14 UTC



## LOUISE MILIOTIS

Styrelseledamot

Serienummer: 19750503xxxx

IP: 94.255.xxx.xxx

2023-05-23 10:57:03 UTC



## HELENE ALMQVIST

Styrelseledamot

Serienummer: 19630615xxxx

IP: 94.255.xxx.xxx

2023-05-24 08:42:28 UTC



Penneo dokumentnyckel: INBX-Y0HA2N-B31KZ-NDEGS-484VJ-5EJWB

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**PÅR CARLSON**

Revisor

Serienummer: 19750503xxxx

IP: 46.227.xxx.xxx

2023-05-24 08:53:41 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>