



2023

ÅRSREDOVISNING

BRF DIARIET 6

BRF Diarier 6
Org.nr 769606-5502

STORHOLMEN
förvaltning

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	6
Ekonomi	7
Resultaträkning	7
Balansräkning - Tillgångar	8
Balansräkning – Skulder och eget kapital	9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15
Revisionsberättelse	

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Diariet 6 får härmed avge verksamhetsberättelse för räkenskapsåret 2023. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK). Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Verksamhetsberättelse 2023.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Diariet 6, Bromma, Stockholms kommun, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under verksamhetsåret 1 januari 2023 till och med 31 december 2023.

Allmänt

Föreningen som är en äka Bostadsrättsförening äger och förvaltar sedan 17 september 2008 fastigheten Diariet 6, som är belägen på Registervägen 28-36 i Riksby, Bromma i Stockholms kommun. Fastigheten omfattar en tomtarea på 1754 kvm som disponeras med tomträtt med årlig avgäld till Stockholm stad och en total uthyrningsbar yta på 2005 kvm fördelad på 29 bostadsrättslägenheter, 2 bostadshyreslägenheter, 2 hyreslokaler och tre parkeringsplatser på tomtmark. Byggnaden är uppförd år 1945 och består av 3 sammanhängande huskroppar. Fastigheten har på grund av sitt kulturhistoriska värde erhållit en så kallad grönklassning av Stockholms stadsmuseum.

Styrelsens målsättningar under året.

Styrelsen målsättning under året har framför allt handlat om att bibehålla en ekonomisk stabilitet i föreningen. Vi har fortsatt se över de rörliga kostnaderna i föreningen, banklån och avgifter. Givet det fortsatt utmanande ekonomiska makroläget har vi beslutat att höja avgiften för bostadsrättsägare med +12%. För privata hyresgäster avvaktar vi Stockholm stads allmännyttors hyresförhandling, som kommer att debiteras retroaktivt från årsskiftet. Lokalhyror har också setts över och justerats i enlighet med avtal. Utöver detta har Styrelsen förhandlat ned räntor på rörliga banklån samt tecknat ett nytt försäkringsavtal med If som ger oss en något lägre premie.

Energideklarationen, som var i slutskedet för godkännande av konsult- och serviceföretaget Franska Bukten vid upprättandet av föregående års verksamhetsberättelse, är nu slutförd.

Under året har vi även haft en extrastämma där vi har ändrat stadgar för att korrigera otydligheter enligt rekommendation från vår tidigare revisor PwC, samt för att tillåta val av extern ordförande.

Slutligen har Styrelsen tecknat avtal med ny revisor (Advertus Revision AB, Daniel Bohlin).

Föreningens ekonomi i korthet.

Omsättningen under året har varit 1 481 754 kr (jämfört med föregående år -2022 som var 1 339 768 kr) och har utgjorts av årsavgifter, hyror och övriga avgifter i form av pantsättningsavgifter, överlåtelseavgifter och avgifter för upplåtelse i andra hand.

Driftkostnaderna har varit 891 940 kr (jämfört med föregående år som var 855 534 kr) och ränteutgifterna 367 513 kr (jämfört med föregående år -2022 som var 182 767 kr. Resultatet exkluderat avskrivningar blir därmed 110 346 kr.

Föreningen använder sig av redovisning / avskrivningsmodell K3 detta innebär att avskrivning på fastighet görs enligt bestämd tidsperiod och gör (visar) att föreningen gör ett minusresultat i

bokslutet pga avskrivningen. Men Styrelsen har detta i vetskap och följer upp så vi klarar årets löpande utgifter med intäkter genom att justera avgifterna på lägenheterna. Vi följer även underhållsplanen och överskott sparas på bankkonto för framtida utgifter.

Styrelsen fram till årsstämma 2023-05-09

Sofie Quist Karlsson	Ordförande
Miranda Norström	Ledamot
Christer Johansson	Ledamot
Helga Ronnysdotter	Ledamot
Gustaf Lian	Suppleant
Sara Wetterholm	Suppleant

Styrelsen efter årsstämma 2023-05-09 och innan nästa årsstämma 2024-04-2023

Miranda Norström	Ordförande
Helga Ronnysdotter	Ledamot
Christer Johansson	Ledamot
Gustaf Lian	Ledamot
Sara Wetterholm	Suppleant
Jakob Stäck	Suppleant

Firmatecknare

Föreningens firma har, förutom styrelsen gemensamt, tecknats genom två av styrelsens ledamöter i föreningen.

Revisor

Daniel Bohlin (Advertus Revision AB) har tagit över uppdraget som föreningens auktoriserade revisor för räkenskapsåret 2023. Beslut avseende förlängning av avtalet röstas igenom på nästa årsstämma.

Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 8 ordinarie styrelsemöten från 20220509 fram till 20231231. Utöver detta har vi haft två på varandra följande extrastämmor för att rösta igenom justering av föreningens stadgar.

Arvode till styrelsen

Arvode motsvarande ett prisbasbelopp har utbetalats att fördelas internt mellan styrelsen ordinarie

ledamöter verksamma till och med 2023-05-09.

Avgifter till föreningen

En höjning av avgifterna med 12 % gjordes 20240101 (årsskiftet) för att försöka följa den kostnadsutveckling som ett väldigt utmanande ekonomiskt makroläge fört med sig.

I samband med pantsättningar har en avgift tagits ut motsvarande 1% av prisbasbeloppet. I samband med andrahandsuthyrningar har en avgift tagits ut motsvarande 10% av prisbasbeloppet.

Lägenhetsöverlåtelse

Under 2023 har 1 överlåtelse av bostadsrättslägenheter gjorts samt 1 ändrade ägarförhållande.

Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning

Föreningen har självständigt utfört fastighetens tekniska förvaltning och fastighetsskötsel inklusive trädgårdsskötsel och har i samband med detta använt sig av flera externa aktörer.

Trappstädning har utförts av Optimal Trappstädning (namnbyte från Mickes Fönsterputs)

El-åtgärder i trapphuset har utförts av Ulvsunda El (byte av don i armatur, trappuppgång 34-36)

Energideklaration har slutförts och godkänts av Franska Bukten

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan upprättad 2021. Den innehåller planeringen av kommande behov av renoveringar, tidpunkter, och uppskattade kostnader för fastigheten.

Tomträtten

2013 omförhandlades tomträttsavgälden och styrelsen avstod från ett erbjudande om att friköpa tomträtten från Stockholm Stad för 9 379 200 kr.

Stockholm stad har meddelat att från och med år 2025 kommer tomträttsavgälden årligen att trappas upp för att 2029 uppgå till 171 900 kr per år.

Hemsida

Styrelsen har blivit uppdaterad med aktuella stadgar årsredovisning av Ordförande Miranda Norström.

Stadgar

Under verksamhetsåret 2023 har stadgarna uppdaterats för att justera för otydligheter avseende ansvar mellan bostadsrättsägare och föreningen, enligt rekommendation från tidigare revisor Per Andersson (PwC). Utöver detta har en ändring gjorts för att tillåta möjlighet att välja en extern ordförande.

TV och Bredband

Föreningen har förlängt gruppavtalet samt serviceavtal med Tele2 (tidigare Comhem) från 2022-07-01. Första avtalsperioden löper till och med 2025-06-30.

Tvättstuga

Underhåll / översyn av tvättmaskinerna har genomförts under året internt av styrelsen.

Energiförsörjning

Fastigheten är försörjd genom fjärrvärme av Stockholm Exergi.

Ekonomisk förvaltning

Löpande ekonomisk förvaltning, bokföring, och redovisning har skötts av styrelsen tillsammans med ekonomisk förvaltare Storholmens Förvaltning AB (löpande från hösten 2018)

Handelsbanken Brommaplan har stått för finansiering och övriga banktjänster.

Kommande underhåll under 2024

Inga större underhåll är planerade under 2024.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 482	1 340	1 330	1 242	1 229
Resultat efter finansiella poster	-1 658	-1 572	-1 729	-1 725	-1 918
Soliditet (%)	58	60	61	63	65
Årsavgifter/kvm boyta (kr)	637	568	0	0	0
Lån/kvm boyta (kr)	8 295	8 323	0	0	0
Sparande/kvm totalyta (kr)	58	103	0	0	0
Räntekänslighet (%)	13	15	0	0	0
Energikostnad/kvm totalyta (kr)	229	218	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av tot.intäkter	69	68	0	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 608 kvm bostäder och 307 kvm lokaler vilket blir 1 915 kvm totalyta.

Nyckeltal med nollvärde avser nya nyckeltal för räkenskapsåret 2023 och har ej räknats fram för historiska år

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

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

Soliditet (%)

Totalt eget kapital i procent av balansomslutning.

Skuldsättning/kvm (kr)

Anger per lånestockens del per kvadratmeter av föreningens totalyta.

Räntekänslighet (%)

Anger hur många procentföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnad/kvm total yta (kr)

Anger kostnaden för el, värme och vatten per kvadratmeter av föreningens totala areal.

Årets sparande och årets sparande/kvm total yta (kr)

Anger föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medelföreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	37 619 320	23 755	61 836	-15 689 197	-1 571 611	20 444 103
Avsättning fond för yttre underhåll			10 306	-10 306		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 571 611	1 571 611	0
Årets resultat					-1 657 554	-1 657 554
Belopp vid årets utgång	37 619 320	23 755	72 142	-17 271 114	-1 657 554	18 786 549

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens redovisade resultat (kronor):

Balanserat resultat	-17 271 114
Årets resultat	-1 657 554
	-18 928 668

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	10 306
i ny räkning överföres	-18 938 974
	-18 928 668

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 481 754	1 339 768
Summa rörelseintäkter		1 481 754	1 339 768
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-891 940	-855 534
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	4	-42 959	-41 706
Personalkostnader	5	-68 996	-63 475
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 767 900	-1 767 897
Summa rörelsekostnader		-2 771 795	-2 728 612
Rörelseresultat		-1 290 041	-1 388 844
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 043	241
Räntekostnader och liknande resultatposter		-368 556	-183 008
Summa finansiella poster		-367 513	-182 767
Resultat efter finansiella poster		-1 657 554	-1 571 611
Resultat före skatt		-1 657 554	-1 571 611
Årets resultat		-1 657 554	-1 571 611

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	31 809 263	33 577 163
Summa materiella anläggningstillgångar		31 809 263	33 577 163
Summa anläggningstillgångar		31 809 263	33 577 163
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	1 208
Övriga fordringar		29 140	3 224
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	89 427	85 131
Summa kortfristiga fordringar		118 567	89 563
Kassa och bank			
Kassa och bank		596 362	538 736
Summa kassa och bank		596 362	538 736
Summa omsättningstillgångar		714 929	628 299
SUMMA TILLGÅNGAR		32 524 192	34 205 462

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		37 619 320	37 619 320
Upplåtelseavgifter		23 755	23 755
Fond för yttre underhåll		72 142	61 836
Summa bundet eget kapital		37 715 217	37 704 911
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-17 271 114	-15 689 196
Årets resultat		-1 657 554	-1 571 611
Summa fritt eget kapital		-18 928 668	-17 260 807
Summa eget kapital		18 786 549	20 444 104
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	5 347 500	6 705 633
Övriga skulder		9 000	9 000
Summa långfristiga skulder		5 356 500	6 714 633
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	7 990 633	6 677 500
Leverantörsskulder		67 490	58 061
Skatteskulder		124 652	113 813
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	198 368	197 351
Summa kortfristiga skulder		8 381 143	7 046 725
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 524 192	34 205 462

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 657 554	-1 571 611
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 767 900	1 767 897
Betald skatt		1 157	5 496
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		111 503	201 782
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-15 026	-1 208
Förändring av kortfristiga fordringar		-4 296	10 197
Förändring av leverantörsskulder		9 429	13 848
Förändring av kortfristiga skulder		1 016	11 406
Kassaflöde från den löpande verksamheten		102 626	236 025
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-45 000	-70 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-45 000	-70 000
Årets kassaflöde		57 626	166 025
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		538 736	372 711
Likvida medel vid årets slut		596 362	538 736

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Komponent	Ursprunglig andel	Nyttjandeperiod
Fastighetens stomme	48 %	100 år. Räknas från anskaffningsåret 2008.
Tak	7 %	40 år. Räknas från nyanläggning 2013.
Markanläggning och dränering	7 %	30 år. Räknas från nyanläggning 2014.
Fönster	7 %	20 år. Räknas från renovering 2014.
Fasad och balkonger	7 %	40 år. Räknas från anskaffningsåret 2008.
Trapphus, entréer och lokalers ytskikt	5 %	10 år. Lokaler räknas från renovering 2014. Trapphus och entréer räknas från 2015.
Stammar VVS	11 %	50 år. Räknas från stambytetets första år 1991.
Ventilation	1 %	30 år. Aktuellt endast i lokaler, räknas från 2014.
El	7 %	40 år. Räknas från nyanläggning 2015.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Resultat efter finansiella poster (Tkr)

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

Nettoomsättning (Tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 024 512	904 988
Hysesintäkter	324 564	305 095
Övriga intäkter	122 238	129 684
Erhållna statliga bidrag	10 439	0
	1 481 753	1 339 767

Not 3 Driftkostnader

	2023	2022
Städning enl.avtal	26 856	31 655
Obligatoriska besiktningar	0	4 875
Energideklaration	10 000	0
Reparation	3 643	0
EL	55 105	77 371
Fjärrvärme	307 880	277 861
Vatten & avlopp	76 325	62 162
Sophämtning	20 536	16 631
Fastighetsförsäkring	43 034	44 239
Tomterättsavgäld	111 800	111 800
Kabel-TV/Bredband/Telefoni	108 262	109 275
Fakt. överlåtelse/pantsättningsavgifter	7 350	13 247
Förvaltningskostnader	57 808	46 566
Fastighetsskatt/avgift bostad	63 341	59 852
	891 940	855 534

Not 4 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2023	2022
Inkassokostnader	390	0
Telefon/internet	1 721	1 696
Revisionsarvode	28 375	28 125

Diverse övriga kostnader	12 473	11 884
	42 959	41 705

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden	52 500	48 300
Sociala avgifter	16 496	15 175
	68 996	63 475

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 524 985	48 524 985
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 524 985	48 524 985
Ingående avskrivningar	-14 947 822	-13 179 925
Årets avskrivningar	-1 767 900	-1 767 897
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 715 722	-14 947 822
Utgående redovisat värde	31 809 263	33 577 163
Taxeringsvärden byggnader	21 236 000	21 236 000
Taxeringsvärden mark	20 290 000	20 290 000
	41 526 000	41 526 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkringskostnad	25 823	30 122
Förbetald kostnad, Exploateringskontoret	27 950	27 950
Förutbetald kostnad, Tele2	27 984	27 059
Förutbetald kostnad, Bostadsrätterna	5 170	0
Förutbetald kostnad, SHB amortering	2 500	0
	89 427	85 131

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	4,95	2024-03-07	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	4,95	2024-01-19	200 000	200 000
Stadshypotek	1,21	2026-09-30	1 895 000	1 915 000
Stadshypotek	1,53	2025-03-01	952 500	962 500
Stadshypotek	4,95	2024-02-02	955 000	965 000
Stadshypotek	4,95	2024-03-04	477 500	482 500
Stadshypotek	4,95	2024-01-02	500 000	500 000
Stadshypotek	1,03	2024-09-30	1 358 133	1 358 133
Stadshypotek	4,95	2024-03-01	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	1,21	2026-09-30	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek	4,95	2024-03-01	1 500 000	1 500 000
			13 338 133	13 383 133

Kortfristig del av långfristig skuld är 7 990 633kr varav planerad amortering är 45 000 kr.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt god redovisningssed.

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	15 352 500	15 352 500
	15 352 500	15 352 500

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	101 280	112 114
Upplupna räntekostnader	33 541	18 847
Upplupna värmekostnader	45 649	42 329
Upplupna vatten och avloppskostnader	5 134	11 524
Upplupna sophämningskostnader	12 764	4 554
Upplupna elkostnader	0	7 984
	198 368	197 352

Stockholm - det datum som framgår av min elektroniska underskrift

Miranda Kinnula Norström
Ordförande

Gustaf Lian

Sven Christer Johansson






Helga Ronnysdotter

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift
Advertus Revision AB

Daniel Bohlin
Auktoriserad revisor

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat med Visma Addos säkra digitala signatur. Undertecknarens identitet registreras fysiskt i det elektroniska PDF-dokumentet och visas nedan. Alla tider anges i koordinerad universell tid (Coordinated Universal Time, UTC).

Undertecknare

 CHRISTER JOHANSSON Ledamot w7qTmi2c+kFTsjmsE0Erpw 2024-04-10 15:05:09Z	 MIRANDA KINNULA NORSTRÖM Ordförande hyCYEXf+Hne0oXLQT7YNtQ 2024-04-10 16:16:40Z
 GUSTAF LIAN Ledamot e0N45zldYBxrrNyg/QyLxQ 2024-04-10 19:01:51Z	 Helga Ronnysdotter Ledamot 7djnfWk8tq1dBYbl5BqTg 2024-04-10 19:05:36Z
 DANIEL BOHLIN Auktoriserad Revisor dQWNJc/Rj6/33cNbPpWe2A 2024-04-11 07:35:23Z	

Dokument i försändelsen

Årsredovisning BRF Diariet 6 för 2023.pdf SHA256:
4ccbbaa65e9d2498a74912dea78e5b3d442b108446b18a3401cfa21c943b3d47c



Dokumentet signeras digitalt med den säkra signeringstjänsten Visma Addo. Signaturbeviset i dokumentet säkras och valideras med det matematiska hashvärdet för originaldokumentet.

Dokumentet är låst för ändringar och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. Alla kryptografiska signeringsbevis är inbäddade i PDF-dokumentet ifall de ska användas för validering i framtiden.

Hur man verifierar dokumentets äkthet
Dokumentet är skyddat med ett Adobe CDS-certifikat. När dokumentet öppnas i Adobe Reader ser det ut att vara signerat genom Visma Addo signeringstjänst.

Addo Sign ID-nummer: 371491b5-bf77-40e0-9f3c-83fc65abc807