



Välkommen till årsredovisningen för Brf Diagonalen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-09-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1958-05-19 8 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-20 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
NACKA SICKLAÖN 266:2	1955	Nacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos SP Insurance Consulting AB / Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1955 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1956

Föreningen har 69 bostadsrätter om totalt 3 831 kvm. Byggnadernas totalyta är 3933 kvm.

Styrelsens sammansättning

Magnus Zetterlund	Ordförande
Carina Walding	Styrelseledamot
Emil Karlsson	Styrelseledamot
Erik Brown	Styrelseledamot
Ingemar Johansson	Styrelseledamot

Valberedning

Jonatan Kinert
Christer Karlsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller minst två ledamöter tillsammans.

Revisorer

Sara Königslehner Auktoriserad revisor BDO

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdateras årligen, senast hösten 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2023-2024** ● Dränering grund
- 2022-2023** ● Byte takplåt och renovering av takterrass.
- 2022** ● Spolning avloppsstammar
- 2021** ● Renovering av utsatta fönsterpartier i 2 st. lägenheter (lght 67 och 61). - TotalFönster
Byte av kilrem till tilluftsaggregat för trapphus.
Montering av plåtbleck på balkonger utan inglasning. - Åtgärd för att förhindra att regn läcker in i sprickan mellan fasad och balkongplatta.
Inköp och installation av ny tvättmaskin (2) och torktumlare (A) för spontantvätt. - Trasig, gammal.
Utbyte av avfuktare i torkrum i tvättstugan. - Trasig, fungerade dåligt.
Byte av låskista i dörr från hisshall mot tvättstuga. - Den var uttjänt pga ålder och slitage.
Akut åtgärd takterrass. - Fukt har tagit sig in från fasad till trapphus.
Besiktning av insida lägenhetsfönster på 11-12 tr. - TotalFönster
Helrenovering av cykelrum
Nya armaturer i trapphus - Utbyte av samtliga armaturer i trapphus. Led installeras.
- 2020** ● Brandkontroll av Brandkåren - Lagstadgad kontroll
Årskontroll av stigarledning och rökluckor i trapphus - Utfört av Brandsäkra, nytt avtal från i år gällande årlig kontroll
Installation av ny belysning i soprummen - Automatisk rörelsesensor
Installation av automatiskt dörröppningssystem i entrén - Tormax
Byte av flödesmätare för fjärrvärme - OneNordic
Renovering lägenhet - Renovering av en lägenhet plan 12 pga en ej åtgärdad vattenskada orsakad av dagvatten
Takrenovering - Renovering av tak pga vattenskada i lght plan 12
Hissar - Modernisering genom byte
Nytt sopsorteringssystem - Utökning av möjligheten till sortering i yttre rummet.
Brandskyddsdörr installeras till tvättstugan
- 2019-2021** ● Lägenhetssyn - Samtliga lägenheter genomgångna årsskiftet 2021/2022.

2019-2020	● OVK inkl sotning kanaler och injustering
2018	● Målning soprum Avloppsrensning
2017	● Tilläggsisolering av vind
2016	● Installation av brandvarnare i hissrum Installation av nödbelysning - SBA Målning garagedörrar Målning styrelserum Avtal om gruppanslutning bredband - Pågående, 50 år
2015-2016	● Installation frånluftsåtervinning
2015	● Dränering av grund, markarbete västra sidan Asfaltering och dränering garagenedfart Målning soprum och entre - Entren vid hissarna
2014	● Sortering av matavfall - Pågående Målning av trapphus - Våning 1 och 2 Nya maskiner i tvättstugan - Byte av tvättmaskin och torktumlare Renovering av yttertak - Viss del av tak där misstanke om läckage förelåg
2012	● Renovering grovsoprum Vattenbehandlingssystem - Värmeanläggning
2011	● Renovering av torkrum Tilläggsisolering av vind Spolning av avloppsstammar - Enligt 5-års intervaller
2010-2022	● Fasad vid balkong, pågående - Byte av plåtfasad och tilläggsisolering
2010	● Värmeanläggning - Byte av stamventiler och strypventiler
2009	● Takbesiktning Ventilation - Genomgång av fastighetens ventilation
2008	● Nytt låssystem Målning av grund och garagedörrar
2007-2008	● Trapphusrenovering - Ommålning av trapphus och renovering av entrédörrar
2006-2007	● Rörstambyte Elstambyte
2005	● Dränering del av grund

2003 ● Fönsterrenovering - Nya ytterfönster

1990 ● Omputsning av fasad

Planerade underhåll

2025 ● Besiktning och åtgärder avluftning och avlopp
Balkongbesiktningar

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	LL Återvinning AB
Avfallshantering	Nacka Vatten Avfall
Bredband	Telenor Sverige AB
Ekonomi- och teknisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
El	Boo Energi Ekonomisk förening
El	Nacka Energi AB
Entreprenad	Allbygg AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Försäkring	Söderberg & Partners (Folksam)
Hissbesiktning	Kiwa Sweden AB
Hissunderhåll	Otis AB
Hissunderhåll	Trygga Hiss i Stockholm AB
Intresseorganisation	Bostadsrätterna Ekonomisk Förening
Juridiska tjänster	Adlegal AB
Lån	Handelsbanken
Mattor	HR Björkmans Entrémattor AB
Revision	Bdo Mälardalen AB
Snöröjning	Liselotte Löf Entreprenad AB
Snöröjning	PB Mark & Miljö AB
Sopkärlstvätt	Miljöhuset i Stockholm AB
Vatten och avlopp	Nacka Vatten Avfall
Ventilation	Ferla Energy AB
Ventilation	VTB Ventilation AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen genomförde under året en nedskrivning om 9,4 Mkr av förskottsbetalade men ej utförda entreprenadtjänster under 2022 och 2023. Som underlag för nedskrivningsprövningen användes beräkningar av en extern besiktningsfirma. Samtidigt har föreningen bedrivit en tvisteprocess mot SBC för vårdslös projektledning i samband med entreprenaden. Ärendet är planerat att behandlas av Stockholms Tingsrätt i juni 2025.

Under 2024 avslutades en dräneringsentreprenad varpå tillgångarna togs i drift och började skrivas av.

Det första kvartalet 2024 påverkades negativt av kraftiga snöfall och påföljande snöröjning. Elkostnaderna minskade jämfört med året innan. Höga räntekostnader för upptagna lån påverkade fortsatt resultatet negativt men under året lades flera lån om till en fördelaktigare räntesats än tidigare. Styrelsen beslutade under året att skriva upp värdet av mark i nivå med gällande taxeringsvärde.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5% och 2024-05-01 med 7%.

Förändringar i avtal

Föreningen bytte under 2024 leverantör av snöröjning till ett fördelaktigare avtal.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 98 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 97 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 178 355	3 824 042	3 200 919	2 728 438
Resultat efter fin. poster	-9 875 665	-167 429	-337 186	-438 990
Soliditet (%)	56	15	17	36
Yttre fond	5 067 571	4 412 029	3 486 646	2 299 010
Taxeringsvärde	92 874 000	92 874 000	92 874 000	67 698 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 047	954	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,0	93,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 031	7 044	4 957	2 346
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 848	6 861	4 827	2 284
Sparande per kvm totalyta, kr	-2 356	87	100	28
Elkostnad per kvm totalyta, kr	70	101	84	63
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	84	80	75	69
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	92	79	66	60
Energikostnad per kvm totalyta, kr	247	259	224	192
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,30	4,09	-	-
Räntekänslighet (%)	6,72	7,03	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets resultat uppgick till -9 875 665kr vilket främst berodde på en nedskrivning om -9 417 500 kr av anläggningstillgångar härledda till förutbetalda men icke utförda entreprenadarbeten. Resultatet påverkades även negativt av juridiska kostnader om -302 750 kr för utredning av inköpt projektledning samt hantering av tvist med leverantören.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	152 200	-	-	152 200
Upplåtelseavgifter	2 172 270	-	-	2 172 270
Fond, yttre underhåll	4 412 029	-	655 542	5 067 571
Uppskrivningsfond	-	40 493 910	-	40 493 910
Balanserat resultat	-1 735 646	-167 429	-655 542	-2 558 617
Årets resultat	-167 429	167 429	-9 875 665	-9 875 665
Eget kapital	4 833 424	40 493 910	-9 875 665	35 451 669

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 903 075
Årets resultat	-9 875 665
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-655 542
Totalt	-12 434 282

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-12 434 282

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 178 355	3 824 042
Övriga rörelseintäkter	3	0	71 880
Summa rörelseintäkter		4 178 355	3 895 922
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 872 699	-1 957 899
Övriga externa kostnader	8	-10 098 857	-416 098
Personalkostnader	9	-313 104	-279 830
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-610 860	-479 356
Summa rörelsekostnader		-12 895 520	-3 133 183
RÖRELSERESULTAT		-8 717 165	762 739
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 973	9 469
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 160 473	-939 637
Summa finansiella poster		-1 158 500	-930 168
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-9 875 665	-167 429
ÅRETS RESULTAT		-9 875 665	-167 429

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 19	62 499 907	18 215 067
Maskiner och inventarier	12	77 974	90 358
Pågående projekt	13	0	13 703 731
Summa materiella anläggningstillgångar		62 577 881	32 009 156
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		62 581 381	32 012 656
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 034	14 402
Övriga fordringar	15	693 471	790 053
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	158 268	118 047
Summa kortfristiga fordringar		860 773	922 502
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		860 773	922 502
SUMMA TILLGÅNGAR		63 442 153	32 935 157

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 310 470	2 310 470
Uppskrivningsfond		40 493 910	0
Fond för yttre underhåll		5 067 571	4 412 029
Kapitaltillskott		14 000	14 000
Summa bundet eget kapital		47 885 951	6 736 499
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 558 617	-1 735 646
Årets resultat		-9 875 665	-167 429
Summa ansamlad förlust		-12 434 282	-1 903 075
SUMMA EGET KAPITAL		35 451 669	4 833 424
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	17 076 064	14 308 730
Summa långfristiga skulder		17 076 064	14 308 730
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	9 858 730	12 676 064
Leverantörsskulder		302 122	390 284
Skatteskulder		6 722	12 528
Övriga kortfristiga skulder		6 163	41 455
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	740 683	672 672
Summa kortfristiga skulder		10 914 420	13 793 003
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 442 153	32 935 157

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-8 717 165	762 739
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	610 860	479 356
Nedskrivningar	9 417 500	0
	1 311 195	1 242 095
Erhållen ränta	1 973	9 469
Erlagd ränta	-1 220 836	-771 769
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	92 332	479 795
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-33 597	27 024
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-886	-4 126 617
Kassaflöde från den löpande verksamheten	57 849	-3 619 798
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-103 175	-4 648 390
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-103 175	-4 648 390
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	150 000	8 000 000
Amortering av lån	-200 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-50 000	8 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-95 326	-268 188
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	715 916	984 104
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	620 590	715 916

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Diagonalen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner och inventarier	10 %
Byggnad	1 - 4 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 873 304	3 524 424
Hysesintäkter garage	108 000	108 000
Hysesintäkter p-plats	29 364	27 612
Bredband	130 680	130 350
Nycklar/lås vidarefakturerings	200	0
Påminnelseavgift	120	540
Pantsättningsavgift	2 292	5 208
Överlåtelseavgift	8 478	7 878
Administrativ avgift	980	0
Andrahandsuthyrning	21 032	20 029
Vidarefakturerade kostnader	3 906	0
Öres- och kronutjämning	-1	1
Summa	4 178 355	3 824 042

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	63 289
Övriga intäkter	0	199
Försäkringsersättning	0	8 392
Summa	0	71 880

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	956	4 659
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	23 250	0
Larm och bevakning	-3 416	3 416
Hissbesiktning	0	8 429
Brandskydd	99	0
Myndighetstillsyn	3 534	0
Gårdkostnader	2 752	3 000
Gemensamma utrymmen	898	0
Sophantering	3 472	2 119
Snöröjning/sandning	109 688	57 877
Serviceavtal	44 403	44 763
Mattvätt/Hyrmattor	5 225	0
Förbrukningsmaterial	0	1 227
Summa	190 861	125 490

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	1 912
Bostadsrättslägenheter	0	10 879
Dörrar och lås/porttele	1 783	0
Övriga gemensamma utrymmen	3 500	0
VVS	15 433	14 630
Värmeanläggning/undercentral	625	625
Ventilation	4 674	4 535
Hissar	2 656	7 444
Fönster	16 553	0
Mark/gård/utemiljö	0	4 950
Garage/parkering	2 040	0
Vattenskada	16 744	100 292
Skador/klotter/skadegörelse	0	19 024
Summa	64 008	164 291

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	276 391	396 895
Uppvärmning	331 282	313 257
Vatten	362 043	309 636
Sophämtning/renhållning	116 717	144 963
Grovsopor	0	4 456
Summa	1 086 433	1 169 207

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	135 744	122 495
Kabel-TV	107 480	100 956
Bredband	166 964	157 080
Fastighetsskatt	121 210	118 381
Summa	531 398	498 912

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Juridiska åtgärder	302 750	61 250
Inkassokostnader	573	1 437
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	6 055
Övriga förluster	9 417 500	0
Revisionsarvoden extern revisor	76 188	45 596
Fritids och trivselkostnader	2 514	5 387
Föreningskostnader	10 848	9 087
Förvaltningsarvode enl avtal	261 598	254 275
Överlåtelsekostnad	10 030	12 866
Pantsättningskostnad	3 440	7 092
Administration	6 667	451
Konsultkostnader	0	5 852
Bostadsrätterna Sverige	6 750	6 750
Summa	10 098 857	416 098

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	238 248	145 432
Övriga arvoden	0	67 500
Arbetsgivaravgifter	74 856	66 898
Summa	313 104	279 830

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 160 198	939 596
Dröjsmålsränta	275	0
Övriga räntekostnader	0	41
Summa	1 160 473	939 637

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	28 482 566	23 242 041
Årets inköp	4 389 406	5 240 525
Årets uppskrivning av mark	40 493 910	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	73 365 882	28 482 566
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 267 499	-9 800 527
Årets avskrivning	-598 476	-466 972
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 865 975	-10 267 499
Utgående restvärde enligt plan	62 499 907	18 215 067
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>41 396 000</i>	<i>902 090</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	45 403 000	45 403 000
Taxeringsvärde mark	47 471 000	47 471 000
Summa	92 874 000	92 874 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	213 416	213 416
Utgående anskaffningsvärde	213 416	213 416
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-123 058	-110 674
Avskrivningar	-12 384	-12 384
Utgående avskrivning	-135 442	-123 058
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	77 974	90 358

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	13 703 731	14 295 866
Anskaffningar under året	103 175	4 648 390
Färdigställt under året	-4 389 406	5 240 525
Avskrivna projekt	-9 417 500	0
Vid årets slut	0	13 703 731

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	72 881	74 137
Transaktionskonto	498 020	471 882
Borgo räntekonto	122 569	244 034
Summa	693 471	790 053

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	36 543	6 750
Förutbet försäkr premier	46 530	42 686
Förutbet kabel-TV	29 540	26 870
Förutbet bredband	42 375	41 741
Förutbet förvaltning	3 280	0
Summa	158 268	118 047

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Stadshypotek AB	2025-10-30	4,55 %	1 296 730	1 296 730
Stadshypotek AB	2026-09-30	2,67 %	1 810 000	1 810 000
Stadshypotek AB	2026-09-30	2,67 %	2 394 000	2 394 000
Stadshypotek AB	2025-09-01	4,60 %	1 712 000	1 712 000
Stadshypotek AB	2026-09-30	2,67 %	1 772 064	1 772 064
Stadshypotek AB	2026-10-30	4,32 %	9 800 000	10 000 000
Stadshypotek AB	2025-09-30	2,90 %	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek AB	2026-09-01	2,90 %	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek AB	2025-12-01	4,40 %	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek AB	2025-09-30	3,06 %	150 000	0
Summa			26 934 794	26 984 794
Varav kortfristig del			9 858 730	12 676 064

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 934 794 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	19 773	35 750
Uppl kostn el	30 143	44 049
Uppl kostnad Värme	38 502	46 944
Uppl kostn räntor	152 933	213 296
Uppl kostn vatten	19 106	0
Uppl kostnad arvoden	101 250	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	31 812	0
Förutbet hyror/avgifter	347 164	332 633
Summa	740 683	672 672

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	30 500 000	30 500 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Nacka

Carina Walding
Styrelseledamot

Emil Karlsson
Styrelseledamot

Erik Brown
Styrelseledamot

Ingemar Johansson
Styrelseledamot

Magnus Zetterlund
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

BDO
Sara Königslehner
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.04.2025 14:09

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 15.04.2025 13:26

DOCUMENT ID:

Sybswf6i01g

ENVELOPE ID:

SJjPf6jCJx-Sybswf6i01g

DOCUMENT NAME:

Brf Diagonalen, 714000-0279 - Årsredovisning 2024.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MAGNUS ZETTERLUND mr.magnus.zetterlund@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2025 14:50 15.04.2025 14:49	eID Low	Swedish BankID IP: 83.226.151.6
2. ERIK BROWN erik49@hotmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2025 14:55 15.04.2025 14:54	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.141.220
3. EMIL KARLSSON emilmarkus.karlsson@pm.me	 Signed Authenticated	15.04.2025 15:17 15.04.2025 14:57	eID Low	Swedish BankID IP: 45.83.220.213
4. INGEMAR JOHANSSON ingemarjo62@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2025 16:00 15.04.2025 15:59	eID Low	Swedish BankID IP: 83.226.130.63
5. CARINA WALDING walding@kth.se	 Signed Authenticated	15.04.2025 20:58 15.04.2025 20:58	eID Low	Swedish BankID IP: 83.226.131.155
6. SARA KÖNIGSLEHNER sara.konigslehner@bdo.se	 Signed Authenticated	16.04.2025 14:09 16.04.2025 13:56	eID Low	Swedish BankID IP: 217.119.170.26

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Diagonalen för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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.

Revisorns 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.

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 Brf Diagonalen för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 betryggande 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Sara Königslehner
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.04.2025 14:09

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 15.04.2025 13:26

DOCUMENT ID:

SyQjwfaoCkg

ENVELOPE ID:

H1lowM6sRkx-SyQjwfaoCkg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelser Brf Diagonalen.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SARA KÖNIGSLEHNER	 Signed	16.04.2025 14:09	eID	Swedish BankID
sara.konigslehner@bdo.se	Authenticated	16.04.2025 13:56	Low	IP: 217.119.170.26

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed