



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 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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Diagonalen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2050.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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 1955-09-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1958-05-19 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-20 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Nacka.

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

Styrelsen

Magnus Zetterlund	Ordförande
Erik Brown	Ledamot
Ingemar Johansson	Ledamot

Susanna Lindblom Hellén	Suppleant
Marie Paulina Martinsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Sara Königslehner	Ordinarie Extern	BDO
-------------------	------------------	-----

Valberedning

Christer Karlsson	
Jonatan Kinert	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08.

Extra föreningsstämma hölls 2022-04-07. Extra stämma med anledning av fönsterbyte.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
NACKA SICKLAÖN 266:2	1955	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1955 och består av 1 flerbostadshus.

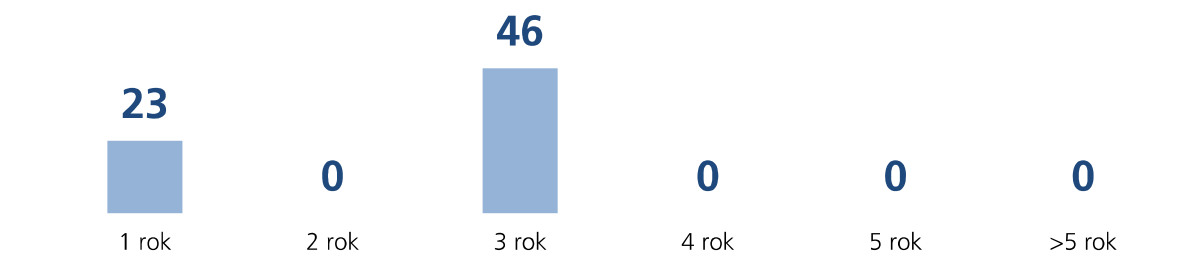
Värdeåret är 1956.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 69 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2050.
Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Spolning avloppsstammar	2022	
Besiktning av insida lägenhetsfönster på 11-12 tr.	2021	TotalFönster
Renovering av utsatta fönsterpartier i 2 st. lägenheter (lght 67 och 61).	2021	TotalFönster
Byte av kilrem till tilluftsaggregat för trapphus.	2021	
Nya armaturer i trapphus	2021	Utbyte av samtliga armaturer i trapphus. Led installeras.
Helrenovering av cykelrum	2021	
Inköp och installation av ny tvättmaskin (2) och torktumlare (A) för spontantvätt.	2021	Trasig, gammal.
Montering av plåtbleck på balkonger utan inglasning.	2021	Åtgärd för att förhindra att regn läcker in i sprickan mellan fasad och balkongplatta.
Utbyte av avfuktare i torkrum i tvättstugan.	2021	Trasig, fungerade dåligt.
Akut åtgärd takterrass.	2021	Fukt har tagit sig in från fasad till trapphus.
Byte av låskista i dörr från hisshall mot tvättstuga.	2021	Den var uttjänt pga ålder och slitage.
Brandskyddsdörr installeras till tvättstugan	2020	
Byte av flödesmätare för fjärrvärme	2020	OneNordic
Renovering lägenhet	2020	Renovering av en lägenhet plan 12 pga en ej åtgärdad vattenskada orsakad av dagvatten
Hissar	2020	Modernisering genom byte
Takrenovering	2020	Renovering av tak pga vattenskada i lght plan 12
Nytt sopsorteringssystem	2020	Utökning av möjligheten till sortering i yttre rummet.
Brandkontroll av Brandkåren	2020	Lagstadgad kontroll
Installation av ny belysning i soprummen	2020	Automatisk rörelsesensor
Installation av automatiskt dörröppningssystem i entrén	2020	Tormax
Årskontroll av stigarledning och rökkluckor i trapphus	2020	Utfört av Brandsäkra, nytt avtal från i år gällande årlig kontroll
Lägenhetssyn	2019 - 2021	Samtliga lägenheter genomgångna årsskiftet 2021/2022.
OVK inkl sotning kanaler och injustering	2019 - 2020	
Målning soprum	2018	
Avloppsrensning	2018	
Tilläggsisolering av vind	2017	
Installation av brandvarnare i hissrum	2016	
Avtal om gruppanslutning bredband	2016	Pågående, 50 år
Målning garagedörrar	2016	
Målning styrelserum	2016	
Installation av nödbelysning	2016	SBA
Asfaltering och dränering garagenedfart	2015	

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning soprum och entré	2015	Entrén vid hissarna
Installation frånluftsåtervinning	2015 - 2016	
Dränering av grund, markarbete västra sidan	2015	
Nya maskiner i tvättstugan	2014	Byte av tvättmaskin och torktumlare
Renovering av yttertak	2014	
Sortering av matavfall	2014	Viss del av tak där misstanke om läckage förelåg
Målning av trapphus	2014	
Renovering grovsoprum	2012	
Vattenbehandlingssystem	2012	Pågående
Tilläggsisolering av vind	2011	
Renovering av torkrum	2011	
Spolning av avloppsstammar	2011	Våning 1 och 2
Värmeanläggning	2010	
Fasad vid balkong, pågående	2010 - 2022	Värmeanläggning
Ventilation	2009	
Takbesiktning	2009	Enligt 5-års intervaller
Nytt låssystem	2008	
Målning av grund och garagedörrar	2008	
Trapphusrenovering	2007 - 2008	Byte av stämpventiler och strypventiler
Elstambyte	2006 - 2007	Byte av plåtfasad och tilläggsisolering
Rörstambyte	2006 - 2007	
Dränering del av grund	2005	
Fönsterrenovering	2003	Genomgång av fastighetens ventilation
Omputsning av fasad	1990	
		Ommålning av trapphus och renovering av entrédörrar
		Nya ytterfönster
Planerat underhåll	År	Kommentar
Tak (besiktning, byte)	2022-2023	Pågående
Fönsterbyte	2023	Pågående
Dränering av grund	2023	Pågående
Besiktning av balkonger	2024	
Värmestammar och radiatorer, byte	2024	
Stamspolning	2026	
Byte av balkonger och fasadputs	2026	
Trapphusmålning	2027	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk och teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Bredband 250/100 fiber + Digital-TV Bas	Telenor gruppanslutning
Vinterunderhåll	Snökedjan
Elnät	Nacka Energi
Vatten	Nacka Vatten och Avfall
Kartong, tidningar, metall, plast	LLAB
Matavfall	Nacka vatten och avfall, underleverantör Urbaser
Städning trapphus	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Stockholm Exergi	Fjärrvärme
Grovavfall	Nacka vatten och avfall, underleverantör Urbaser
Elhandel	Boo Energi
Årlig kontroll brandluckor trapphus och stigarledning	Brandsäkra
Årlig kontroll och justering ventilation trapphus	VTS
Trygga Hiss	Serviceavtal
Extern revisor	BDO
Fastighetsförsäkring	Folksam genom Bostadsrätterna
Underhållsavtal: Kyl och värmepumpsanläggning	Enstar
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Avlopp/stammar	Avloppsteknik AB
Underhållsplanering	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

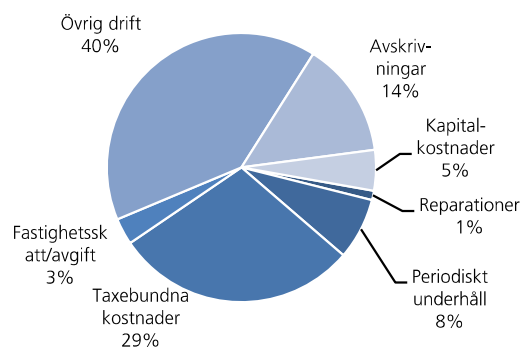
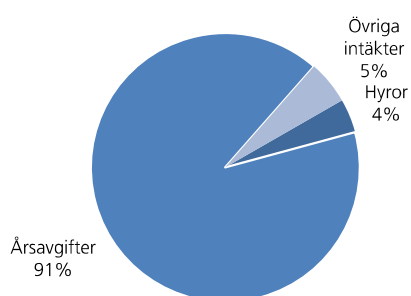
Föreningens ekonomi

Brf Diagonalen upptar nya lån i samband med den pågående omfattande renoveringen. Beroende på ränteläget under 2023 kommer föreningen behöva justera avgifterna.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-10-01 med 30 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2022 730 842	2021 912 994
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 213 065	2 801 305
Finansiella intäkter	1 525	40
Ökning av långfristiga skulder	10 000 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	4 472 351	102 681
	17 686 940	2 904 027
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 886 183	2 614 469
Finansiella kostnader	171 237	76 682
Ökning av materiella anläggningstillgångar	14 295 866	175 446
Ökning av kortfristiga fordringar	80 393	45 845
Minskning av långfristiga skulder	0	79 964
	17 433 679	2 992 406
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	984 104	730 842
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	253 261	-182 151

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Brf Diagonalen har under andra halvåret av 2022 tecknat avtal om entreprenad och påbörjat ett renoveringsprojekt för att dränera husgrunden, byta tak, renovera takterrass och installera treglasfönster i hela huset. Hela projektet är planerat att finansieras via lån. I och med projektstarten tecknades ett nytt pantbrev. Under första halvåret 2022 utfördes stamspolning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 69 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 97
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 100

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	761	643	643	644
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 957	2 346	2 367	2 425
Elkostnad/m ² totalyta	84	63	42	48
Värmekostnad/m ² totalyta	75	69	58	62
Vattenkostnad/m ² totalyta	66	60	61	48
Kapitalkostnader/m ² totalyta	44	19	28	28
Soliditet (%)	17	36	38	37
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-337	-439	63	157
Nettoomsättning (tkr)	3 201	2 728	2 710	2 717

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 830 m² bostäder och 103 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	138 200	0	0	138 200
Upplåtelseavgifter	2 172 270	0	0	2 172 270
Kapitaltillskott	14 000	0	0	14 000
Fond för yttre underhåll	3 486 646	1 187 636	0	2 299 010
S:a bundet eget kapital	5 811 116	1 187 636	0	4 623 480
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-473 077	-1 187 636	-438 990	1 153 549
Årets resultat	-337 186	-337 186	438 990	-438 990
S:a ansamlad förlust	-810 263	-1 524 822	0	714 559
S:a eget kapital	5 000 853	-337 186	0	5 338 039

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-337 186
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	714 559
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 187 636
summa balanserat resultat	-810 263

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

262 253
-548 010

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	3 200 919	2 728 438
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 146	72 867
Summa rörelseintäkter		3 213 065	2 801 305

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 919 502	-2 180 383
Övriga externa kostnader	Not 5	-763 451	-238 198
Personalkostnader	Not 6	-203 230	-195 888
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-494 355	-524 178
Jämförelsestörande poster		0	-25 007
Summa rörelsekostnader		-3 380 538	-3 163 654

RÖRELSERESULTAT

-167 473 **-362 348**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 525	40
Räntekostnader och liknande resultatposter		-171 237	-76 682
Summa finansiella poster		-169 712	-76 642

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-337 186 **-438 990**

ÅRETS RESULTAT

-337 186 **-438 990**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,16	13 441 514	13 923 491
Pågående byggnation	Not 9	14 295 866	0
Inventarier	Not 10	102 742	115 120
Summa materiella anläggningstillgångar		27 840 122	14 038 611
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		27 843 622	14 042 111
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		65 668	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 015 807	784 363
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	136 239	99 696
Summa kortfristiga fordringar		1 217 714	884 059
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 217 714	884 059
SUMMA TILLGÅNGAR		29 061 335	14 926 170

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 310 470	2 310 470
Kapitaltillskott		14 000	14 000
Fond för yttre underhåll	Not 14	3 486 646	2 299 010
Summa bundet eget kapital		5 811 116	4 623 480
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-473 077	1 153 549
Årets resultat		-337 186	-438 990
Summa ansamlad förlust		-810 263	714 559
SUMMA EGET KAPITAL		5 000 853	5 338 039
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	0	3 008 730
Summa långfristiga skulder		0	3 008 730
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	18 984 794	5 976 064
Leverantörsskulder		4 569 659	157 260
Skatteskulder		12 496	9 487
Övriga skulder		36 272	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	457 261	436 590
Summa kortfristiga skulder		24 060 482	6 579 401
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 061 335	14 926 170

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

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

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

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

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

Avskrivningar	2022	2021
Stomme och grund	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	Fullt avskriven	fullt avskriven
Hissanläggning	35 år	35 år
Stambyte	50 år	50 år
Fönster	25 år	25 år
Inventarier	10 år	10 år
Värmeanläggning	25 år	25 år
Utemiljö	25 år	25 år
Vattenrening	10 år	10 år
Cykelrum	25 år	25 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 914 328	2 464 549
Hyror parkering	25 978	24 114
Hyror garage	105 600	88 800
Bredbandsintäkter	136 455	136 620
Överlåtelse/pantsättning	9 902	0
Avgift andrahandsuthyrning	8 614	14 270
Öresutjämning	43	85
	3 200 919	2 728 438

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	7 548	1 844
	Försäkringsersättning	0	43 142
	Övriga intäkter	4 598	27 881
		12 146	72 867
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	69 182
	Fastighetsskötsel beställning	1 188	5 627
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 369	0
	Snöröjning/sandning	49 691	46 914
	Städning entreprenad	0	66 545
	Hissbesiktning	3 793	7 922
	Gemensamma utrymmen	0	1 899
	Garage/parkering	10 233	0
	Sophantering	8 754	4 488
	Gård	649	1 222
	Serviceavtal	39 551	12 468
	Förbrukningsmateriel	1 295	52 009
	Teleport/hissanläggning	248	0
	Störningsjour och larm	2 773	0
	Brandskydd	0	1 237
	Fordon	1 000	0
		121 542	269 513
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	124 306
	Tvättstuga	5 010	19 085
	Sophantering/återvinning	0	2 188
	Entré/trapphus	0	3 179
	Lås	3 680	12 440
	VVS	-2 670	44 727
	Värmeanläggning/undercentral	6 757	14 438
	Ventilation	8 806	30 934
	Elinstallationer	1 596	33 529
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	3 375
	Hiss	11 736	3 932
	Tak	0	58 800
	Fönster	0	43 750
	Skador/klotter/skadegörelse	5 537	58 728
	Vattenskada	0	69 338
		40 452	522 749
	Periodiskt underhåll		
	VVS	262 253	0
		262 253	0
	Taxebundna kostnader		
	El	331 264	247 695
	Värme	293 383	271 131
	Vatten	258 038	236 550
	Sophämtning/renhållning	156 669	190 737
		1 039 354	946 113

Not 4 Forts.	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	108 930	103 457
	Kabel-TV	91 160	66 525
	Bredband	142 260	164 375
		342 350	334 357
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	113 551	107 651
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 919 502	2 180 383

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Medlemsinformation	225	0
	Juridiska åtgärder	25 781	0
	Inkassering avgift/hyra	1 239	0
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	31 958	20 640
	Föreningskostnader	14 163	450
	Styrelseomkostnader	800	38
	Fritids- och trivselkostnader	143	0
	Förvaltningsarvode	242 919	100 997
	Förvaltningsarvoden övriga	1 494	463
	Administration	283 057	4 094
	Korttidsinventarier	3 400	7 889
	Konsultarvode	151 622	97 048
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 650	6 580
		763 451	238 198

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	159 315	154 828
	Sociala kostnader	43 915	41 060
		203 230	195 888

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Stomme och grund K3	19 550	19 550
	Fönster/dörrar och portar K3	31 972	57 776
	Stomkomplettering förening K3	5 817	4 363
	Stamledningar VA K3	301 095	307 159
	Värmesystem K3	81 270	81 270
	Hissar K3	37 967	37 967
	Utemiljö allmänt K3	4 305	4 305
	Inventarier	12 378	11 788
		494 355	524 178
	Jämförelsestörande poster		
	Förlust avyttring mask/invent	0	25 007
		0	25 007

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	23 242 041	23 096 605
	Nyanskaffningar	0	145 436
	Utgående anskaffningsvärde	23 242 041	23 242 041
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 318 550	-8 806 160
	Årets avskrivningar enligt plan	-481 977	-512 390
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 800 527	-9 318 550
	Planenligt restvärde vid årets slut	13 441 514	13 923 491
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	902 090	902 090
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	45 403 000	35 256 000
	Taxeringsvärde mark	47 471 000	32 442 000
		92 874 000	67 698 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	92 000 000	67 000 000
	Lokaler	874 000	698 000
		92 874 000	67 698 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	14 295 866	0
		14 295 866	0

Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	213 416	183 406
	Nyanskaffningar	0	123 782
	Utrangering/försäljning	0	-93 772
	Utgående anskaffningsvärde	213 416	213 416
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-98 296	-155 273
	Årets avskrivningar enligt plan	-12 378	-11 788
	Utrangering/försäljning	0	68 765
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-110 674	-98 296
	Redovisat restvärde vid årets slut	102 742	115 120
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	31 703	10 379
	Klientmedel hos SBC	982 651	730 842
	Fordringar	0	43 142
	Räntekonto hos SBC	1 453	0
		1 015 807	784 363
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	37 119	34 691
	Kabel-TV	25 239	22 790
	Serviceavtal	27 861	0
	Bredband	39 270	35 565
	Bostadsrätterna	6 750	6 650
		136 239	99 696
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	2 299 010	2 258 416
	Reservering enligt stadgar	1 187 636	203 094
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-162 500
	Vid årets slut	3 486 646	2 299 010

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,800 %	1 296 730	1 296 730	2023-10-30
Handelsbanken	0,560 %	1 712 000	1 712 000	2023-09-01
Handelsbanken	3,160 %	1 810 000	1 810 000	2023-03-30
Handelsbanken	3,160 %	2 394 000	2 394 000	2023-03-30
Handelsbanken	3,160 %	1 772 064	1 772 064	2023-03-30
Handelsbanken	2,660 %	10 000 000	0	2023-02-01
Summa skulder till kreditinstitut		18 984 794	8 984 794	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-18 984 794	-5 976 064	
		0	3 008 730	

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

Not 16 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	30 500 000	17 496 800

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
El	61 468	50 404
Värme	44 024	42 422
Extern revisor	0	6 500
Arvoden	0	65 500
Sociala avgifter	0	20 300
Ränta	45 428	9 100
Avgifter och hyror	306 341	242 364
Snöröjning	0	0
	457 261	436 590

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

De åtgärder på tak samt dränering av grund och fönsterbyte planeras fortgå under första halvåret 2023.

Styrelsens underskrifter

Nacka den / 2023

Magnus Zetterlund
Ordförande

Erik Brown
Ledamot

Ingemar Johansson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
BDO Mälardalen AB

Sara Königslehner
Auktoriserad revisor

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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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. Risker 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, förfälskning, 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 2022 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 enligt digital signering

BDO Mälardalen AB

Sara Königslehner

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se