



Välkommen till årsredovisningen för Brf Diana 8

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-06-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-06-24.

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
SJÖLEJONET 8	1928	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1928 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1929

Föreningen har 45 bostadsrätter om totalt 2 184 kvm 2 lokaler och 2 bostadsrättslokaler om totalt 969 kvm. Byggnadernas totalyta är 3150 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anna Magdalena Eriksson	Ordförande
Arvid Filip Jansson	Styrelseledamot
Charlotta Bauer	Styrelseledamot
Iris Matilda Fredrika Vesterberg	Styrelseledamot
Sofia Tiber	Styrelseledamot

Valberedning

Matilda Karlsson
Jakob Tuvehjelm

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen två i förening

Revisorer

Mila Naghibian Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16.

Extra föreningsstämma hölls 2024-06-12. Godkännande av nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Fönsterrenovering (vind, källare och trapphus). Injustering av värmesystem. Installation av friskluftsventiler
- 2023** ● OVK-kartering och åtgärdsplan. Installation av fläkt på skorsten. Filmning av avloppsstammar. Lagning av hål på trapphusvägg. Lagning av läckande stuprör. Upphandling av fönsterrenoveringar.
- 2022** ● Taksäkerhet - Installering av takräcken och trappor
Rörelsedetektor lampor allmänna utrymmen - Installation av rörelsedetektorer för lampor samt LED – lampor i allmänna utrymmen
- 2019** ● Fasad, gatusidan och gårdssidan - Uppskjutet sedan 2011 efter besiktning
- 2018** ● Byte bärlinor, hissar
Installation av avgasare, värmecentral - För att förlänga värmesystemets livslängd
- 2017** ● Fönster, balkongdörrar, balkongsmide trapphus - uppskjutet från 2013 efter besiktning
- 2015** ● Byte av lägenhetsdörrar - Installation av säkerhetsdörrar enligt stämmobeslut 2014
- 2014** ● Stamspolning
- 2013** ● OVK-besiktning
- 2012** ● Tvättstuga - Ny maskinpark, renovering väggar, fönster och ventilation
Fasad (högst upp på Rehnsgatan) - Renovering av fasad, balkong och fönster
- 2010** ● Byte av elstigar
- 2009** ● Byte av fjärrvärmecentral
- 2005** ● Omläggning av tak
- 1993** ● Rörstambyte

Planerade underhåll

- 2025** ● Under 2025 planerar föreningen slutföra ventilationsprojektet genom byta av ventiler samt renovering och rengöring av kanalsystemet. Vi skall även vidare utreda och upphandla VVS-åtgärder i husets stammar.

Avtal med leverantörer

El	Ellevio AB
El	Eon Kundsupport i Sverige AB
Fastighetsskötsel	Forstena Energi & Kontroll
Försäkring	Leif Bolander & Co AB
Hisskötsel	Trygga Hiss AB
Kabel-TV	Tele 2 Sverige AB
Lokalvård	Nordena Entreprenad AB
Vatten och sophämtning	Stockholm Vatten AB
Ventilation	K-Berg Online/Project AB
VVS	LGt:s Högtryck AB
Värme	Stockholm Exergi AB
Bredband	Bahnhof

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Per 2024-09-27 har föreningen upptagit ett lån om 500 000 SEK från sin bank för att täcka upp för kommande och pågående renoveringar.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 25%.

Förändringar i avtal

Under året har gruppavtal tecknats med Bahnhof gällande bredband till föreningens medlemmar

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 73 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 75 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 373 454	1 957 200	1 825 580	1 754 882
Resultat efter fin. poster	-762 959	-263 017	-165 808	-1 466 792
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	1 066 147	732 042	366 021	602 971
Taxeringsvärde	122 007 000	122 007 000	122 007 000	81 624 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	567	442	0	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	71,2	67,4	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 414	2 246	2 248	2 248
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 286	2 127	2 127	2 127
Sparande per kvm totalyta, kr	42	-29	-8	12
Elkostnad per kvm totalyta, kr	15	14	17	11
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	179	146	137	138
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	28	28	22	21
Energikostnad per kvm totalyta, kr	223	188	177	170
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,34	3,45	-	-
Räntekänslighet (%)	4,26	5,08	-	-

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

Föreningen har gått med förlust under 2024 vilket beror på dels högre underhåll på grund av historiskt teknisk skuld och dels högre räntekostnader baserat på det förändrade marknadsläget. Bolaget har dock fortsatt pengar i kassan samt utrymme för att ta lån vid behov.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	0	-	-	0
Fond, yttre underhåll	732 042	-	334 105	1 066 147
Balanserat resultat	-1 887 178	-263 017	-334 105	-2 484 300
Årets resultat	-263 017	263 017	-762 959	-762 959
Eget kapital	-1 418 153	0	-762 959	-2 181 112

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 118 279
Årets resultat	-762 959
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-366 021
Totalt	-3 247 259

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	754 896
Balanseras i ny räkning	-2 492 363

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	2 373 454	1 957 200
Summa rörelseintäkter		2 373 454	1 957 200
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-2 441 980	-1 677 418
Övriga externa kostnader	8	-176 122	-92 848
Personalkostnader	9	-83 977	-87 937
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-141 072	-141 072
Summa rörelsekostnader		-2 843 152	-1 999 275
RÖRELSERESULTAT		-469 698	-42 075
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 180	10 588
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-301 441	-231 530
Summa finansiella poster		-293 261	-220 942
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-762 959	-263 017
ÅRETS RESULTAT		-762 959	-263 017

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	4 732 703	4 873 775
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 732 703	4 873 775
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	3 400	3 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 400	3 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 736 103	4 877 175
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		19 168	65 427
Övriga fordringar	14	765 705	761 416
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	54 987	0
Summa kortfristiga fordringar		839 860	826 843
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		839 860	826 843
SUMMA TILLGÅNGAR		5 575 962	5 704 018

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Fond för yttre underhåll		1 066 147	732 042
Summa bundet eget kapital		1 066 147	732 042
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 484 300	-1 887 178
Årets resultat		-762 959	-263 017
Summa fritt eget kapital		-3 247 259	-2 150 195
SUMMA EGET KAPITAL		-2 181 112	-1 418 153
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	2 750 000
Summa långfristiga skulder		0	2 750 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	7 200 000	3 950 000
Leverantörsskulder		126 293	59 443
Skatteskulder		0	46 178
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	430 781	316 550
Summa kortfristiga skulder		7 757 074	4 372 171
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 575 962	5 704 018

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-469 698	-42 075
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	141 072	141 072
	-328 626	98 997
Erhållen ränta	8 180	10 588
Erlagd ränta	-301 324	-229 903
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-621 770	-120 318
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-22 176	-45 830
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	134 786	-72 545
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-509 160	-238 694
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	500 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-9 160	-238 694
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	718 042	956 736
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	708 883	718 042

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Diana 8 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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:

Byggnad	1,5 - 5 %
---------	-----------

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	1 447 520	1 129 542
Årsavgifter lokaler	241 396	188 727
Hysesintäkter lokaler	669 984	636 816
Hysesintäkter förråd	3 600	3 600
Dröjsmålsränta	368	290
Pantsättningsavgift	2 292	-1 775
Överlåtelseavgift	7 165	0
Administrativ avgift	1 127	0
Öres- och kronutjämning	2	-0
Summa	2 373 454	1 957 200

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	134 163	290 046
Fastighetsskötsel utöver avtal	116 096	77 101
Städning enligt avtal	54 979	52 476
Sotning	0	20 831
Besiktningar	6 048	0
Hissbesiktning	3 275	3 125
Brandskydd	0	3 141
Gemensamma utrymmen	2 300	0
Snöröjning/sandning	51 269	0
Serviceavtal	14 667	16 418
Mattvätt/Hyrmattor	14 369	13 654
Förbrukningsmaterial	1 150	8 503
Summa	398 315	485 294

NOT 4, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	24 541	0
Tvättstuga	5 032	4 152
Sophantering/återvinning	0	2 450
Dörrar och lås/porttele	0	2 574
VVS	55 345	108 486
Ventilation	0	10 613
Elinstallationer	3 008	0
Hissar	21 431	51 000
Tak	0	9 226
Fönster	70 714	0
Skador/klotter/skadegörelse	2 100	2 101
Summa	182 170	190 601

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Lokaler	2 353	0
Dörrar och lås	0	19 826
Gemensamma utrymmen	0	12 090
Värmeanläggning	156 250	0
Ventilation	225 793	0
Fönster	370 500	0
Summa	754 896	31 916

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	47 182	45 157
Uppvärmning	564 508	459 285
Vatten	89 336	87 897
Sophämtning/renhållning	112 611	50 812
Summa	813 637	643 150

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	61 878	56 255
Kabel-TV	58 575	75 279
Bredband	66 170	0
Fastighetsskatt	166 680	194 923
Korr. fastighetsskatt	-60 340	0
Summa	292 963	326 457

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 844	0
Juridiska åtgärder	16 125	0
Inkassokostnader	510	0
Fritids och trivselkostnader	0	1 084
Föreningskostnader	3 213	2 523
Förvaltningsarvode enl avtal	89 586	85 984
Överlåtelsekostnad	10 030	0
Pantsättningskostnad	7 740	1 576
Administration	2 584	1 681
Konsultkostnader	44 490	0
Summa	176 122	92 848

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	63 900	64 996
Boka om till 6421	0	2 000
Arbetsgivaravgifter	20 077	20 941
Summa	83 977	87 937

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	301 437	231 441
Dröjsmålsränta	4	82
Övriga räntekostnader	0	8
Summa	301 441	231 530

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	8 656 229	8 656 229
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	8 656 229	8 656 229
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 782 454	-3 641 382
Årets avskrivning	-141 072	-141 072
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 923 526	-3 782 454
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	4 732 703	4 873 775
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>950 000</i>	<i>950 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	34 800 000	34 800 000
Taxeringsvärde mark	87 207 000	87 207 000
Summa	122 007 000	122 007 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	24 375	24 375
Utgående anskaffningsvärde	24 375	24 375
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-24 375	-24 375
Utgående avskrivning	-24 375	-24 375
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 400	3 400
Summa	3 400	3 400

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	44 587	43 374
Skattefordringar	12 235	0
Transaktionskonto	220 916	155 431
Borgo räntekonto	487 967	562 611
Summa	765 705	761 416

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	2 460	0
Förutbet kabel-TV	19 621	0
Förutbet bredband	32 906	0
Summa	54 987	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SEB	2025-10-28	3,10 %	700 000	700 000
SEB	2025-01-28	3,81 %	2 000 000	2 000 000
SEB	2025-01-28	3,67 %	2 000 000	2 000 000
SEB	2025-01-28	3,67 %	250 000	250 000
SEB	2025-03-28	4,06 %	750 000	750 000
SEB	2025-10-28	3,10 %	1 000 000	1 000 000
SEB	2025-09-28	3,12 %	500 000	
Summa			7 200 000	6 700 000
Varav kortfristig del			7 200 000	3 950 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 200 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	3 178	0
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	9 826	0
Uppl kostn el	3 952	0
Uppl kostnad Värme	66 691	0
Uppl kostn räntor	2 276	2 159
Uppl kostn vatten	18 640	0
Uppl kostnad Sophämtning	11 116	0
Uppl kostnad arvoden	64 000	64 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	20 000	20 000
Förutbet hyror/avgifter	231 102	230 391
Summa	430 781	316 550

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	7 382 000	7 382 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har renoverat fönster, injusterat värmesystemet samt satt in spaltventiler i samtliga fönster.

Underskrifter

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

Stockholm

Anna Magdalena Eriksson
Ordförande

Arvid Filip Jansson
Styrelseledamot

Charlotta Bauer
Styrelseledamot

Iris Matilda Fredrika Vesterberg
Styrelseledamot

Sofia Tiberg
Styrelseledamot

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

Mila Naghibian
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.04.2025 18:40

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 16.04.2025 22:43

DOCUMENT ID:

BkQ2t8c6AJx

ENVELOPE ID:

HJhFI9pA1g-BkQ2t8c6AJx

DOCUMENT NAME:

Brf Diana 8, 702000-3740 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Arvid Filip Jansson arvid.jansson@rightsandbrands.com	Signed Authenticated	16.04.2025 22:50 16.04.2025 22:49	eID Low	Swedish BankID IP: 178.174.151.90
2. Iris Vesterberg iris.vesterberg@live.se	Signed Authenticated	17.04.2025 07:40 17.04.2025 07:40	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.228.73
3. Anna Magdalena Eriksson anna.eriksson@gda.se	Signed Authenticated	17.04.2025 09:30 17.04.2025 09:29	eID Low	Swedish BankID IP: 212.75.75.180
4. ANNA SOFIA SUNI TIBERG sss.826@hotmail.se	Signed Authenticated	23.04.2025 16:17 23.04.2025 16:15	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.87.182
5. CHARLOTTA BAUER lotta@hundelska.se	Signed Authenticated	23.04.2025 17:05 23.04.2025 17:03	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.27.244
6. MELISSA MILA NAGHIBIAN milabird@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2025 18:40 23.04.2025 18:39	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.37

* 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

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Diana 8

Organisationsnummer: 702000-3740

REVISIONSBERÄTTELSE

Jag har utfört en granskning av bokslut för Bostadsrättsföreningen Diana 8 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31. Enligt min uppfattning har bokslutet upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger i alla väsentliga avseenden en **rättvisande bild** av föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 samt av dess resultat och kassaflöde för räkenskapsåret enligt Årsredovisningslagen.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av vår revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman **fastställer** resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, samt godkänner styrelsens förslag till resultatdisposition enligt förvaltningsberättelsen. Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar jag föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Väsentliga iakttagelser

Negativt resultat och fortsatt behov av underhåll

Föreningen redovisar ett negativt resultat om -762 959 kr för 2024, vilket enligt uppgift främst beror på högre räntekostnader och större underhållsinsatser.

Föreningen har dock ökat sin yttre fond till 1 066 147 kr och har enligt årsredovisningen ännu finansiella marginaler för att täcka planerade projekt.

Jag vill poängtera vikten av att styrelsen noga följer utvecklingen av föreningens resultat och likviditet samt beaktar kommande underhållsbehov (så som ventilations- och VVS-åtgärder) i den framtida beslut.

Inget av det jag har observerat föranleder mig att göra reservation eller avstyrka årsredovisningen.

Stockholm, 2025-04-16

Mila Naghibian



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.04.2025 18:41

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 16.04.2025 22:43

DOCUMENT ID:

SkW3K85a0Jl

ENVELOPE ID:

HJg3KLcaRJe-SkW3K85a0Jl

DOCUMENT NAME:

REVISIONSBERÄTTELSE_20250416.pdf

1 page

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MELISSA MILA NAGHIBIAN	 Signed	23.04.2025 18:41	eID	Swedish BankID
milabird@gmail.com	Authenticated	23.04.2025 18:41	Low	IP: 172.226.48.42

* 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