

Bostadsrättsföreningen Diana

Årsredovisning 2024



Bostadsrättsföreningen Diana

Org.nr: 716407-2626

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Diana, 716407-2626, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-08-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-06-20 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-21 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Jens Frostensson	2025
Ledamot	Göran Johnsson	2025
Ledamot	Patrik Torstensson	2026
Suppleant	Merete Farsöht	2025
Suppleant	Peter Sjödahl	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisorer

Auktoriserad revisor	Magnus Haak
	Cederblads Revisionsbyrå AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av:
Yasmine Foit Ronnovius och Olof Helge.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Maria 8 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 20 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1929. Fastighetens adresser är Stenbocksgatan 12 och Föreningsgatan 51.

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	7 rok
5	2	10	2	1

Total tomtarea:	949	kvm
Total bostadsarea:	2 587	kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 587	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2023-11-20.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknade avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele 2
Bredband	Bahnhof
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	E.ON
Jour	Örestads Bevakning
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal värme	E.ON

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 42 502 kr (45 806 kr 2023) och planerat underhåll för 821 132 kr (74 313 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-12-18 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 280 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 108 kr per kvm.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 400 000 kr, detta motsvarar 155 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-30. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde inga överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 33 medlemmar.

Inga tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

1 avgående medlem under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 32 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 2 %.

Föreningen höjde årsavgifterna med 5% 2024-01-01,

I grundårsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv och bredband.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	1 824	1 777	1 468	1 440
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 863	149	- 163	- 94
Förändring av underhållsfond, tkr	-541	200	382	445
Resultat efter fondförändringar, tkr	-322	-51	137	199
Sparande, kr/kvm	143	261	140	137
Soliditet, (%)	28	32	32	32
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	701	668	566	555
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	99	97	100	
Driftkostnad, kr/kvm	339	295	284	279
Energikostnad, kr/kvm	193	203	208	179
Ränta, kr/kvm	126	85	43	45
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	108	106	175	172
Skuldsättning, kr/kvm	4 631	4 324	4 403	4 482
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	4 631	4 324	4 403	4 482
Räntekänslighet, (%)	7	6	8	8
Snittränta, (%)	2.71	1.95	0.98	1.00

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2025-01-01. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	7 502 403	1 026 195	- 2 915 241	148 531
Disposition enligt föreningsstämma			148 531	-148 531
Avsättning till underhållsfond		280 000	-280 000	
Anspråktagande av underhållsfond		-821 132	821 132	
Balanseras i ny räkning				
Årets resultat				-863 405
Vid årets slut	7 502 403	485 063	- 2 225 578	-863 405

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 2 766 710
Årets resultat före fondförändring	- 863 405
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 280 000
Anspråktagande av underhållsfond	821 132
Summa över/underskott	- 3 088 983

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 3 088 983
Totalt	- 3 088 983

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

1 823 256

1 736 904

Övriga rörelseintäkter

3

1 137

40 592

Summa rörelseintäkter

1 824 393

1 777 496

RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-42 502

-45 806

Planerat underhåll

5

-821 132

-74 313

Driftskostnader

6

-876 942

-764 294

Övriga kostnader

7

-107 278

-78 198

Personalkostnader

8

-126 547

-3 170

Avskrivning av anläggningstillgångar

9

-411 744

-453 125

Summa rörelsekostnader

-2 386 145

-1 418 906

RÖRELSERESULTAT

-561 752

358 590

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

23 478

8 542

Räntekostnader

-325 131

-218 601

Summa finansiella poster

-301 653

-210 059

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-863 405

148 531

RESULTAT FÖRE SKATT

-863 405

148 531

ÅRETS RESULTAT

-863 405

148 531



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10 , 11	16 345 455	15 632 540
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	0	901 110
Inventarier, maskiner och installationer	12	32 327	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 377 782	16 533 650
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 377 782	16 533 650
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		19 257	2 471
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	82 718	47 935
Summa kortfristiga fordringar		101 975	50 406
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	819 522	1 536 570
Summa kassa och bank		819 522	1 536 570
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		921 497	1 586 976
SUMMA TILLGÅNGAR		17 299 279	18 120 626



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Kapitaltillskott		3 354 853	3 354 853
Medlemsinsatser		4 147 550	4 147 550
Underhållsfond		485 063	1 026 195
Summa bundet eget kapital		7 987 466	8 528 598
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 225 578	-2 915 240
Årets resultat		-863 405	148 531
Summa fritt eget kapital		-3 088 983	-2 766 709
SUMMA EGET KAPITAL		4 898 483	5 761 889
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	15 , 16	8 232 454	4 122 488
Summa långfristiga skulder		8 232 454	4 122 488
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		8 232 454	4 122 488
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	16	3 749 100	7 063 246
Leverantörsskulder		119 759	910 368
Skatteskulder		1 976	2 746
Övriga skulder		2 053	1 204
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	295 454	258 685
Summa kortfristiga skulder		4 168 342	8 236 249
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		4 168 342	8 236 249
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 299 279	18 120 626



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-561 752	358 592
Avskrivningar	411 744	453 124
Summa	-150 008	811 716
Erhållen ränta	23 478	8 542
Erlagd ränta	-325 131	-218 602
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-451 661	601 656
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-51 570	-4 287
Minskning av rörelseskulder	-753 761	776 804
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 256 992	1 374 173
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av anläggningstillgångar	-255 877	-901 110
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-255 877	-901 110
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	1 000 000	
Amortering av lån	-204 180	-204 180
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	795 820	-204 180
Årets kassaflöde	-717 049	268 883
Likvida medel vid årets början	1 536 570	1 267 687
Likvida medel vid årets slut	819 521	1 536 570



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

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

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Byggnader	25-100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år



Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter bostäder

Övriga objekt

Totalt årsavgifter och hyror

2024	2023
1 813 656	1 727 304
9 600	9 600
1 823 256	1 736 904

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga intäkter

Totalt övriga rörelseintäkter

2024	2023
1 137	40 592
1 137	40 592

Not 4. Reparationer

Reparation hiss

Armaturer, gemensamma utrymmen

Övriga installationer

Klottersanering

Tvättutrustning, gemensamma utrymmen

Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen

VA & sanitet, installationer

Värme, installationer

Ventilation, installationer

El, installationer

Totalt reparationer

2024	2023
4 694	2 900
20	0
4 565	0
2 003	6 237
13 988	9 061
7 106	6 225
0	2 881
0	3 470
0	11 543
10 126	3 490
42 502	45 806

Not 5. Planerat underhåll

Huskropp, fasader

Huskropp, balkonger

Ventilation, installationer

Totalt planerat underhåll

2024	2023
821 132	44 906
0	20 000
0	9 406
821 132	74 313

Not 6. Driftskostnader

El

Uppvärmning

Vatten och avlopp

Avfallshantering

Teknisk förvaltning

Serviceavtal

Besiktningsskostnader

Systematiskt brandskyddsarbete

Snöröjning

Övriga utgifter för köpta tjänster

Bredband

Kabel-TV

Abonnemang porttelefon/hisstelefon

Försäkringar

Förbrukningsmaterial

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Totalt driftskostnader

2024	2023
85 555	119 080
322 545	338 519
90 805	68 690
32 866	42 357
46 571	46 032
8 521	3 450
3 808	7 783
132 500	0
23 891	17 744
11 206	0
35 813	34 514
15 173	14 400
1 090	0
28 405	25 333
5 592	14 612
32 600	31 780
876 942	764 294



Not 7. Övriga kostnader

	2024	2023
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 580	4 580
Förvaltningskostnader	54 827	53 111
Revision	35 191	13 200
Tele och post	1 125	2 971
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 550	0
Bankkostnader	957	2 224
IT-tjänster	5 957	1 986
Övriga externa kostnader	3 091	126
Totalt övriga kostnader	107 278	78 198

Not 8. Personalkostnader

	2024	2023
Sociala kostnader	28 110	-7 533
Pensionskostnader	84	200
Styrelsearvode	57 300	-22 050
Löner till anställda	41 053	32 553
Totalt personalkostnader	126 547	3 170

Föreningen har haft en anställd under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2024	2023
Byggnader	404 487	453 125
Inventarier, maskiner och installationer	7 257	0
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	411 744	453 125

Not 10. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	17 135 000	17 135 000
Summa:	17 135 000	17 135 000



Not 11. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	21 233 292	21 233 292
Mark	417 200	417 200
Pågående nyanläggningar	901 110	0
Årets anskaffning byggnader	1 117 403	0
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-901 110	901 110
Utgående anskaffningsvärden	22 767 895	22 551 602
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 6 017 952	- 5 564 827
Årets avskrivning på byggnader	- 404 487	- 453 125
Utgående avskrivningar	-6 422 439	-6 017 952
Utgående redovisat värde	16 345 456	16 533 650
<i>Varav</i>		
Byggnader	15 928 255	15 215 340
Mark	417 200	417 200
Pågående nyanläggningar	0	901 110
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	33 000 000	33 000 000
Taxeringsvärde mark	20 600 000	20 600 000
	53 600 000	53 600 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	53 600 000	53 600 000
	53 600 000	53 600 000
Not 12. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	39 584	0
Utgående anskaffningsvärden	39 584	0
Ackumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	- 7 257	0
Utgående avskrivningar	- 7 257	0
Utgående redovisat värde	32 327	0
Not 13. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	82 718	47 935
Summa	82 718	47 935
Not 14. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	819 521	851 583
Transaktionskonto SEB	0	684 987
Summa	819 521	1 536 570



Not 15. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SEB	2027-11-28	0,91 %	3 347 488	3 376 596
SEB	2025-11-28	3,04 %	2 848 992	2 878 064
SEB	2026-03-28	3,71 %	3 213 074	3 243 074
SEB	2026-06-28	3,39 %	297 000	363 000
SEB	2025-06-28	0,89 %	775 000	825 000
SEB	2026-03-28	3,71 %	500 000	500 000
SEB	2026-01-28	3,75 %	1 000 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			11 981 554	11 185 734

Not 16. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	3 749 100	7 063 246
Förfaller 2-5 år från balansdagen	8 232 454	4 122 488
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	11 981 554	11 185 734

Not 17. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	43 068	0
Upplupna räntekostnader	2 627	6 235
Förutbetalda intäkter	142 958	147 404
Upplupna revisionsarvoden	26 100	15 800
Upplupna kostnader	80 701	89 247
Summa	295 454	258 685



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Jens Frostensson
Ordförande

Göran Johnsson
Ledamot

Patrik Torstensson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Cederblads Revisionsbyrå AB
Magnus Haak
Auktoriserad revisor



Document history

📋 Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.05.2025 14:54

SENT BY OWNER:

William Mårtensson • 16.05.2025 14:38

DOCUMENT ID:

HyZxJfnEblg

ENVELOPE ID:

SkegJzh4ble-HyZxJfnEblg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Diana.pdf
17 pages

SHA-512:

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

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
BO GÖRAN ANDERS JOHN SSON	 Signed	16.05.2025 18:22	eID	Swedish BankID (DOB: 1953/12/07)
	Authenticated	16.05.2025 18:16	Low	
JENS FROSTENSSON	 Signed	22.05.2025 07:39	eID	Swedish BankID (DOB: 1972/07/20)
	Authenticated	17.05.2025 10:27	Low	
Patrik Ingemar Torstensson	 Signed	22.05.2025 08:17	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/05/15)
	Authenticated	22.05.2025 08:11	Low	
MAGNUS HAAK	 Signed	22.05.2025 14:54	eID	Swedish BankID (DOB: 1974/05/01)
	Authenticated	22.05.2025 14:45	Low	

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

Attachments

No attachments related to this 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 Bostadsrättsföreningen Diana, org.nr. 716407-2626

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Diana för räkenskapsåret 2024-01-01—2024-12-31.

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 Bostadsrättsföreningen Diana för år räkenskapsåret 2024-01-01—2024-12-31 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.

Malmö enligt datum för elektronisk underskrift

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak

Auktoriserad revisor FAR

Följande handlingar har undertecknats den 22 maj 2025



Revisionsberättelse Brf Diana 2024 att
signera.pdf

(38342 byte)
SHA-512: 9cc0b9cf9309587167dd1fa65e7a22fdaadee
f0ff662e77ff5e170b8d5d16af04e4904aa6b7e5d70b81
a335634aa2eb9367cc08c4f37b8628a7daf31798dccc7

Underskrifter

2025-05-22 14:53:09 (CET)



Magnus Haak

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2024 Brf Diana

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

b83002cb5c40ba2a04bfa517b065df7b955d403bfd3d4092726c874b17c4ad67d0e4a5b51fc98a9ff38c157a9fab4212b64dbb200b2265bf223be065e86dfcf



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivning av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

