

Styrelsen för Brf Diariet 6 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Verksamhetsberättelse 2019

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Diariet 6, Bromma, Stockholms kommun, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under verksamhetsåret 1 januari 2019 till och med 31 december 2019.

Föreningen ekonomiska plan är registrerad 17 september 2008.

Allmänt

Föreningen äger och förvaltar sedan den 17 september 2008 fastigheten Diariet 6, som är belägen på Registrervägen 2836 i Riksby, Bromma i Stockholms kommun. Fastigheten omfattar en tomtareal på 1 754 kvm som disponeras med tomträtt med årlig avgäld till Stockholms stad och en total uthyrningsbar yta på 2 005 kvm fördelad på 27 bostadsrättslägenheter, 2 bostadsrättslokaler, 2 bostadshyreslägenheter, 2 hyreslokaler och 3 parkeringsplatser på tomtmark. Byggnaderna är uppförda år 1945 och består av 3 sammanhängande huskroppar. Fastigheten har på grund av sitt kulturhistoriska värde erhållit en så kallad grönklassning av Stockholms stadsmuseum.

Styrelsens målsättningar under året

Under 2019 har inga större arbeten gjorts. Ett staket har satts upp mot Drottningholmsvägen och en ny häck har planterats. Nya utemöbler och en grill har placerats vid port 34/36 och övriga portar har fått ett tillskott i form av soffor som under vinterhalvåret placerats inne i entréerna.

Styrelsen har fortsatt arbetet med att upprätthålla en god standard för medlemmarna med bibehålla låga avgifter.

Styrelsen har också tittat på möjligheten att införa en utökad avfallssortering för de medlemmar som är intresserade av detta.

Föreningens ekonomi i korthet

Omsättningen har under året varit 1 228 830 kr och har utgjorts av årsavgifter, hyror och övriga avgifter i form av pantsättningsavgifter, överlåtelseavgifter och avgifter för upplåtelser i andra hand. Fastighetskostnaderna har varit 1 129 018 kr och ränteutgifterna 204 351 kr. Resultatet exklusive avskrivningar blir därmed -104 539. Anledningen till minusresultatet är de avskrivningar som skett enligt det nya regelverket K3, framför allt fastighetens stomme som utgör 48% av fastighetens värde med en avskrivning på 100 år.



Styrelsen

Föreningens styrelse har utgjorts av:

Verner Hedenblad	Ordförande
Madeleine Hedenblad	Ledamot
Sofie Quist-Karlsson	Ledamot
Christer Johansson	Ledamot
Jörgen Schwartz	Ledamot
Hedvig Hultqvist	Ledamot från och med 2019-06-04
Christoffer Sjölander	Ledamot (suppleant från och med 2019-06-04)
Sussi Höller	Suppleant
Christian Friman	Suppleant till och med 2019-06-04

Firmatecknare

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

Revisor

Föreningens revisor har varit Patrik Jonsson ASR *PwC Sverige*.

Valberedning

Helga Ronnysdotter och John Svensson har utgjort föreningens valberedning.

Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Arvode till styrelsen

Arvode motsvarande ett prisbasbelopp har utbetalats att fördelas internt mellan styrelsens ordinarie ledamöter.

Avgifter till föreningen

En treprocentig höjning av avgifterna gjordes under årets andra halvår för att följa med i kostnadsutvecklingen.

Hysesavgifterna i de två hyresrätterna höjdes under året i enlighet med hyresgästföreningens rekommendation. Även kommande år kommer de enligt avtal att höjas i enlighet med hyresgästföreningens rekommendation för området.

I samband med lägenhetsöverlåtelse har en avgift tagits ut motsvarande 2,5% av prisbasbeloppet.

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

Lägenhetsöverlåtelse

Under 2019 har 4 överlåtelse av bostadsrättslägenheter skett. Styrelsen har godkänt två upplåtelse i andra hand.

[Handwritten signatures and initials]

Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning

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

Trappstädning har utförts av Skura AB.
VVS av Allmänna Rörjouren AB.
Spolning av utvändiga avloppsrör av GR avloppsrensning

Tomträtten

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

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

Trivselregler

Inga förändringar i trivselreglerna har skett under året.

Tv och Bredband

Föreningen har sedan 2018 ett förmånligt gruppavtal med COMHEM som innefattar Bredband 250/50 och TV paket Silver för 289 kr per lägenhet.

Tvättstuga

Sopsortering har sedan tidigare införts i tvättstugan och ett tidur har installerats för att boende inte skall störas av att tvättning sker utanför de bestämda tiderna.

Energiförsörjning

Fastigheten är försörjd genom fjärrvärme av Stockholm Exergi (tidigare Fortum).

Ekonomisk förvaltning

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

Handelsbanken Brommaplan har stått för finansiering och övriga banktjänster.

Komponentindelning

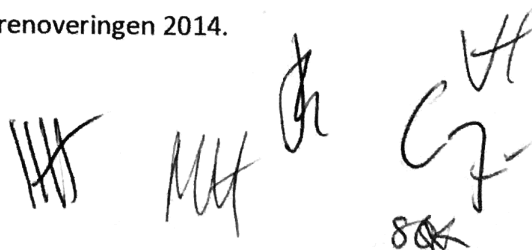
I samband med att Diariet 6 övergick till att redovisa enligt det nya regelverket K3 våren 2015 gjordes en komponentindelning enligt följande.

Fastighetens stomme: Ursprunglig andel 48%, avskrivning på 100 år. Räknas från anskaffningsåret 2008.

Tak: Ursprunglig andel 7%, avskrivning på 40 år. Räknas från nyanläggningen 2013.

Markanläggning/dränering: Ursprunglig andel 7%, avskrivning på 30 år. Räknas från nyanläggningen 2014.

Fönster: Ursprunglig andel 7%, avskrivning på 20 år. Räknas från renoveringen 2014.



Fasad och balkonger: Ursprunglig andel 7%, avskrivning på 40 år. Räknas från anskaffningsåret 2008.

Trapphus, entréer och lokalers ytskikt: Ursprunglig andel 5%, avskrivning på 10 år. Räknas i lokalernas fall från 2014. Trapphus och entréer räknas från renoveringen 2015.

Stammar VVS: Ursprunglig andel 11%, avskrivning på 50 år. Räknas från stambytet 1991.

Ventilation: Ursprunglig andel 1%, avskrivning på 30 år. Räknas från renoveringen i lokalerna 2014.

El: Ursprunglig andel 7%, avskrivning på 40 år. Räknas från renoveringen 2015.

Kommande underhåll under 2020

Planer har tidigare funnits för en balkong och fasadrenovering, men dessa har lagts på is tills vidare då inget akut behov visat sig finnas. Punktinsatser kan dock vara bra i putsen på norrsidan, samt av estetiska skäl i färgen på sydsidans bottenvåning.

Föreningen behöver uppdatera en avloppsledning utanför huset. (Detta kommer inte att påverka de boende) uppskattad kostnad uppgår till cirka 250 000 kronor.

Handwritten signatures and initials:
HHT
G
H

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 229	1 070	1 118	1 169	1 272
Resultat efter finansiella poster	-1 918	-1 753	-1 277	-872	-728
Soliditet (%)	65	67	67	66	70

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

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	37 619 320	23 755	20 612	-8 523 602	-1 752 872	27 387 213
Avsättning yttre underhållsfond			10 306	-10 306		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 752 872	1 752 872	0
Årets resultat					-1 917 781	-1 917 781
Belopp vid årets utgång	37 619 320	23 755	30 918	-10 286 780	-1 917 781	25 469 432

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens redovisade resultat (kronor):

Balanserat resultat	-10 286 779
Årets resultat	-1 917 781
	-12 204 560

Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	10 306
i ny räkning överföres	-12 214 866
	-12 204 560

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

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 228 830	1 070 242
Summa rörelseintäkter		1 228 830	1 070 242
Rörelsekostnader			
Driftkostnader		-1 005 298	-698 370
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-62 609	-20 332
Personalkostnader	3	-61 111	-80 850
Askrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 813 644	-1 813 644
Summa rörelsekostnader		-2 942 662	-2 613 196
Rörelseresultat		-1 713 832	-1 542 954
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		402	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-204 351	-209 918
Summa finansiella poster		-203 949	-209 918
Resultat efter finansiella poster		-1 917 781	-1 752 872
Resultat före skatt		-1 917 781	-1 752 872
Årets resultat		-1 917 781	-1 752 872

[Handwritten signatures and initials]

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	38 880 854	40 648 751
Inventarier, verktyg och installationer	5	128 504	174 251
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		39 009 358	40 823 002

Summa anläggningstillgångar

39 009 358

40 823 002

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	1 364	8 440
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	81 215	83 648
Summa kortfristiga fordringar	82 579	92 088

Kassa och bank

Kassa och bank	212 751	219 692
Summa kassa och bank	212 751	219 692
Summa omsättningstillgångar	295 330	311 780

SUMMA TILLGÅNGAR

39 304 688

41 134 782

Handwritten signatures and initials:
 - A large signature on the left.
 - A signature on the right.
 - A signature below the right one.
 - A signature at the bottom right.
 - A signature at the bottom left.

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

37 619 320

37 619 320

Upplåtelseavgifter

23 755

23 755

Fond för yttre underhåll

30 918

20 612

Summa bundet eget kapital

37 673 993

37 663 687

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-10 286 779

-8 523 602

Årets resultat

-1 917 781

-1 752 872

Summa fritt eget kapital

-12 204 560

-10 276 474

Summa eget kapital

25 469 433

27 387 213

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7, 8

13 518 133

13 553 133

Summa långfristiga skulder

13 518 133

13 553 133

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

68 916

36 250

Skatteskulder

97 306

94 816

Övriga skulder

14 754

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

136 146

63 370

Summa kortfristiga skulder

317 122

194 436

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

39 304 688

41 134 782

Handwritten signatures and initials:
MH, SK, CH, VH, and others.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

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

Handwritten signatures and initials: "H", "MH", "G", "VA", and "804".

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Resultat efter finansiella poster (Tkr)

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

Nettoomsättning (Tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	848 820	771 685
Hysesintäkter	277 090	246 279
Övriga intäkter	102 920	52 278
	1 228 830	1 070 242

Not 3 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvoden	46 501	60 742
Sociala avgifter	14 610	20 108
	61 111	80 850

Not 4 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 524 985	48 524 985
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 524 985	48 524 985
Ingående avskrivningar	-7 876 234	-4 642 982
Årets avskrivningar	-1 767 897	-3 233 252
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 644 131	-7 876 234
Utgående redovisat värde	38 880 854	40 648 751
Taxeringsvärden byggnader	15 767 000	13 539 000
Taxeringsvärden mark	17 198 000	10 689 000
	32 965 000	24 228 000

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	388 716	388 716
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	388 716	388 716
Ingående avskrivningar	-214 465	-168 718
Årets avskrivningar	-45 747	-45 747
Utgående ackumulerade avskrivningar	-260 212	-214 465
Utgående redovisat värde	128 504	174 251

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

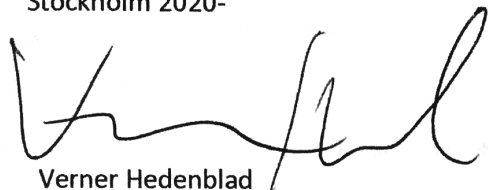
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,60	2020-03-04	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	1,60	2020-01-17	200 000	200 000
Stadshypotek	1,26	2021-09-30	1 975 000	1 995 000
Stadshypotek	1,48	2022-04-30	992 500	1 000 000
Stadshypotek	1,45	2022-04-30	995 000	1 000 000
Stadshypotek	1,60	2020-03-02	497 500	500 000
Stadshypoteket	1,85	2020-03-30	500 000	500 000
Stadshypoteket	1,47	2021-09-30	1 358 133	1 358 133
Stadshypoteket	1,50	2021-09-01	1 000 000	1 000 000
Stadshypoteket	1,47	2021-09-30	2 500 000	2 500 000
Stadshypoteket	1,53	2021-09-01	1 500 000	1 500 000
			13 518 133	13 553 133

Not 8 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	15 352 500	15 352 500
	15 352 500	15 352 500

Handwritten signatures and initials: III, R, MA, G, 80K, and others.

Stockholm 2020-



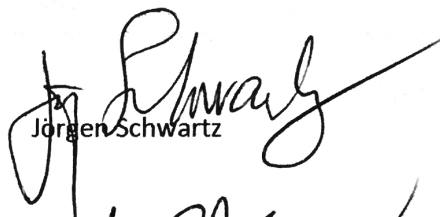
Verner Hedenblad



Madeleine Hedenblad



Christer Johansson



Jörgen Schwartz



Hedvig Hultkvist



Sofie Quist-Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Jonsson
Auktoriserad revisor

