

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Diagonalen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

### 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 2017 och 2027.
- 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.
- 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

Prest Erik Sven Folke Brown	Ledamot	Fortsätter som ledamot fastighet praktiskt, ett år kvar på omval
Frida Lovisa Engslätt	Ledamot	Fortsätter som ledamot administration, ett år kvar på nyval
Linda Hanneberg	Ledamot	Önskar fortsätta som ordförande
Joakim Bernhard Siljedahl	Ledamot	Önskar fortsätta som ledamot fastighet
Tatijana Stoevska	Ledamot	Önskar ej förnyat mandat vid stämma
Jenny Caroline Eriksson Lantz	Suppleant	Fortsätter som suppleant område SBA, ett år kvar på nyval
Anton Oliver Kåge	Suppleant	Önskar sluta i förtid som suppleant, ett år kvar på nyval.

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Linda Hanneberg, Joakim Bernhard Siljedahl och Tatijana Stoevska.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

**Revisorer**

Tomas Jonasson  
Jan-Olov Swahn

Ordinarie Extern  
Ordinarie Intern

Valskvaren förvaltning AB  
privat

**Valberedning**

Christer Karlsson  
Jonatan Kinert

Sammanställande

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-15.

**Fastighetsfakta**

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
NACKA SICKLAÖN 266:2	1955	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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.

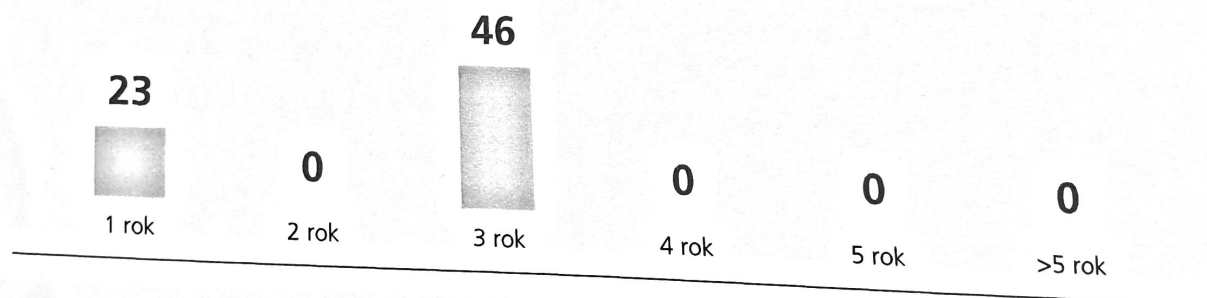
Värdeåret är 1956.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 933 m<sup>2</sup>, varav 3 830 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 103 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

**Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 69 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



**Teknisk status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2027. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ommålning soprum	2018	
Ny tvättmaskin i spontan-tvättstuga	2018	
Avloppsrensning	2018	
Tilläggsisolering av vind	2017	
Målning styrelserum	2016	
Målning garagedörrar	2016	
Installation av nödbelysning	2016	SBA
Avtal om gruppanslutning bredband	2016	Pågående, 50 år
Installation av brandvarnare i hissrum	2016	
Asfaltering och dränering garagedfart	2015	
Målning soprum och entre	2015	Entren 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	Viss del av tak där misstanke om läckage förelåg
Sortering av matavfall	2014	Pågående
Målning av trapphus	2014	Våning 1 och 2
Vattenbehandlingssystem	2012	Värmeanläggning
Renovering grovsoprum	2012	
Tilläggsisolering av vind	2011	
Renovering av torkrum	2011	
Spolning av avloppsstammar	2011	Enligt 5-års intervaller
Fasad vid balkong, pågår	2010 - 2022	Byte av plåtfasad och tilläggsisolering
Värmeanläggning	2010	Byte av stamventiler och strypventiler
Ventilation	2009	Genomgång av fastighetens ventilation
Takrenovering	2009	Besiktning och reparation
Målning av grund och garagedörrar	2008	
Nytt låssystem	2008	
Trapphusrenovering	2007 - 2008	Ommålning av trapphus och renovering av entrédörrar
Elstambyte	2006 - 2007	
Rörstambyte	2006 - 2007	
Dränering del av grund	2005	
Fönsterrenovering	2003	Nya ytterfönster
Omputsning av fasad	1990	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasad vid balkong	2010-2022	Byte v plåtfasad och tilläggsisolering
Takrenovering	2020	Renovering av tak pga vattenskada i lght plan 12
Hissar	2020	Modernisering genom byte

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

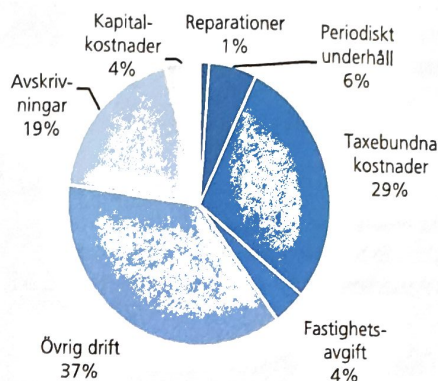
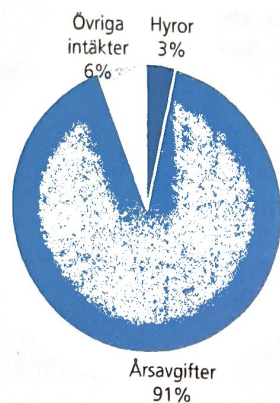
Avtal	Leverantör
Internetleverantör, fiber gruppanslutning	Telenor
Teknisk förvaltning	Jbex
Ekonomisk förvaltning, lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kabel TV	Tele2 Vision
Vinterunderhåll	Snökedjan
Elnät	Nacka Energi
Vatten	Nacka kommun
Kartong och tidningar	Suez
Matafall	Nacka kommun

### Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 608 569</b>	<b>1 320 926</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 717 663	2 782 043
Minskning kortfristiga fordringar	72 576	0
Ökning av långfristiga skulder	0	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	68 400
	<b>2 790 239</b>	<b>2 850 443</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 969 316	2 147 943
Finansiella kostnader	111 658	109 732
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	99 661
Minskning av långfristiga skulder	389 464	205 464
Minskning av kortfristiga skulder	206 487	0
	<b>2 676 925</b>	<b>2 562 800</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 721 884</b>	<b>1 608 569</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>113 314</b>	<b>287 643</b>

\*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 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På årsstämman 2019 togs styrelsens förslag upp gällande att renovera båda hissarna med start tidigast innevarande år. Förslaget godkändes enhälligt. Hisskonsult togs in och offerter från hiss företag inkom i mitten av december, varför beslut får fattas efter nyåret.

OVK genomfördes i början av juni av VTS ventilation. Avisering skickades ut i förväg till alla medlemmar. Resultatet påvisade brister och var inte godkänt. Sotning av kanaler respektive ett par mindre åtgärder av enskilda medlemmar skedde under hösten. Offert från VTS ventilation gällande nästa steg, injustering, godkändes i december. Injustering kommer att ske efter nyåret.

En förnyad energideklaration genomfördes i augusti av Kent Östergård på Victor Consulting, till en kostnad av 7.000 kr exkl. moms.

Ett par medlemmar i föreningen åtog sig vid årsstämman att undersöka möjligheterna till förbättrad återvinning/sophantering. Styrelsen har beslutat att sophantering ska bestå dels av ökade återvinningsmöjligheter inomhus och dels av nya utomhuskärn för matåtervinning och hushållssopor. Arbetet med detta pågår.

Föreningen har haft en städdag i maj månad. Cykelförråd genomgick rensning, omärkta cyklar förvarades av styrelsen. Den planerade städdagen under hösten ställdes in pga. tidsbrist.

4 st. balkonger har åtgärdats av Lars Frisell under året, två färre än planerat.

8 st. lägenheter har överlåtits under året. } 5 st Hemmet  
2 st överlåtelse genom gåva till VTS del i bostadsföretag = 4 st

I slutet av året har dels vattenskada i en lägenhet anmälts respektive en fuktskada i ett lägenhetsförråd anmälts av medlemmar. Styrelsen har i direkt anslutning till anmälningarna genomfört relevanta akuta åtgärder.

Hyran gällande garage och p-platser har förändrats. Avtalsvillkor uppdaterades under slutet av 2018 för att dessa skulle överensstämma sinsemellan. Avgiften justerades till en marknadsmässig nivå. Hyra av garageplats kostar 1.500 kr/månad. Hyra av parkeringsplats kostar 1.000 kr/månad.

Nytt avtal för snöröjning med Snökedjan upprättades.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 69 st

Överlåtelse under året: (3 st) 5st sålda + 2st. överlåtelse m. gr. va av  
USS del av lgheten.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 97

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 96

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	644	644	643	643
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 425	2 527	2 466	2 760
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	48	47	41	39
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	62	65	57	83
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	48	45	48	54
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	28	28	32	30
Soliditet (%)	37	35	34	32
Resultat efter finansiella poster (tkr)	157	45	398	165
Nettoomsättning (tkr)	2 717	2 683	2 522	2 522

Ytutgifter enligt taxeringsbesked, 3 830 m<sup>2</sup> bostäder och 103 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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	2 203 701	203 094	0	2 406 795
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>4 528 171</b>	<b>203 094</b>	<b>163 000</b>	<b>4 694 265</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	1 028 556	44 929	-366 094	1 349 721
Årets resultat	157 252	157 252	-44 929	1 361 044
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>1 185 808</b>	<b>202 181</b>	<b>-411 023</b>	<b>1 394 650</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>5 713 979</b>	<b>405 275</b>	<b>-248 023</b>	<b>5 556 727</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	157 252
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 231 650
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-203 094
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>1 185 808</b>

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

-148 379
<b>1 037 429</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 717 363	2 682 955
Övriga rörelseintäkter	Not 3	300	99 088
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 717 663</b>	<b>2 782 043</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader			
Övriga externa kostnader	Not 4	-1 685 025	-1 831 931
Personalkostnader	Not 5	-120 078	-157 977
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-164 212	-158 035
	Not 7	-479 437	-479 439
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 448 753</b>	<b>-2 627 382</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>268 910</b>	<b>154 661</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-111 658	-109 732
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-111 658</b>	<b>-109 732</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>157 252</b>	<b>44 929</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>157 252</b>	<b>44 929</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	13 445 659	13 915 719
Inventarier	Not 9	37 510	46 887
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 483 169</b>	<b>13 962 606</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>13 486 669</b>	<b>13 966 106</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		3 618	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	88 254	94 992
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	91 200	88 312
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>183 072</b>	<b>183 304</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 649 541	1 608 569
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 649 541</b>	<b>1 608 569</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 832 612</b>	<b>1 791 874</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 319 281</b>	<b>15 757 980</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	2 310 470	2 310 470
Kapitaltillskott	14 000	14 000
Fond för yttre underhåll	2 203 701	1 837 607
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>4 528 171</b>	<b>4 162 077</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	1 028 556	1 349 721
Årets resultat	157 252	44 929
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 185 808</b>	<b>1 394 650</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>5 713 979</b>	<b>5 556 727</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>3 159 658</b>	<b>9 472 222</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	
Leverantörsskulder	6 128 564	205 464
Skatteskulder	101 596	198 740
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 518	8 231
	206 966	316 596
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>6 445 644</b>	<b>729 031</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>15 319 281</b>	<b>15 757 980</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 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.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2019	2018
Stomme och grund	100	100
Fastighetsförbättringar	10	10
Hissanläggning	10	10
Stambyte	50	50
Fönster	25	25
Inventarier	10	10
Värmeanläggning	25	25
Utemiljö	25	25
Vattenrening	50	50

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

NETTOOMSÄTTNING	2019	2018
Årsavgifter	2 464 632	2 464 632
Hyror garage/parkering	21 300	7 200
Hyror garage	69 600	46 200
Bredbandsintäkter	136 620	136 620
Avgift andrahandsuthyrning	25 211	28 303
	<b>2 717 363</b>	<b>2 682 955</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Försäkringsersättning	0	94 820
	Övriga intäkter	300	4 268
		<b>300</b>	<b>99 088</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	65 353	64 078
	Fastighetsskötsel beställning	37 456	35 079
	Städning entreprenad	73 033	71 754
	OVK Obl. Ventilationskontroll	101 138	0
	Hissbesiktning	83 600	0
	Serviceavtal	8 136	44 342
		<b>368 715</b>	<b>215 254</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	25 929	201 622
		<b>25 929</b>	<b>201 622</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	148 379	312 956
		<b>148 379</b>	<b>312 956</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	189 932	185 794
	Värme	244 440	256 155
	Vatten	190 370	178 210
	Sophämtning/renhållning	116 076	97 528
		<b>740 818</b>	<b>717 687</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	69 858	61 309
	Kabel-TV	229 334	226 011
		<b>299 192</b>	<b>287 320</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>101 993</b>	<b>97 093</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 685 025</b>	<b>1 831 931</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Revisionsarvode extern revisor	12 244	12 288
	Förvaltningsarvode	82 080	79 685
	Förvaltningsarvoden övriga	25 754	53 076
	Korttidsinventarier	0	12 928
		<b>120 078</b>	<b>157 977</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	135 000	125 999
	Sociala kostnader	29 212	32 036
		<b>164 212</b>	<b>158 035</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Stomme och grund K3		
	Fönster/dörrar och portar K3	19 550	19 550
	Stamledningar VA K3	57 776	57 775
	Värmesystem K3	307 159	307 159
	Utemiljö allmänt K3	81 270	81 270
	Inventarier	4 305	4 308
		9 377	9 377
		<b>479 437</b>	<b>479 439</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	21 904 728	21 904 728
	Nyanskaffningar	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>21 904 728</b>	<b>21 904 728</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-7 989 009	-7 518 947
	Årets avskrivningar enligt plan	-470 060	-470 062
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-8 459 069</b>	<b>-7 989 009</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>13 445 659</b>	<b>13 915 719</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	902 090	902 090
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	35 256 000	30 238 000
	Taxeringsvärde mark	32 442 000	24 046 000
		<b>67 698 000</b>	<b>54 284 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	67 000 000	53 800 000
	Lokaler	698 000	484 000
		<b>67 698 000</b>	<b>54 284 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	183 406	183 409
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>183 406</b>	<b>183 409</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-136 519	-127 142
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 377	-9 377
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-145 896</b>	<b>-136 519</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>37 510</b>	<b>46 887</b>

<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	165	172
	Klientmedel hos SBC	72 343	0
	Fordringar	15 746	94 820
		<b>88 254</b>	<b>94 992</b>
<b>Not 12</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Försäkring	24 081	21 695
	Bostadsrätterna	6 450	0
	Hisservice	2 988	0
	Kabel-TV	57 680	0
	Förskottsbetalda leverantörer	0	66 618
		<b>91 199</b>	<b>88 313</b>
<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	1 837 607	1 674 607
	Reservering enligt stadgar	203 094	0
	Reservering enligt stämmobeslut	163 000	163 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 203 701</b>	<b>1 837 607</b>

**Not  
14**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	<b>Räntesats 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsda g</b>
Handelsbanken	1,150 %	1 824 564	1 866 564	2020-01-03
Handelsbanken	1,450 %	1 363 658	1 397 122	2021-10-30
Handelsbanken	1,940 %	0	186 000	2019-12-01
Handelsbanken	1,200 %	1 796 000	1 844 000	2021-09-01
Handelsbanken	1,070 %	1 885 000	1 945 000	2020-12-30
Handelsbanken	1,070 %	2 419 000	2 439 000	2020-12-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>9 288 222</b>	<b>9 677 686</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 128 564	-205 464	
		<b>3 159 658</b>	<b>9 472 222</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 270 902 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

**Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckningar

**2019-12-31**

17 496 800

**2018-12-31**

17 496 800

<b>Not 16</b> UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
El	19 944	0
Sophämtning	1 108	0
Extern revisor	12 500	12 600
Arvoden	65 722	55 721
Sociala avgifter	14 606	17 508
Ränta	14 834	14 017
Avgifter och hyror	74 252	208 726
Ber kostnad hissbesiktning 2018	4 000	4 000
Reparation av radiator	0	4 024
	<b>206 966</b>	<b>316 596</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS  
SLUT

Styrelsen godkänner offert från Trygga Hiss vid styrelsemöte i januari 2020.  
Renovering av hissar kommer att ske med start v. 15. under 2020.

Genomförande av injustering av ventiler samt uppföljande OVK-kontroll planeras att genomföras 2020-01-29.

Upphandling av takåtgärder avseende vattenläckage pågår under början av året och arbetet beräknas kunna genomföras under våren.

De sprickor i husfasaden på norrsidan, vilka orsakat att dagvatten läckt in i ett lägenhetsförråd, kommer åtgärdas i början av året.

Byte av plåtfasad och renovering av balkonger fortsätter. Det återstår 9 st., vilket är i linje med den ursprungliga planen.



---

## Styrelsens underskrifter

---

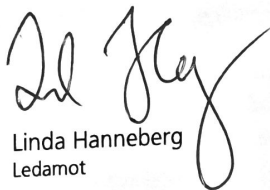
NACKA den 21, 4 2020



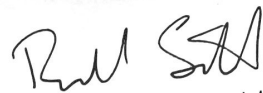
Prest Erik Sven Folke Brown  
Ledamot



Frida Lovisa Engslätt  
Ledamot



Linda Hanneberg  
Ledamot

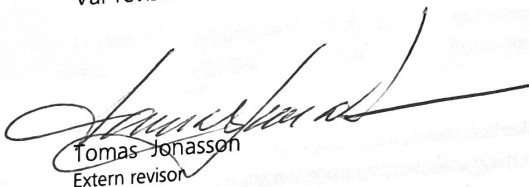


Joakim Bernhard Siljedahl  
Ledamot

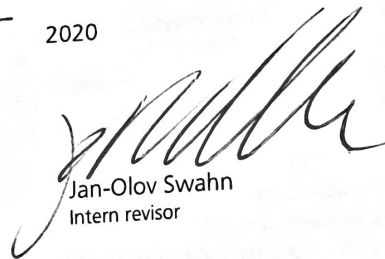


Tatjana Stoevska  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 15 2020



Tomas Johansson  
Extern revisor



Jan-Olov Swahn  
Intern revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Diagonalen, org.nr 714000-0279

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Diagonalen för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Enligt min 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på fel. 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Diagonalen för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

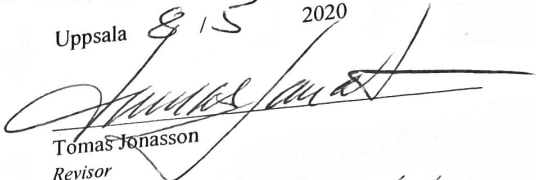
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

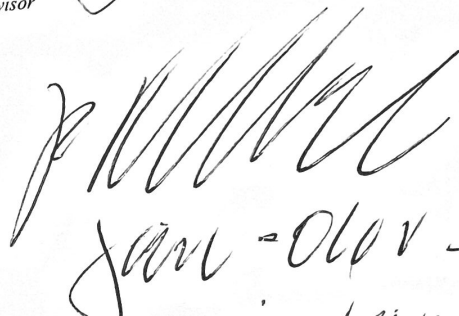
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala 8/15 2020

  
Tomas Jonasson  
Revisor

  
Jan-Olov Swahn  
intern revisor