

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Diligensen 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2020 och 2030.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 2006-08-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-05-30 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-02 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Lars Emil Henrik Löwemark	Ordförande
Malin Olivia Dahlberg	Ledamot
Harmony Rosanna M Hagelin Strååt	Ledamot
Tobias Holm	Ledamot
Luisa Camilla Monse	Ledamot

Måns Jacob Malmberg	Suppleant
Kim Johan Pettersson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ingrid Marie Nordlander	Ordinarie Extern	Parameter Revison AB
Ole Deurell	Suppleant Extern	Parameter Revison AB

Valberedning

Måns Malmborg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Diligensen 7	2007	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

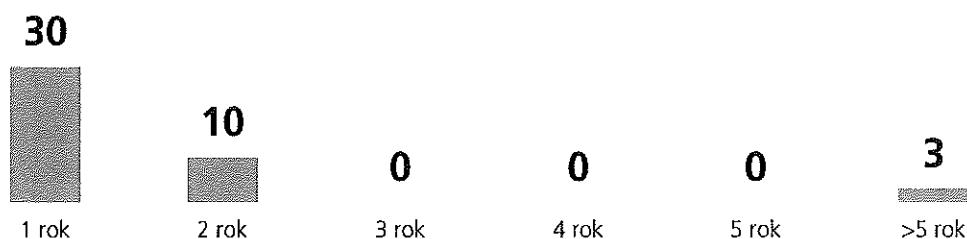
Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1932.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 574 m², varav 2 293 m² utgör lägenhetsyta och 281 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 43 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
MKA Restaurang & Food AB (pizzeria)	91 m ²	2021-02-28
Donja AB (restaurang)	190 m ²	2022-01-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Service av tvättmaskiner	2020	Tvättmedelsfacken på tvättmaskinerna byttes ut.
Målning av trapphuset	2019	Nya ytskikt i trapphuset
Matavfall - sortering	2019	Alla lägenheter fick nya kärl för matavfall och särskilda återvinningskärl för matavfall finns numera i soprummet.
Renovering lgh 1101	2019	Den sista hyreslägenheten, nr 1101 renoverades för att säljas som bostadsrätt.
Service av tvättmaskiner	2019	Service av tvättmaskiner samt införande av digitalt bokningssystem för tvättstugan
OVK	2018	Under april 2018 utförde AB Franska Bukten på uppdrag av Brf Diligensen 7 att utföra obligatorisk ventilationskontroll (OVK). De brister som upptäcktes kommer att åtgärdas i början av 2019
Energibesiktning	2016	Energibesiktning utförd av AB Franska Bukten, håller till 20260530. Betyg E
Fönsterrenovering av samtliga fönster inkl trapphus (endast målning på plan 6)	2015	Samtliga fönster renoverades, varje medlem fick själv välja/bekosta eventuella bullerglas. Plan 6 endast målning.
Förbättring av fasad mot gatorna	2014	Stensockeln renoverades. Nedsjunkna trottoarplattor åtgärdades (bekostades av Stockholm Stad). Nya avslut på dagvattenrören.
Elslingor monterades i alla dagvattenrör	2014	
Stamspolning av stammar och samtliga lägenheter	2014	
Renovering entré	2012 - 2013	Målning upp till plan 1, ny ramp, ny port
Cykelskjul byggdes	2011	
Byggande av 3 nya vindslägenheter	2010	
Dränering gårdsfasad	2010	
Ny hiss (förlängd till plan 6)	2010	
Ny central elmätare	2007 - 2008	
Nytt fjärrvärmesystem	2007 - 2008	
Byte av stammar	2007 - 2008	Omfattande renoveringar påbörjades 2007,
Föreningen tillträdde fastigheten Diligensen 7	2007	2007-06-20
Entrén renoverades	2007 - 2008	
Byte av elstigar	2007 - 2008	
Renovering av tvättstuga, källare och trapphus	2007 - 2008	
Nybygge balkonger för lgh mot gården	2007 - 2008	
Totalrenovering av flertalet lägenheter	2007 - 2008	
Installation av fastighets-LAN och bredbandstelefont	2007 - 2008	
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	2007 - 2008	
Byggandet för nya vindsförråd	2007 - 2008	
Brf Diligensen 7 bildades	2006	2006-08-01

Byggnaden Rosenlundsgatan 18 1932
uppfördes

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av tak	2020	Förbättring av plåttaket ovan vindsförråd
Byte av dörr till soprum	2020	Byte av dörr till soprum
Renovering entré	2020	Ny trappa och ramp i entren

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Adamsbergs Fastighetsförvaltning
Städning	Mickes städ

Föreningens ekonomi

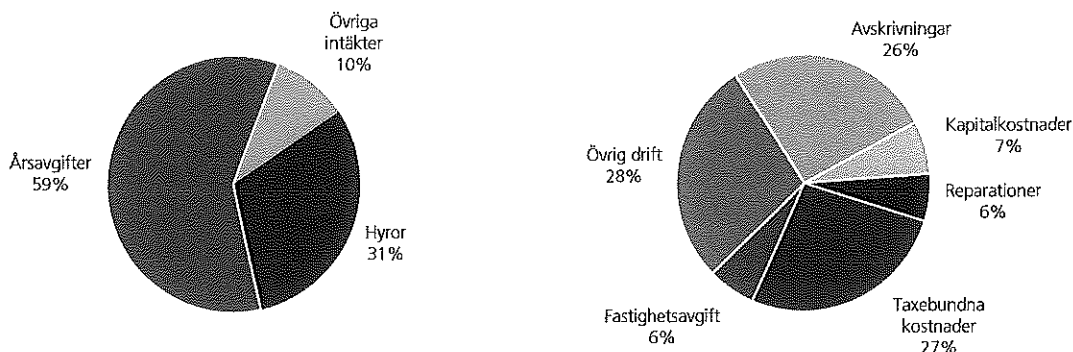
Föreningens ekonomi är stabil med ett stadigt inflöde av kapital från hyresgästerna MKA Restaurang och Food AB samt Donja AB. Styrelsen genomför regelbunden avstämning av räntor och prognoser. Amortering sker löpande då kapital finns tillgängligt.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	919 804	1 477 970
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 382 438	2 478 924
Finansiella intäkter	179	43
Minskning kortfristiga fordringar	59 828	0
Medlemsinsatser	0	3 725 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	34 514
	2 442 445	6 238 481
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 393 305	1 818 731
Finansiella kostnader	139 893	275 544
Ökning av kortfristiga fordringar	0	61 418
Minskning av långfristiga skulder	472 338	4 640 954
Minskning av kortfristiga skulder	93 109	0
	2 098 645	6 796 647
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 263 604	919 804
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	343 800	-558 166

*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 1 429 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

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för elförbrukning innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då båda intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då moms rättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 43 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 60
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 60

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	617	623	616	614
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 255	2 246	2 299	2 305
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 573	7 934	9 999	10 266
Elkostnad/m ² totalyta	35	77	72	65
Värmekostnad/m ² totalyta	130	133	135	128
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	21	25	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	54	107	129	144
Soliditet (%)	78	78	72	72
Resultat efter finansiella poster (tkr)	303	-161	312	387
Nettoomsättning (tkr)	2 335	2 476	2 462	2 478

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 293 m² bostäder och 281 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	47 654 468	0	0	47 654 468
Upplåtelseavgifter	15 317 412	0	0	15 317 412
Fond för yttre underhåll	578 267	230 364	-488 034	835 937
S:a bundet eget kapital	63 550 147	230 364	-488 034	63 807 817
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-350 097	-230 364	326 606	-446 340
Årets resultat	303 300	303 300	161 428	-161 428
S:a ansamlad förlust	-46 797	72 936	488 034	-607 767
S:a eget kapital	63 503 350	303 300	0	63 200 050

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	303 300
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-119 734
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-230 364
summa balanserat resultat	-46 798

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-46 798
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 335 411	2 475 904
Övriga rörelseintäkter	Not 3	47 027	3 020
Summa rörelseintäkter		2 382 438	2 478 924
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 141 845	-1 520 402
Övriga externa kostnader	Not 5	-120 042	-216 910
Personalkostnader	Not 6	-131 418	-81 418
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-546 119	-546 119
Summa rörelsekostnader		-1 939 424	-2 364 850
RÖRELSERESULTAT		443 014	114 074
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		179	43
Räntekostnader och liknande resultatposter		-139 893	-275 544
Summa finansiella poster		-139 714	-275 501
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		303 300	-161 428
ÅRETS RESULTAT		303 300	-161 428

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	79 955 006	80 501 125
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		79 955 006	80 501 125
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		79 955 006	80 501 125
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		116	124
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 234 572	980 531
Summa kortfristiga fordringar		1 234 688	980 655
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		30 915	976
Summa kassa och bank		30 915	976
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 265 603	981 631
SUMMA TILLGÅNGAR		81 220 609	81 482 756

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		62 971 880	62 971 880
Fond för yttre underhåll	Not 11	578 267	835 937
Summa bundet eget kapital		63 550 147	63 807 817
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-350 097	-446 340
Årets resultat		303 300	-161 428
Summa fritt eget kapital		-46 797	-607 767
SUMMA EGET KAPITAL		63 503 350	63 200 050
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	17 264 378	17 836 716
Summa långfristiga skulder		17 264 378	17 836 716
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	100 000	0
Leverantörsskulder		62 385	107 409
Skatteskulder		29 118	18 732
Övriga skulder		47 284	106 938
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	214 094	212 911
Summa kortfristiga skulder		452 881	445 990
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 220 609	81 482 756

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. 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.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Port/säkerhetsdörr	25 år	25 år
Bredband	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 414 572	1 400 855
Hyror bostäder	0	8 586
Hyror lokaler momspliktiga	735 163	723 571
Kabel-TV intäkter	58 032	57 594
Bredbandsintäkter	84 528	83 896
Hysesrabatt	-99 472	0
Vattenintäkter	13 104	13 104
Elintäkter	11 756	141 299
Elintäkter moms	70 674	0
Värmeintäkter	47 004	47 004
Öresutjämning	51	-5
	2 335 411	2 475 904

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Extra statligt stöd	45 947	0
Försäkringsersättning	0	2 060
Övriga intäkter	1 080	960
	47 027	3 020

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	38 594	38 875
	Fastighetsskötsel beställning	10 269	12 434
	Snöröjning/sandning	5 252	5 167
	Städning entreprenad	26 923	29 370
	Städning enligt beställning	2 448	0
	Mattvätt/Hyrmattor	2 768	2 625
	OVK Obl. Ventilationskontroll	107 355	0
	Hissbesiktning	1 794	1 745
	Myndighets tillsyn	7 800	0
	Gemensamma utrymmen	0	348
	Gård	604	2 103
	Serviceavtal	8 834	8 199
	Förbrukningsmateriel	5 430	5 066
	Teleport/hissanläggning	2 443	2 443
	Brandskydd	390	1 221
		220 902	109 597
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	4 885
	Tvättstuga	29 088	15 422
	Entré/trapphus	2 363	0
	Lås	4 698	5 010
	VVS	4 748	0
	Värmeanläggning/undercentral	4 074	0
	Ventilation	63 308	0
	Elinstallationer	0	2 061
	Hiss	7 841	1 576
	Skador/klotter/skadegörelse	2 565	3 910
	Vattenskada	4 122	0
		122 807	32 865
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	488 034
		0	488 034
	Taxebundna kostnader		
	El	90 644	197 577
	Värme	334 100	342 541
	Vatten	67 819	54 224
	Sophämtning/renhållning	62 141	58 992
		554 703	653 334
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	31 566	28 247
	Bredband	84 540	83 236
		116 106	111 483
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	127 327	125 091
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 141 845	1 520 402

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Juridiska åtgärder	7 725	55 150
	Inkassering avgift/hyra	1 800	2 956
	Hysesförluster	80	0
	Revisionsarvode extern revisor	21 373	20 763
	Föreningskostnader	428	4 795
	Förvaltningsarvode	85 278	84 006
	Administration	3 358	47 785
	Konsultarvode	0	1 456
		120 042	216 910
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	100 000	62 000
	Sociala kostnader	31 418	19 418
		131 418	81 418
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	340 236	340 236
	Förbättringar	205 883	205 883
		546 119	546 119
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	84 698 544	84 698 544
	Utgående anskaffningsvärde	84 698 544	84 698 544
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 197 419	-3 651 300
	Årets avskrivningar enligt plan	-546 119	-546 119
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 743 538	-4 197 419
	Planenligt restvärde vid årets slut	79 955 006	80 501 125
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	33 983 501	33 983 501
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	26 656 000	26 656 000
	Taxeringsvärde mark	50 132 000	50 132 000
		76 788 000	76 788 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	70 200 000	70 200 000
	Lokaler	6 588 000	6 588 000
		76 788 000	76 788 000

Not 9		INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
		Akkumulerade anskaffningsvärden		
		Vid årets början	53 600	53 600
		Nyanskaffningar	0	0
		Utrangering/försäljning	0	0
		Utgående anskaffningsvärde	53 600	53 600
		Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
		Vid årets början	-53 600	-53 600
		Årets avskrivningar enligt plan	0	0
		Utrangering/försäljning	0	0
		Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-53 600	-53 600
		Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10		ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
		Skattekonto	1 883	61 703
		Klientmedel hos SBC	1 232 689	918 828
			1 234 572	980 531

Not 11		FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
		Vid årets början	835 937	605 573
		Reservering enligt stadgar	230 364	230 364
		Reservering enligt stämmobeslut	0	0
		lanspråktagande enligt stadgar	0	0
		lanspråktagande enligt stämmobeslut	-488 034	0
		Vid årets slut	578 267	835 937

Not 12		SKULDER TILL KREDITINSTITUT		
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
Nordea	1,030 %	5 775 000	0	2025-08-29
Nordea	0,910 %	5 800 000	857 960	2023-08-31
Nordea	0,691 %	5 789 378	4 689 378	2021-08-31
Swedbank		0	12 289 378	Flyttat
Summa skulder till kreditinstitut		17 364 378	17 836 716	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-100 000	0	
		17 264 378	17 836 716	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 000 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	27 812 000	27 812 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	12 185	23 505
	Avgifter och hyror	201 909	189 406
		214 094	212 911

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 10 / 3 2021



Lars Emil Henrik Löwemark
Ordförande



Malin Olivia Dahlberg
Ledamot



Harmony Rosanna M Hagelin Strååt
Ledamot

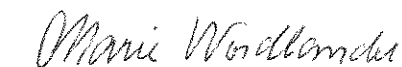


Tobias Helm
Ledamot



Luisa Camilla Monse
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 5 2021



Ingrid Marie Nordlander
Extern revisor
Auktoriserad

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Diligensen 7
Org.nr. 769614-8803

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Diligensen 7 för år 2020.

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 2020 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.

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 revisionssed 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 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 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 misstag, 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 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 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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 Brf Diligensen 7 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

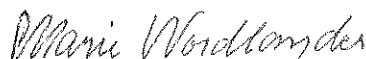
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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 överträdelse 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.

Stockholm den 5/5 2021



Marie Nordlander

Auktoriserad revisor