

Årsredovisning för
Brf Diamanten 10
769608-7332

Räkenskapsåret
2010-01-01 - 2010-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1 - 4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6 - 7
Noter	8 - 12
Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

BRF DIAMANTEN 10
ORG. NR 769608-7332

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Diamanten 10 får härmed avge årsredovisning för verksamheten räkenskapsåret 2010-01-01 – 2010-12-31.

STYRELSE

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

2010-01-01—2009-05-23:

Stephan Daniels	ledamot, ordförande
Jennie Gerebrand	ledamot
Sara Samanian	ledamot

Vid årsstämman den 23 maj 2010 valdes följande styrelse:

Stephan Daniels	ledamot, ordförande
Jennie Gerebrand	ledamot
Sara Samanian	ledamot

Till föreningens revisor valdes Gunnar Kinbom.

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelserna har under året haft kontinuerliga kontakter i olika föreningsfrågor och hållit sex protokollförda styrelsesammanträden.

FASTIGHETEN

Föreningen äger fastigheten Diamanten 10 på Kungsholmen med adress Pipersgatan 20, 112 24 Stockholm.

Byggnaden, som ursprungligen är uppförd 1932, genomgick en omfattande helrenovering 1998/1999 avseende såväl invändiga och utvändiga ytskikt som samtliga tekniska installationer. Två nya lägenheter tillskapades på vinden i samband med ombyggnaden. Byggnaden innehåller 36 bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 890 m² samt två lokaler med en sammanlagd yta på 131 m². Till varje lägenhet finns källarförråd. I samband med totalrenoveringen har fastigheten av skatteverket åsatts värdeår 1999.

Uppvärmningen sker med fjärrvärme. På entréplanet finns ett gemensamt relaxrum med bastu och duschar, solarium, träningsrum samt tvättstuga. Entrén är försedd med portkod med kamera med mottagare i varje lägenhet.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde i If.

Taxeringsvärdet 2010 uppgår till 26 951 000 kr (föregående år 23 101 000 kr), varav byggnadsvärdet uppgår till 14 661 000 kr och markvärdet till 12 290 000 kr. Av taxeringsvärdet faller på bostäder 23 200 000 kr och på lokaler 3 751 000 kr.

VERKSAMHETEN

Under 2010 har den ekonomiska förvaltningen skötts av Calculare AB, Christer Åstrand enligt avtal. Fastighetsskötseln har skötts av Renab/Klara Förvaltning enligt avtal. Städningen har skötts av Renab.

Föreningen tar enligt stadgarna ut en överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet av köparen. Dessutom tas en pantförskrivningsavgift ut med 1 % av basbeloppet vid varje ny pantförskrivning.

Föreningens två hyreslokaler löper enligt hyresavtal på tre år med 9 månaders uppsägningstid.

Pipersbageriet har under 2010 genomgått en total ytskiktsrenovering tillsammans med ett större ingrepp från Anticimex som har installerat råttskydd i fastighetens två huvudstammar. Detta är det absolut senaste avseende råttbekämpning och innebär att råttor inte ska kunna vandra upp i stammarna till andra lägenheter i fastigheten.

Föreningen har under året haft stora problem med hissen och den har under flera tillfällen varit ur funktion. Detta skall förhoppningsvis vara åtgärdat nu genom större renoveringar av framförallt hissdörrarna.

Avtal har tecknats med AB Stokab om installation av fiberoptiska ledningar till fastigheten. Genom snabbt agerande från styrelsens sida kommer inte någon kostnad att påföras föreningen, utan Stockholm Stad står för denna kostnad. Förhandlingar om bredbandsleverantör har skett löpande under året.

Styrelsen har under året genom försäljning avyttrat en del av innergården till lägenhet 2016. Detta har inbringat 30 000 kr till föreningens kassa. Beslutet togs enhälligt och påverkar inte övriga medlemmars möjlighet att nyttja innergården, eftersom den yta som uppläts saknade användningsområde för övriga medlemmar.

Vidare har lägenhet 2011 fått tillstånd för byggnation av spalje inom den redan förutbestämda ramen för lägenhetens innergård. Styrelsen gjorde bedömningen att spaljen inte inkräktade på de övriga medlemmarnas intressen på gården.

Styrelsen har under 2010 införskaffat nya möbler till innergården. Detta har mottagits mycket positivt av föreningens medlemmar.

ARVODEN

Styrelsearvoden har under 2010 utbetalats med 44 383 kr och arbetsgivaravgift med 13 945 kr. Till extern revisor har utbetalts 1 000 kr.

ÖVERLÅTELSE

Under året har, enligt köpekontraktsdatum, lägenheterna 2031, 2034, 2045, 2052, 2053, 2054 och 2055 överlåtits till nya medlemmar.

EKONOMI- OCH FÖRVALTNINGSFRÅGOR

Till reparationsfonden har enligt stadgarna avsatts 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde 2010 eller 80 853 kr. Avsättningen har skett genom en debitering av kontot för ansamlade förluster under Eget Kapital i balansräkningen.

FASTIGHETSLÅN

Långgivare	Räntesats (%)	Bundet till	Ing. skuld 2010-01-01	Årets förändring	Utg. skuld 2010-12-31
Nordea	rörlig*	3mån bind	4 900 000	0	4 900 000
SBAB	rörlig	3mån bind	4 000 000	0	4 000 000
SBAB	5,73	2013-07-02	3 000 000	0	3 000 000
Summa			11 900 000	0	11 900 000

*Räntan på det rörliga lånet i Nordea uppgick i december 2010 till 3,441 % och i SBAB till 2,72 %.

Föreningen har per årsskiftet 2010/2011 en checkkredit hos Nordea på 150 000 kr, som inte utnyttjats. Banken har heller inte debiterat någon avgift för krediten.

Fastighetsinteckningar för lånen: 11 900 000 kr. Totalt uttagna belopp för pantbrev uppgår till 35 000 000 kr. Som säkerhet för checkkredit på 150 000 kr har Nordea ett pantbrev på 13 600 000 kr. I Lantmäteriverkets Ägararkiv förvaras outnyttjade datapantbrev till ett belopp av 9 500 000 kr. Ansvarsförbindelser inga.

Under 2011 har checkkrediten på 150 000 kr hos Nordea, som inte utnyttjats, tagits bort. Samtidigt har pantbrevet på 13 600 000 kr överförts till Ägararkivet.

NYCKELTAL I KR/ÅR

	<u>2007</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	891	891	891	891
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 371	13 371	13 371	13 371
Skatt/kvm bostadsrättsyta	77	64	63	94
Elkostnad/kvm totalyta	129	129	67	87
Värmekostnad/kvm totalyta	140	141	145	171
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	32	29	31

Totalyta= bostadsyta + lokalyta = 890 + 151 = 1021 kvm

Skatt = Fastighetsskatt + fastighetsavgift + statlig inkomstskatt

RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår

att balanserat underskott, inklusive årets

avsättning till reparationsfonden

-974 851,61 kr

jämte årets underskott

-71 805,49 kr

summa

-1 046 657,10 kr

balanseras i ny räkning.

Bilagda balans- och resultaträkningar utgör en integrerad del av denna årsredovisning.

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>
VERKSAMHETENS INTÄKTER			
Årsavgifter, hyror m.m.	1	1 126 688	1 102 507
SUMMA INTÄKTER		1 126 688	1 102 507
VERKSAMHETENS KOSTNADER			
Driftskostnader:	2		
Fastighetsskötsel och städning		-84 766	-66 142
Reparationer		-116 200	-28 454
Taxebundna kostnader		-309 596	-258 318
Övriga driftskostnader		-26 579	-24 944
Övriga förvaltnings- och driftskostnader		-60 874	-74 356
Personalkostnader m.m.		-58 328	-58 392
Summa driftskostnader		-656 343	-510 606
Avskrivningar:			
Avskrivningar av byggnad	3	-109 750	-109 750
Avskrivningar övriga anläggningstillgångar	4	-18 572	-18 587
Summa avskrivningar		-128 322	-128 337
SUMMA VERKSAMHETENS KOSTNADER		-784 665	-638 943
Finansiella poster:			
Utdelningar	5	23 063	14 760
Ränteintäkter m.m.	6	81	64
Räntekostnader m.m.	7	-353 490	-350 757
Summa finansiella poster		-330 346	-335 933
Skatter:			
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	8	-83 482	-55 906
Summa skatter		-83 482	-55 906
ÅRETS RESULTAT		-71 805	71 725

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	3	21 071 541	21 181 291
Mark		5 491 775	5 491 775
Övriga anläggningstillgångar	4	132 786	151 358
Summa materiella anläggningstillgångar		26 696 102	26 824 424
 Summa anläggningstillgångar		 26 696 102	 26 824 424
 Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	9	35 008	11 064
Kassa, plusgiro och bank	10	385 489	302 514
Summa omsättningstillgångar		420 497	313 578
 SUMMA TILLGÅNGAR		 27 116 599	 27 138 002

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		15 545 000	15 545 000
Reparationsfond	11	475 372	394 519
<i>Summa bundet eget kapital</i>		16 020 372	15 939 519
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	12	-974 852	-965 723
Årets resultat		-71 805	71 725
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-1 046 657	-893 998
Summa eget kapital		14 973 715	15 045 521
 Långfristiga skulder	13	11 900 000	11 900 000
Kortfristiga skulder	14	242 884	192 482
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 116 599	27 138 003

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
Ställda säkerheter		
Panter för egna skulder m.m.	11 900 000	11 900 000
 Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden.

Avskrivningsprocent

Byggnad 0,5 %
Elanläggning 5 %
Inventarier 20 %
Maskiner 20 %

Intäkter

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med journalföring av utställda fakturor för nästkommande månad, vilket sker månatligen.

NOTER

Not 1 Årsavgifter, hyror m.m.

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Medlemsavgifter, lägenheter	793 148	793 148
Hyror lokaler	255 100	258 872
Fastighetsskatt, lokaler	37 512	33 008
Överlåtelseavgifter	6 360	9 630
Pantsättningsavgifter	2 544	2 140
Solarieavgifter	620	870
Diverse intäkter	31 403	4 839
Öresutjämning	1	-
Summa	1 126 688	1 102 507

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och städning

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Fastighetsskötsel	32 690	27 565
Städning	36 663	25 591
Renhållning	-	3 622
Hiss, service och besiktning	3 082	2 925
Förbrukningsmaterial	5 014	5 439
Korttidsinventarier	7 317	1 000
Summa	84 766	66 142

Reparationer

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Reparation lokaler	49 353	-
Reparation tvättstuga	2 309	-
Reparation lås	4 017	3 672
Reparation VVS	9 601	3 693
Reparation värmeanläggning	6 293	-
Reparation elinstallationer	21 388	5 163
Reparation hiss	14 914	8 243
Reparation fasad	1 375	-
Jourkostnad	5 118	4 931
Reparation övrigt	1 832	2 752
Summa	116 200	28 454

Taxebundna kostnader

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
El	88 832	68 040
Värme	174 881	147 925
Vatten	31 832	29 388
Sophämtning	14 051	12 965
Summa	309 596	258 318

Övriga driftskostnader

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Fastighetsförsäkring	17 410	16 112
Kabel-TV och bredband	9 169	8 832
Summa	26 579	24 944

Övriga förvaltnings- och driftskostnader

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Revisionskostnad, extern revisor	1 000	-
Utgift styrelse och stämma	3 466	5 340
Ekonomisk förvaltning	43 746	43 716
Administrationskostnader	5 093	6 055
Konsultarvoden	-	10 705
Avgifter till organisation	4 780	4 470
Övriga driftskostnader	2 789	4 070
Summa	60 874	74 356

Personalkostnader m.m.

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Styrelsearvode	44 383	44 432
Arbetsgivaravgifter	13 945	13 960
Summa	58 328	58 392

Not 3 Byggnader

	2010-12-31	2009-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	21 950 000	21 950 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-768 709	-658 959
- Årets avskrivning enligt plan	-109 750	-109 750
Redovisat värde vid årets slut	21 071 541	21 181 291
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader:	14 661 000	14 135 000
Taxeringsvärde mark:	12 290 000	8 966 000
Summa taxeringsvärde	26 951 000	23 101 000

Not 4 Övriga anläggningstillgångar

	2010-12-31	2009-12-31
Elanläggning	154 590	154 590
Avskrivningar elanläggning	-23 189	-15 460
Restvärde	131 401	139 130
Inventarier	23 778	23 778
Avskrivningar inventarier	-22 393	-17 639
Restvärde	1 385	6 139
Maskiner	30 437	30 437
Avskrivningar maskiner	-30 437	-24 348
Restvärde	0	6 089
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	208 805	213 022
- Nyanskaffningar		2 326
- Avyttringar och utrangeringar		-6 543
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-57 447	-45 403
- Årets avskrivning enligt plan	-18 572	-18 587
- Avyttringar och utrangeringar		+6 543
Redovisat värde vid årets slut	132 786	151 358

Not 5 Utdelningar m.m.

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Utdelning skattefri	23 063	14 760
Summa	23 063	14 760

Not 6 Ränteintäkter m.m.

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Ränteintäkter	80	64
Skatteränta	1	-
Summa	81	64

Not 7 Räntekostnader m.m.

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Låneräntor	351 436	349 152
Övriga räntekostnader	478	92
Skatteränta	-	5
Kapital- och bankkostnader	1 576	1 508
Summa	353 490	350 757

Not 8 Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Fastighetsskatt lokaler	37 510	33 010
Fastighetsavgift	45 972	22 896
Summa	83 482	55 906

Not 9 Kortfristiga fordringar

	2010-12-31	2009-12-31
Kundfordringar	33 244	8 050
Skattekonto	17	16
Skattefordran	-	1 310
Förskottsbetalda kostnader	1 747	1 688
Summa	35 008	11 064

Not 10 Kassa, plusgiro och bank

	2010-12-31	2009-12-31
Bank, Nordea	385 489	302 514
Summa	385 489	302 514

Not 11 Reparationsfond

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående balans	394 519	325 216
Årets avsättning	80 853	69 303
Årets ianspråkstagande		
Utgående balans	475 372	394 519

Not 12 Balanserat resultat

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående balans	-965 723,28	-767 826,63
Disposition av föregående års resultat	+71 724,67	-128 593,65
Årets avsättning till reparationsfond	-80 853,00	-69 303,00
Utgående balans	-974 851,61	-965 723,28

Not 13 Långfristiga skulder

	2010-12-31	2009-12-31
Lån, SBAB	3 000 000	3 000 000
Lån SBAB	4 000 000	4 000 000
Lån, Nordea	4 900 000	4 900 000
Summa	11 900 000	11 900 000

Not 14 Kortfristiga skulder

	2010-12-31	2009-12-31
Leverantörsskulder	43 288	30 040
Skatteskuld	29 076	4 167
Momsavräkning	11 584	15 845
Upplupna räntekostnader	21 102	6 504
Upplupna kostnader	6 640	5 400
Förskottsbetalda avgifter	131 194	130 526
Summa	242 884	192 482

Underskrifter

Stockholm den 17/5 - 2011

Stephan Daniels



Jennie Gerebrand



Sara Samanian



Min revisionsberättelse har avgivits den 16 maj 2011



Gunnar Kinbom

Revisionsberättelse

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2010 i Bostadsrättsföreningen Diamanten 10, Org nr. 769608-7332 för tiden 2010-01-01 – 2010-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision. Jag avger härmed följande revisionsberättelse:

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige.

Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsbokslutet inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

I en revision ingår också att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet.

Jag har tagit del utav räkenskapshandlingar, protokoll och övriga handlingar som lämnar upplysningar om föreningens ekonomi och förvaltningens skötsel.

Jag anser på grundval av detta att min revision ger mig rimlig grund till mina uttalandens nedan:

Jag har funnit att räkenskaperna för ovanstående period vara i god ordning, förda med noggrannhet.

Den löpande förvaltningen har skötts tillfredsställande vad gäller föreningens verksamhet.

Då min revision inte givit anledning att till anmärkning vad avser de överlämnande handlingarna, bokföringen eller i övrigt rekommenderar jag att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2010.

Stockholm 2011-05-16



Gunnar Kinbom