

Årsredovisning för

Brf Diamanten 10

769608-7332

Räkenskapsåret
2011-01-01 - 2011-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-13
Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

BRF DIAMANTEN 10
ORG. NR 769608-7332

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Diamanten 10 får härmed avge årsredovisning för verksamheten räkenskapsåret 2011-01-01 – 2011-12-31.

STYRELSE

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

2011-01-01—2011-05-22:

Stephan Daniels	ledamot, ordförande
Jennie Gerebrand	ledamot
Sara Samanian	ledamot

Vid årsstämman den 22 maj 2011 valdes följande styrelse:

Stephan Daniels	ledamot, ordförande
Jennie Gerebrand	ledamot
Sara Samanian	ledamot

Sedan 2011-10-25 har styrelsen haft följande sammansättning:

Stephan Daniels	ledamot, ordförande
Jennie Gerebrand	ledamot
Viktor Hård af Segerstad	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 2011 uppgår till 26 951 000 kr (föregående år 26 951 000 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 2011 har den ekonomiska förvaltningen skötts av Calculare AB, Christer Åstrand och Josephine Westrén enligt avtal. Fastighetsskötseln har skötts av Renab/ Förvaltning enligt avtal. Städningen har skötts av Renab Städ.

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.

Under 2011 har föreningen fått, utan kostnad, fiberoptiska ledningar indragna till fastigheten. Förhandlingar om bredbandsleverantör har skett löpande under året och kommer att fortsätta under 2012.

En genomgång avseende fastighetens vatten har gjorts under året med bra resultat tillsammans med att fastigheten har försetts med kodlås. Vidare har två stycken lägenheter har drabbats av fuktskador pga. vattenläcka inom fastigheten och dessa skall vara återställda i början av 2012.

ARVODEN

Styrelsearvoden har under 2011 utbetalats med 44 360 kr och arbetsgivaravgift med 13 937 kr. Till intern revisor har utbetalts 999 kr.

ÖVERLÅTELSE

Under året har, enligt köpekontraktsdatum, lägenheterna 2022 och 2047 överlåtits till nya medlemmar.

EKONOMI- OCH FÖRVALTNINGSFRÅGOR

Till reparationsfonden har enligt stadgarna avsatts 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde 2011 eller 80 853 kr. Avsättningen har skett genom en debitering av kontot för ansamlade förluster under Eget Kapital i balansräkningen.

FASTIGHETSLÅN

Långivare	Räntesats (%)	Bundet till	Ing. skuld 2011-01-01	Årets förändring	Utg. skuld 2011-12-31
Nordea	rörlig*	3mån bind	4 900 000	-49 000	4 851 000
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	11 851 000

*Räntan på det rörliga lånet i Nordea uppgick i december 2011 till 4,317 % och i SBAB till 4,287 %.

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.

Fastighetsinteckningar för lånen: 11 900 000 kr. Totalt uttagna belopp för pantbrev uppgår till 35 000 000 kr. I Lantmäteriverkets Ägararkiv förvaras outnyttjade datapantbrev till ett belopp av 36 700 000 kr. Ansvarsförbindelser inga.

NYCKELTAL I KR/ÅR

	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	891	891	891	902
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 371	13 371	13 371	13 316
Skatt/kvm bostadsrättsyta	64	63	94	95
Elkostnad/kvm totalyta	129	67	87	59
Värmekostnad/kvm totalyta	141	145	171	167
Vattenkostnad/kvm totalyta	32	29	31	31

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

Skatt = Fastighetsskatt + fastighetsavgift + statlig inkomstskatt

RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår

att balanserat underskott, inklusive årets

avsättning till reparationsfonden -1 127 510,10 kr

jämte årets underskott - 220 431,37 kr

summa -1 347 941,47 kr

balanseras i ny räkning.

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
VERKSAMHETENS INTÄKTER			
Årsavgifter, hyror m.m.	1	1 108 866	1 126 688
SUMMA INTÄKTER		1 108 866	1 126 688
VERKSAMHETENS KOSTNADER			
Driftskostnader:	2		
Fastighetsskötsel och städning		-80 167	-84 766
Reparationer		-102 550	-116 200
Taxebundna kostnader		-275 189	-309 596
Övriga driftskostnader		-27 776	-26 579
Övriga förvaltnings- och driftskostnader		-62 092	-60 874
Personalkostnader m.m.		-59 296	-58 328
Summa driftskostnader		-607 070	-656 343
Avskrivningar:			
Avskrivningar av byggnad	3	-109 750	-109 750
Avskrivningar övriga anläggningstillgångar	4	-13 567	-18 572
Summa avskrivningar		-123 317	-128 322
SUMMA VERKSAMHETENS KOSTNADER		-730 387	-784 665
Finansiella poster:			
Utdelningar	5	15 683	23 063
Ränteintäkter m.m.	6	1 627	81
Räntekostnader m.m.	7	-531 838	-353 490
Summa finansiella poster		-514 528	-330 346
Skatter:			
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	8	-84 382	-83 482
Summa skatter		-84 382	-83 482
ÅRETS RESULTAT		-220 431	-71 805

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	3	20 961 791	21 071 541
Mark		5 491 775	5 491 775
Övriga anläggningstillgångar	4	146 098	132 786
		<u>26 599 664</u>	<u>26 696 102</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>26 599 664</u>	<u>26 696 102</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	9	69 159	35 008
		<u>69 159</u>	<u>35 008</u>
Kassa, plusgiro och bank	10	267 662	385 489
Summa omsättningstillgångar		<u>336 821</u>	<u>420 497</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>26 936 485</u>	<u>27 116 599</u>

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		15 545 000	15 545 000
Reparationsfond	11	556 225	475 372
		<u>16 101 225</u>	<u>16 020 372</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	12	-1 127 510	-974 852
Årets resultat		-220 431	-71 805
		<u>-1 347 941</u>	<u>-1 046 657</u>
Summa eget kapital		<u>14 753 284</u>	<u>14 973 715</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	13	11 851 000	11 900 000
<i>Kortfristiga skulder</i>	14	332 201	242 884
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>26 936 485</u>	<u>27 116 599</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2011-12-31	2010-12-31
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.

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Medlemsavgifter, lägenheter	803 048	793 148
Hyror lokaler	258 876	255 100
Fastighetsskatt, lokaler	37 512	37 512
Överlåtelseavgifter	3 200	6 360
Pantsättningsavgifter	856	2 544
Solarieavgifter	240	620
Skattereduktion	3 541	-
Diverse intäkter	1 593	31 403
Öresutjämning	-	1
Summa	1 108 866	1 126 688

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och städning

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Fastighetsskötsel	35 360	32 690
Städning	39 594	36 663
Gården	972	-
Hiss, service och besiktning	2 102	3 082
Förbrukningsmaterial	1 362	5 014
Korttidsinventarier	777	7 317
Summa	80 167	84 766

Reparationer

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Reparation lokaler	-	49 353
Reparation tvättstuga	3 283	2 309
Reparation lås	18 186	4 017
Reparation portar och dörrar	2 664	-
Reparation VVS	19 838	9 601
Reparation värmeanläggning	49 430	6 293
Reparation elinstallationer	-	21 388
Reparation hiss	3 939	14 914
Reparation fasad	-	1 375
Jourkostnad	5 210	5 118
Reparation övrigt	-	1 832
Summa	102 550	116 200

Taxebundna kostnader

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
El	60 741	88 832
Värme	169 990	174 881
Vatten	31 212	31 832
Sophämtning	13 246	14 051
Summa	275 189	309 596

Övriga driftskostnader

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Fastighetsförsäkring	18 455	17 410
Kabel-TV och bredband	9 321	9 169
Summa	27 776	26 579

Övriga förvaltnings- och driftskostnader

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Revisionskostnad, extern revisor	-	1 000
Utgift styrelse och stämma	3 052	3 466
Ekonomisk förvaltning	43 701	43 746
Administrationskostnader	4 770	5 093
Konsultarvoden	3 125	-
Avgifter till organisation	4 780	4 780
Övriga driftskostnader	2 664	2 789
Summa	62 092	60 874

Personalkostnader m.m.

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Löner	-	-
Styrelsearvode	44 360	44 383
Revisionskostnader, intern revisor	999	-
Arbetsgivaravgifter	13 937	13 945
Summa	59 296	58 328

Not 3 Byggnader

	2011-12-31	2010-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	21 950 000	21 950 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-878 459	-768 709
- Årets avskrivning enligt plan	-109 750	-109 750
Redovisat värde vid årets slut	20 961 791	21 071 541
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader:	14 661 000	14 661 000
Taxeringsvärde mark:	12 290 000	12 290 000
Summa taxeringsvärde	26 951 000	26 951 000

Not 4 Övriga anläggningstillgångar

	2011-12-31	2010-12-31
Elanläggning	154 590	154 590
Avskrivningar elanläggning	-30 919	-23 189
Restvärde	123 671	131 401
Inventarier	23 778	23 778
Avskrivningar inventarier	-22 854	-22 393
Restvärde	924	1 385
Maskiner	57 316	30 437
Avskrivningar maskiner	-35 813	-30 437
Restvärde	21 503	-

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	208 805	208 805
- Nyanskaffningar	26 879	
- Avyttringar och utrangeringar		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-76 019	-57 447
- Årets avskrivning enligt plan	-13 567	-18 572
- Avyttringar och utrangeringar		
Redovisat värde vid årets slut	146 098	132 786

Not 5 Utdelningar m.m.

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Utdelning skattefri	15 683	23 063
Summa	15 683	23 063

Not 6 Ränteintäkter m.m.

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Ränteintäkter	1 566	80
Skatteränta	61	1
Summa	1 627	81

Not 7 Räntekostnader m.m.

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Låneräntor	529 093	351 436
Övriga räntekostnader	723	478
Kapital- och bankkostnader	2 022	1 576
Summa	531 838	353 490

Not 8 Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Fastighetsskatt lokaler	37 510	37 510
Fastighetsavgift	46 872	45 972
Summa	84 382	83 482

Not 9 Kortfristiga fordringar

	2011-12-31	2010-12-31
Kundfordringar	41 183	33 244
Skattekonto	78	17
Förskottsbetalda kostnader	27 898	1 747
Summa	69 159	35 008

Not 10 Kassa, plusgiro och bank

	2011-12-31	2010-12-31
Bank	267 662	385 489
Summa	267 662	385 489

Not 11 Reparationsfond

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående balans	475 372	394 519
Årets avsättning	80 853	80 853
Årets ianspråkstagande		
Utgående balans	556 225	475 372

Not 12 Balanserat resultat

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående balans	-974 852	-965 723
Disposition av föregående års resultat	-71 805	71 725
Årets avsättning till reparationsfond	-80 853	-80 854
Utgående balans	-1 127 510	-974 852

Not 13 Långfristiga skulder

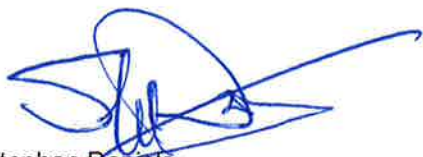
	2011-12-31	2010-12-31
Lån SBAB 144 86 968	3 000 000	3 000 000
Lån SBAB 144 87 123	4 000 000	4 000 000
Lån Nordea 3978 84 32697	4 851 000	4 900 000
Summa	11 851 000	11 900 000

Not 14 Kortfristiga skulder

	2011-12-31	2010-12-31
Leverantörsskulder	110 263	43 288
Skatteskuld	7 449	29 076
Momsavräkning	16 222	11 584
Upplupna räntekostnader	-	21 102
Upplupna kostnader	61 781	6 640
Förskottsbetalda avgifter	136 486	131 194
Summa	332 201	242 884

Underskrifter

Stockholm den ~~april~~ 18 maj 2012



Stephan Daniels

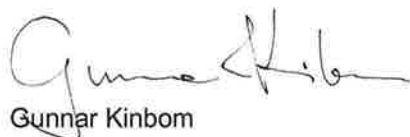


Viktor Hård af Segerstad

Jennie Gerebrand



Min revisionsberättelse har avgivits den 16 maj 2012



Gunnar Kinbom

Revisionsberättelse

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2011 i Bostadsrättsföreningen Diamanten 10, Org nr. 769608-7332 för tiden 2011-01-01 – 2011-12-31. 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.

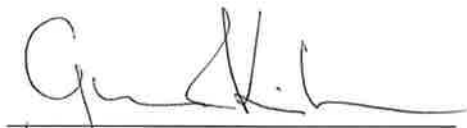
Jag anser på grundval av detta att min revision ger mig rimlig grund till mina uttalandens nedan:

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 överlämnade handlingarna, bokföringen eller i övrigt rekommenderar jag att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2011.

Stockholm 2012-05-16


Gunnar Kinbom