

Årsredovisning för

Brf Diamanten 10

769608-7332

Räkenskapsåret
2012-01-01 - 2012-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-12
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

BRF Diamanten 10
Org. nr 769608-7332

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Diamanten 10 får härmed avge årsredovisning för verksamheten räkenskapsåret 2012-01-01-2012-12-31.

STYRELSE

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

2012-01-01-2012-05-27:

Stephan Daniels	ledamot, ordförande
Jennie Gerebrand	ledamot
Viktor Hård af Segerstad	ledamot

Vid årsstämman den 27 maj 2012 valdes följande styrelse:

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.

Allmänt om 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.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde i lf.

Taxeringsvärdet 2012 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

Föreningen fick under 2011 utan extra kostnad fiberoptiska ledningar indragna till fastigheten. Arbetet har fortsatt under 2012 med förhandlingar med bredbandsleverantörer. En leverantör valdes av styrelsen och i samband med en extra insatt årsstämma 21/10 2012 beslutades om hur den fasta installationen av bredbandet skall finansieras.

Föreningen har under året genomfört stora reparationer på hissen i fastigheten. Dessa har bokförts mot reparationsfonden.

Arvoden

Styrelsearvoden har under 2012 utbetalats med 43 461 kr och arvode till internrevisor med 999 kr och arbetsgivaravgift med 13 655 kr.

Överlåtelse

Under året har, enligt köpekontraktsdatum, lägenheterna 2024, 2027, 2031 och 2056 överlåtits till nya medlemmar.

Ekonomi- och förvaltningsfrågor

Till reparationsfonden har enligt stadgarna avsatts 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde 2012 eller 80 853 kr. Avsättningen har skett genom en debitering av kontot för ansamlade förluster under Eget Kapital i balansräkningen.

Reparationsfonden har tagits i anspråk med 80 284,91 kr motsvarande årets reparationskostnader, exklusive försäkringsskador.

Under 2012 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.

Fastighetslån

Långivare	Räntesats (%)	Bundet till	Ing.skuld 2012-01-01	Årets förändring	Utg.skuld 2012-12-31
Nordea	rörligt	3 mån	4 851 000	24 500	4 826 500
SBAB	rörligt	3 mån	4 000 000	-	4 000 000
SBAB	5,73	2013-07-02	3 000 000	-	3 000 000
Totalt			11 851 000	24 500	11 826 500

*Räntan på det rörliga lånet i Nordea uppgick i december 2012 till 4,043 % och i SBAB till 3,52 %.

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

	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Ärsavgift/kvm bostadsrättsyta	935	902	891	891	891
Lån/kvm bostadsrättsyta	13 288	13 316	13 371	13 371	13 371
Skatt/kvm bostadsrättsyta	97	95	94	63	64
Elkostnad/kvm totalyta	46	59	87	67	129
Värmekostnad/kvm totalyta	176	167	171	145	141
Vattenkostnad/kvm totalyta	32	31	31	29	32

Resultatdisposition

	Belopp
Styrelsen föreslår att balanserat underskott, inkl årets avsättning till reparationsfonden	-1 428 794
jämte årets underskott	-115 406
Balanseras i ny räkning	-1 544 200

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

62

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
VERKSAMHETENS INTÄKTER			
Årsavgifter, hyror m.m.	1	1 145 644	1 108 866
SUMMA INTÄKTER		1 145 644	1 108 866
VERKSAMHETENS KOSTNADER			
Driftskostnader:	2		
Fastighetsskötsel och städning		-86 807	-80 167
Reparationer		-24 605	-102 550
Taxebundna kostnader		-271 512	-275 189
Övriga driftskostnader		-33 090	-27 776
Övriga förvaltnings- och driftskostnader		-64 168	-62 092
Personalkostnader m.m.		-58 115	-59 296
Summa driftskostnader		-538 297	-607 070
Avskrivningar:			
Avskrivningar av byggnad	3	-109 750	-109 750
Avskrivningar övriga anläggningstillgångar	4	-17 947	-13 567
Summa avskrivningar		-127 697	-123 317
SUMMA VERKSAMHETENS KOSTNADER		-665 994	-730 387
Finansiella poster:			
Utdelningar	5	22 140	15 683
Ränteintäkter m.m.	6	298	1 627
Räntekostnader m.m.	7	-530 843	-531 838
Summa finansiella poster		-508 405	-514 528
Skatter:			
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	8	-86 650	-84 382
Summa skatter		-86 650	-84 382
ÅRETS RESULTAT		-115 405	-220 431

5

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	3	20 852 041	20 961 791
Mark		5 491 775	5 491 775
Övriga anläggningstillgångar	4	150 058	146 098
		<u>26 493 874</u>	<u>26 599 664</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>26 493 874</u>	<u>26 599 664</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	9	100 920	69 159
		<u>100 920</u>	<u>69 159</u>
Kassa, plusgiro och bank	10	145 244	267 662
Summa omsättningstillgångar		<u>246 164</u>	<u>336 821</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>26 740 038</u>	<u>26 936 485</u>

GL

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		15 545 000	15 545 000
Reparationsfond	11	556 793	556 225
		<u>16 101 793</u>	<u>16 101 225</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	12	-1 428 794	-1 127 510
Årets resultat		-115 405	-220 431
		<u>-1 544 199</u>	<u>-1 347 941</u>
Summa eget kapital		<u>14 557 594</u>	<u>14 753 284</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	13	11 826 500	11 851 000
<i>Kortfristiga skulder</i>	14	355 945	332 201
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>26 740 038</u>	<u>26 936 485</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2012-12-31	2011-12-31
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.

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Medlemsavgifter, lägenheter	832 748	803 048
Hyror lokaler	265 524	258 876
Fastighetsskatt, lokaler	37 512	37 512
Överlåtelseavgifter	4 400	3 200
Pantsättningsavgifter	3 520	856
Solarieavgifter	-	240
Skattereduktion	-	3 541
Diverse intäkter	1 939	1 593
Öresutjämning	1	-
Summa	1 145 644	1 108 866

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och städning

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Fastighetsskötsel	35 807	35 360
Städning	40 932	39 594
Snöröjning	3 695	-
Gården	-	972
Hiss, service och besiktning	3 273	2 102
Förbrukningsmaterial	3 100	1 362
Korttidsinventarier	-	777
Summa	86 807	80 167

Reparationer

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Reparation tvättstuga	-	3 283
Reparation lås	-	18 186
Reparation portar och dörrar	-	2 664
Reparation VVS	-	19 838
Reparation värmeanläggning	-	49 430
Reparation hiss	-	3 939
Jourkostnad	-	5 210
Försäkringsskador	24 605	-
Summa	24 605	102 550

Taxebundna kostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
El	46 704	60 741
Värme	180 052	169 990
Vatten	33 057	31 212
Sophämtning	11 699	13 246
Summa	271 512	275 189

Övriga driftskostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Fastighetsförsäkring	23 542	18 455
Kabel-TV och bredband	9 548	9 321
Summa	33 090	27 776

GA

Övriga förvaltnings- och driftskostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Utgift styrelse och stämma	5 087	3 052
Ekonomisk förvaltning	43 784	43 701
Administrationskostnader	2 094	4 770
Konsultarvoden	-	3 125
Avgifter till organisation	4 780	4 780
Övriga driftskostnader	8 423	2 664
Summa	64 168	62 092

Personalkostnader m.m.

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Löner	-	-
Styrelsearvode	43 461	44 360
Revisionskostnader, intern revisor	999	999
Arbetsgivaravgifter	13 655	13 937
Summa	58 115	59 296

Not 3 Byggnader

	2012-12-31	2011-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	21 950 000	21 950 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-988 209	-878 459
- Årets avskrivning enligt plan	-109 750	-109 750
Redovisat värde vid årets slut	20 852 041	20 961 791
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

Ca

Not 4 Övriga anläggningstillgångar

	2012-12-31	2011-12-31
Elanläggning	154 590	154 590
Avskrivningar elanläggning	-38 648	-30 919
Restvärde	115 942	123 671
Inventarier	45 685	23 778
Avskrivningar inventarier	-27 697	-22 854
Restvärde	17 988	924
Maskiner	57 316	57 316
Avskrivningar maskiner	-41 188	-35 813
Restvärde	16 128	21 503
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	235 684	208 805
- Nyanskaffningar	21 907	26 879
- Avyttringar och utrangeringar		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-89 586	-76 019
- Årets avskrivning enligt plan	-17 947	-13 567
- Avyttringar och utrangeringar		
Redovisat värde vid årets slut	150 058	146 098

Not 5 Utdelningar m.m.

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Utdelning skattefri	22 140	15 683
Summa	22 140	15 683

Not 6 Ränteintäkter m.m.

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Ränteintäkter	298	1 566
Skatteränta	-	61
Summa	298	1 627

Not 7 Räntekostnader m.m.

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Låneräntor	528 293	529 093
Övriga räntekostnader	29	723
Skatteränta	89	-
Kapital- och bankkostnader	2 432	2 022
Summa	530 843	531 838

Not 8 Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Fastighetsskatt lokaler	37 510	37 510
Fastighetsavgift	49 140	46 872
Summa	86 650	84 382

67

Not 9 Kortfristiga fordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Kundfordringar	96 567	41 183
Skattekonto	-11	78
Förskottsbetalda kostnader	4 364	27 898
Summa	100 920	69 159

Not 10 Kassa, plusgiro och bank

	2012-12-31	2011-12-31
Bank	145 244	267 662
Summa	145 244	267 662

Not 11 Reparationsfond

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående balans	556 225	475 372
Årets avsättning	80 853	80 853
Årets ianspråkstagande	-80 285	
Utgående balans	556 793	556 225

Not 12 Balanserat resultat

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående balans	-1 127 510	-974 852
Disposition av föregående års resultat	-220 431	-71 805
Årets avsättning till reparationsfond	-80 853	-80 853
Utgående balans	-1 428 794	-1 127 510

Not 13 Långfristiga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
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	4 826 500	4 851 000
Summa	11 826 500	11 851 000

Not 14 Kortfristiga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Leverantörsskulder	50 702	110 263
Skatteskuld	2 478	7 449
Momsavräkning	14 404	16 222
Upplupna räntekostnader	103 302	-
Upplupna kostnader	45 793	61 781
Förskottsbetalda avgifter	139 266	136 486
Summa	355 945	332 201

Underskrifter

Stockholm den 8 april
mars 2013

Stephan Daniels



Jennie Gerebrand



Viktor Hård af Segerstad



Min revisionsberättelse har avgivits den 5 april
mars 2013



Gunnar Kinbom

Revisionsberättelse

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2012 i Bostadsrättsföreningen Diamanten 10, Org nr. 769608-7332 för tiden 2012-01-01 – 2012-12-31. 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 2012.

Stockholm 2013-04-06



Gunnar Kinbom