

Årsredovisning för

Brf Diamanten 10

769608-7332

Räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

| 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 2013-01-01-2013-12-31.

STYRELSE

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

2013-01-01-2013-04-21:

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

Vid årsstämman den 21 april 2013 valdes följande styrelse:

| | |
|-------------------|---------------------|
| Kristofer Nilsson | ledamot, ordförande |
| Jennie Gerebrand | ledamot |
| Erik Lönnedahl | ledamot |
| Oscar Åsman | ledamot |
| Jens Ölund | suppleant |
| Eleonore Sjöstedt | suppleant |

Till föreningens revisor valdes Gerhard Wennerström.

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

Styrelserna har under året haft kontinuerliga kontakter i olika föreningsfrågor och hållit 4 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 If.

Taxeringsvärdet 2013 uppgår till 28 361 000 kr (föregående år 26 951 000 kr), varav byggnadsvärdet uppgår till 15 293 000 kr och markvärdet till 13 068 000 kr. Av taxeringsvärdet faller på bostäder 24 200 000 kr och på lokaler 4 161 000 kr.

Verksamheten

Föreningen har under året haft ett mindre antal reparationer utförda, däribland på hiss, entrédörr samt fått avloppsstammar spolade vid nedre plan, dessa reparationer har bokförts mot föreningens reparationsfond.

Styrelsen fick även i uppdrag vid föreningsstämman att se över föreningens löpande utgifter under året, ett arbete som fortgår 2014.

Föreningen har under året tagit reparationsfonden i anspråk med 76 631,39 kr motsvarande föreningens reparationskostnader.

Arvoden

Styrelsearvoden har under 2013 utbetalats med 44 400 kr och arvode till internrevisor med 999 kr och arbetsgivaravgift med 13 951 kr.

Överlåtelse

Under året har, enligt köpekontraktsdatum, lägenheterna 2011, 2013, 2015, 2037, 2042, 2046, 2047, 2053 och 2054 överlåtits till nya medlemmar.

Ekonomi- och förvaltningsfrågor

Till reparationsfonden har enligt stadgarna avsatts 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde 2013 eller 85 083 kr. Avsättningen har skett genom en debitering av kontot för ansamlade förluster under Eget Kapital i balansräkningen.

Under 2013 har den ekonomiska förvaltningen skötts av Calculare i Österskär AB, 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.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Fastighetslån

| Långivare | Räntesats (%) | Bundet till | Ing.skuld 2013-01-01 | Årets förändring | Utg.skuld 2013-12-31 |
|---------------|---------------|-------------|-------------------------|---------------------|-------------------------|
| Nordea | rörligt | 3 mån | 4 826 500 | - | 4 826 500 |
| SBAB | rörligt | 3 mån | 4 000 000 | - | 4 000 000 |
| SBAB | rörligt | 3 mån | 3 000 000 | - | 3 000 000 |
| Totalt | | | 11 826 500 | - | 11 826 500 |

*Räntan på det rörliga lånet i Nordea uppgick i december 2013 till 3,154 % och i SBAB till 3,02 %.

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

| | 2013-12-31 | 2012-12-31 | 2011-12-31 | 2010-12-31 | 2009-12-31 |
|-------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Ärsavgift/kvm bostadsrättsyta | 935 | 935 | 902 | 891 | 891 |
| Lån/kvm bostadsrättsyta | 13 288 | 13 288 | 13 316 | 13 371 | 13 371 |
| Skatt/kvm bostadsrättsyta | 96 | 97 | 95 | 94 | 63 |
| Elkostnad/kvm totalyta | 46 | 46 | 59 | 87 | 67 |
| Värmekostnad/kvm totalyta | 167 | 176 | 167 | 171 | 145 |
| Vattenkostnad/kvm totalyta | 32 | 32 | 31 | 31 | 29 |

Resultatdisposition

| | Belopp |
|--|-------------------|
| Styrelsen föreslår att balanserat underskott, inkl årets avsättning till reparationsfonden | -1 629 283 |
| jämte årets underskott | 44 853 |
| Balanseras i ny räkning | -1 584 430 |

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

v

RESULTATRÄKNING

| Belopp i kr | Not | 2013-01-01- 2013-12-31 | 2012-01-01- 2012-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| VERKSAMHETENS INTÄKTER | | | |
| Årsavgifter, hyror m.m. | 1 | 1 152 133 | 1 145 644 |
| SUMMA INTÄKTER | | 1 152 133 | 1 145 644 |
| VERKSAMHETENS KOSTNADER | | | |
| Driftskostnader: | 2 | | |
| Fastighetsskötsel och städning | | -85 127 | -86 807 |
| Reparationer | | - | -24 605 |
| Taxebundna kostnader | | -262 820 | -271 512 |
| Övriga driftskostnader | | -34 242 | -33 090 |
| Övriga förvaltnings- och driftskostnader | | -62 286 | -64 168 |
| Personalkostnader m.m. | | -59 350 | -58 115 |
| Summa driftskostnader | | -503 825 | -538 297 |
| Avskrivningar: | | | |
| Avskrivningar av byggnad | 3 | -109 750 | -109 750 |
| Avskrivningar övriga anläggningstillgångar | 4 | -17 950 | -17 947 |
| Summa avskrivningar | | -127 700 | -127 697 |
| SUMMA VERKSAMHETENS KOSTNADER | | -631 525 | -665 994 |
| Finansiella poster: | | | |
| Utdelningar | 5 | 22 878 | 22 140 |
| Ränteintäkter m.m. | 6 | - | 298 |
| Räntekostnader m.m. | 7 | -413 463 | -530 843 |
| Summa finansiella poster | | -390 585 | -508 405 |
| Skatter: | | | |
| Fastighetsavgift/Fastighetsskatt | 8 | -85 170 | -86 650 |
| Summa skatter | | -85 170 | -86 650 |
| ARETS RESULTAT | | 44 853 | -115 405 |

BALANSRÄKNING

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2013-12-31</i> | <i>2012-12-31</i> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader | 3 | 20 742 291 | 20 852 041 |
| Mark | | 5 491 775 | 5 491 775 |
| Övriga anläggningstillgångar | 4 | 132 108 | 150 058 |
| | | <u>26 366 174</u> | <u>26 493 874</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>26 366 174</u> | <u>26 493 874</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | 9 | 64 434 | 100 920 |
| | | <u>64 434</u> | <u>100 920</u> |
| Kassa, plusgiro och bank | 10 | 134 649 | 145 244 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>199 083</u> | <u>246 164</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>26 565 257</u> | <u>26 740 038</u> |



BALANSRÄKNING

| Belopp i kr | Not | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|---------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Inbetalda insatser | | 15 545 000 | 15 545 000 |
| Reparationsfond | 11 | 565 245 | 556 793 |
| | | <u>16 110 245</u> | <u>16 101 793</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | 12 | -1 629 283 | -1 428 794 |
| Årets resultat | | 44 853 | -115 405 |
| | | <u>-1 584 430</u> | <u>-1 544 199</u> |
| Summa eget kapital | | <u>14 525 815</u> | <u>14 557 594</u> |
| <i>Långfristiga skulder</i> | 13 | 11 826 500 | 11 826 500 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | 14 | 212 943 | 355 945 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>26 565 257</u> | <u>26 740 038</u> |

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

| | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|------------------------------|------------|------------|
| 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^v Årsavgifter, hyror m.m.

| | 2013-01-01- 2013-12-31 | 2012-01-01- 2012-12-31 |
|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Medlemsavgifter, lägenheter | 832 748 | 832 748 |
| Hyror lokaler | 266 524 | 265 524 |
| Fastighetsskatt, lokaler | 37 512 | 37 512 |
| Överlåtelseavgifter | 8 896 | 4 400 |
| Pantsättningsavgifter | 4 895 | 3 520 |
| Diverse intäkter | 1 557 | 1 939 |
| Öresutjämning | 1 | 1 |
| Summa | 1 152 133 | 1 145 644 |

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och städning

| | 2013-01-01- 2013-12-31 | 2012-01-01- 2012-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel | 36 175 | 35 807 |
| Städning | 42 027 | 40 932 |
| Snöröjning | - | 3 695 |
| Hiss, service och besiktning | 3 398 | 3 273 |
| Förbrukningsmaterial | 3 527 | 3 100 |
| Summa | 85 127 | 86 807 |

Reparationer

| | 2013-01-01- 2013-12-31 | 2012-01-01- 2012-12-31 |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|
| Försäkringsskador | - | 24 605 |
| Summa | - | 24 605 |

Taxebundna kostnader

| | 2013-01-01- 2013-12-31 | 2012-01-01- 2012-12-31 |
|--------------|---------------------------|---------------------------|
| El | 46 861 | 46 704 |
| Värme | 170 349 | 180 052 |
| Vatten | 33 133 | 33 057 |
| Sophämtning | 12 477 | 11 699 |
| Summa | 262 820 | 271 512 |

Övriga driftskostnader

| | 2013-01-01- 2013-12-31 | 2012-01-01- 2012-12-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsförsäkring | 24 657 | 23 542 |
| Kabel-TV och bredband | 9 585 | 9 548 |
| Summa | 34 242 | 33 090 |

Övriga förvaltnings- och driftskostnader

| | 2013-01-01- 2013-12-31 | 2012-01-01- 2012-12-31 |
|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Utgift styrelse och stämma | - | 5 087 |
| Ekonomisk förvaltning | 43 771 | 43 784 |
| Administrationskostnader | 4 859 | 2 094 |
| Avgifter till organisation | 4 780 | 4 780 |
| Övriga driftskostnader | 8 876 | 8 423 |
| Summa | 62 286 | 64 168 |

Personalkostnader m.m.

| | 2013-01-01- 2013-12-31 | 2012-01-01- 2012-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Löner | - | - |
| Styrelsearvode | 44 400 | 43 461 |
| Revisionskostnader, intern revisor | 999 | 999 |
| Arbetsgivaravgifter | 13 951 | 13 655 |
| Summa | 59 350 | 58 115 |

Not 3 Byggnader

| | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| - Vid årets början | 21 950 000 | 21 950 000 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| - Vid årets början | -1 097 959 | -988 209 |
| - Årets avskrivning enligt plan | -109 750 | -109 750 |
| Redovisat värde vid årets slut | 20 742 291 | 20 852 041 |

Taxeringsvärden

| | | |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Taxeringsvärde byggnader: | 15 293 000 | 14 661 000 |
| Taxeringsvärde mark: | 13 068 000 | 12 290 000 |
| Summa taxeringsvärde | 28 361 000 | 26 951 000 |

Not 4 Övriga anläggningstillgångar

| | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Elanläggning | 154 590 | 154 590 |
| Avskrivningar elanläggning | -46 378 | -38 648 |
| Restvärde | 108 212 | 115 942 |
| Inventarier | 45 685 | 45 685 |
| Avskrivningar inventarier | -32 541 | -27 697 |
| Restvärde | 13 144 | 17 988 |
| Maskiner | 57 316 | 57 316 |
| Avskrivningar maskiner | -46 564 | -41 188 |
| Restvärde | 10 752 | 16 128 |

▼

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| - Vid årets början | 257 591 | 235 684 |
| - Nyanskaffningar | | 21 907 |
| - Avyttringar och utrangeringar | | |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| - Vid årets början | -107 533 | -89 586 |
| - Årets avskrivning enligt plan | -17 950 | -17 947 |
| - Avyttringar och utrangeringar | | |
| Redovisat värde vid årets slut | 132 108 | 150 058 |

Not 5 Utdelningar m.m.

| | 2013-01-01- 2013-12-31 | 2012-01-01- 2012-12-31 |
|---------------------|---------------------------|---------------------------|
| Utdelning skattefri | 22 878 | 22 140 |
| Summa | 22 878 | 22 140 |

Not 6 Ränteintäkter m.m.

| | 2013-01-01- 2013-12-31 | 2012-01-01- 2012-12-31 |
|---------------|---------------------------|---------------------------|
| Ränteintäkter | - | 298 |
| Summa | - | 298 |

Not 7 Räntekostnader m.m.

| | 2013-01-01- 2013-12-31 | 2012-01-01- 2012-12-31 |
|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Låneräntor | 409 746 | 528 293 |
| Övriga räntekostnader | 1 197 | 29 |
| Skatteränta | 402 | 89 |
| Kapital- och bankkostnader | 2 118 | 2 432 |
| Summa | 413 463 | 530 843 |

Not 8 Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

| | 2013-01-01- 2013-12-31 | 2012-01-01- 2012-12-31 |
|-------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskatt lokaler | 41 610 | 37 510 |
| Fastighetsavgift | 43 560 | 49 140 |
| Summa | 85 170 | 86 650 |

Not 9 Kortfristiga fordringar

| | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|------------------------------|---------------|----------------|
| Kundfordringar | 27 709 | 96 567 |
| Skattekonto | - | -11 |
| ☛ Förskottsbetalda kostnader | 36 725 | 4 364 |
| Summa | 64 434 | 100 920 |

Not 10 Kassa, plusgiro och bank

| | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|--------------|----------------|----------------|
| Bank | 134 649 | 145 244 |
| Summa | 134 649 | 145 244 |

Not 11 Reparationsfond

| | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Ingående balans | 556 793 | 556 225 |
| Årets avsättning | 85 083 | 80 853 |
| Årets ianspråkstagande | -76 631 | -80 285 |
| Utgående balans | 565 245 | 556 793 |

Not 12 Balanserat resultat

| | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående balans | -1 428 794 | -1 127 510 |
| Disposition av föregående års resultat | -115 405 | -220 431 |
| Årets avsättning till reparationsfond | -85 084 | -80 853 |
| Utgående balans | -1 629 283 | -1 428 794 |

Not 13 Långfristiga skulder

| | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| 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 | 4 826 500 |
| Summa | 11 826 500 | 11 826 500 |

Not 14 Kortfristiga skulder

| | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Leverantörsskulder | 17 837 | 50 702 |
| Skatteskuld | 85 | 2 478 |
| Momsavräkning | 15 345 | 14 404 |
| Upplupna räntekostnader | 8 100 | 103 302 |
| Upplupna kostnader | 26 539 | 45 793 |
| Förskottsbetalda avgifter | 142 235 | 139 266 |
| Diverse kortfristiga skulder | 2 802 | - |
| Summa | 212 943 | 355 945 |

Underskrifter

Stockholm den ~~20~~ maj 2014,
Juni




Kristofer Nilsson

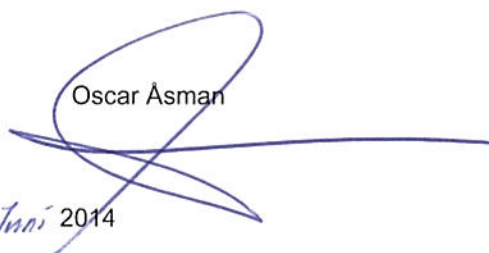


Jennie Gerebrand

Erik Lönnedahl



Oscar Åsman



Min revisionsberättelse har angivits den 26 Juni 2014



Gerhard Wennerström

