

Årsredovisning för

Brf Diamanten 10

769608-7332

Räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

BRF Diamanten 10
Org. nr 769608-7332

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Diamanten 10 får härmed avge årsredovisning för verksamheten räkenskapsåret 2014-01-01-2014-12-31.

STYRELSE

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

2014-01-01-2014-05-20:

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

Vid årsstämman den 20 maj 2014 valdes följande styrelse:

Kristofer Nilsson	ledamot, ordförande
Erik Lönnedahl	ledamot
Eleonore Sjöstedt	ledamot
Stefan Svedberg	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 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 2014 uppgår till 28 361 000 kr (föregående år 28 361 000 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

Styrelsen har under perioden arbetat med uppdraget att se över föreningens lån och i December 2014 lades lånen om för att ge föreningen en än bättre ekonomi på sikt. Under 2015 togs även upp ett nytt lån för att finansiera nedan projekt.

Vidare påbörjades en renovering av ytskikt till balkongerna på plan 5, för att undvika fuktskador på fastigheten. Ett arbete som beräknades vara avslarat under första kvartalet i efterföljande räkenskapsår.

Till detta utförs även en putsning av balkongernas undersidor och målning av fasaden, för att bibehålla ett enhetligt utseende på huset.

Föreningen anordnade sin första städdag i början av November, vilket även gav ett litet lyft i trapphuset i form av nya växter.

Under hösten 2014 hade föreningen även en del utmaningar med en av tvättmaskinerna i maskinparken, problemen orsakades av att den drivande remmen i tvättmaskinen lossnat från sitt drev, samt utmaningar med den inbyggda datorn.

Samtliga av dessa komponenter blev utbytta och maskinen skall nu fungera felfritt.

Föreningen fattade beslut på stämman 2014 om att ta ut en 13:e månadsavgift och den tas ut i maj 2015.

Föreningen har under året tagit reparationsfonden i anspråk med 424 125 kr motsvarande föreningens reparationskostnader för balkonger.

Arvoden

Styrelsearvoden har under 2014 utbetalats med 44 500 kr och arbetsgivaravgift med 13 981 kr.

Överlåtelse

Under året har, enligt köpekontraktsdatum, lägenheterna 2014, 2022 och 2051 överlåtits till nya medlemmar.

Ekonomi- och förvaltningsfrågor

Till reparationsfonden har enligt stadgarna avsatts 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde 2014 eller 85 083 kr. Avsättningen har skett genom en debitering av kontot för ansamlade förluster under Eget Kapital i balansräkningen.

Under 2014 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. Föreningen har valt K2. 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 2014-01-01	Årets förändring	Utg.skuld 2014-12-31
SBAB	rörligt	3 mån	3 000 000	-2 640	2 997 360
SBAB	rörligt	3 mån	4 000 000	-	4 000 000
Nordea	rörligt	3 mån	4 826 500	-	4 826 500
Totalt			11 826 500	-2 640	11 823 860

*Räntan på det rörliga lånet i Nordea uppgick i december 2014 till 1,83 % och i SBAB till 1,97 %.

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

	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	951	935	935	902	891
Lån/kvm bostadsrättsyta	13 285	13 288	13 288	13 316	13 371
Skatt/kvm bostadsrättsyta	96	96	97	95	94
Elkostnad/kvm totalyta	43	46	46	59	87
Värmekostnad/kvm totalyta	149	167	176	167	171
Vattenkostnad/kvm totalyta	33	32	32	31	31

Resultatdisposition

	Belopp
Styrelsen föreslår att balanserat underskott, inkl årets avsättning till reparationsfonden	-1 669 513
jämte årets underskott	-63 941
Balanseras i ny räkning	-1 733 454

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
NETTOOMSÄTTNING			
Årsavgifter, hyror m.m.	1	1 219 494	1 152 133
SUMMA INTÄKTER		1 219 494	1 152 133
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader:	2		
Fastighetsskötsel och städning		-89 150	-85 127
Reparationer		-106 405	-
Taxebundna kostnader		-242 937	-262 820
Övriga driftskostnader		-39 900	-34 242
Övriga förvaltnings- och driftskostnader		-63 337	-62 286
Personalkostnader m.m.		-58 481	-59 350
Summa driftskostnader		-600 210	-503 825
Avskrivningar:	3		
Avskrivningar av byggnad		-281 073	-109 750
Avskrivningar inventarier/maskiner		-11 933	-17 950
Summa avskrivningar		-293 006	-127 700
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER		-893 216	-631 525
Finansiella poster:			
Utdelningar	4	24 170	22 878
Ränteintäkter m.m.	5	23	-
Räntekostnader m.m.	6	-328 723	-413 463
Summa finansiella poster		-304 530	-390 585
Skatter:	7		
Statlig inkomstskatt		-266	-
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt		-85 422	-85 170
Summa skatter		-85 688	-85 170
ÅRETS RESULTAT		-63 941	44 853

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Mark		5 491 775	5 491 775
Byggnader och inventarier/maskiner	3	20 603 152	20 874 399
		<u>26 094 927</u>	<u>26 366 174</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>26 094 927</u>	<u>26 366 174</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	8	93 968	64 434
		<u>93 968</u>	<u>64 434</u>
Kassa, plusgiro och bank	9	380 021	134 649
Summa omsättningstillgångar		<u>473 989</u>	<u>199 083</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>26 568 916</u>	<u>26 565 257</u>

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		15 545 000	15 545 000
Reparationsfond	10	224 202	565 244
		<u>15 769 202</u>	<u>16 110 244</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	11	-1 669 513	-1 629 283
Årets resultat		-63 941	44 853
		<u>-1 733 454</u>	<u>-1 584 430</u>
Summa eget kapital		<u>14 035 748</u>	<u>14 525 814</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	12		
Övriga skulder till kreditinstitut		11 823 860	11 826 500
<i>Kortfristiga skulder</i>	13		
Leverantörsskulder		486 102	17 837
Skatteskulder		883	15 430
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		222 323	179 676
Summa kortfristiga skulder		<u>709 308</u>	<u>212 943</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>26 568 916</u>	<u>26 565 257</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2014-12-31	2013-12-31
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 1,26 %

Inventarier 20 %

Maskiner 10 %, 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.

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Medlemsavgifter, lägenheter	846 444	832 748
Hyror lokaler	266 524	266 524
Fastighetsskatt, lokaler	41 612	37 512
Försäkringsersättningar	54 843	-
Överlåtelseavgifter	3 330	8 896
Pantsättningsavgifter	4 884	4 895
Diverse intäkter	1 857	1 557
Öresutjämning	-	1
Summa	1 219 494	1 152 133

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och städning

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetsskötsel	36 948	36 175
Städning	43 026	42 027
Gården	1 721	-
Hiss, service och besiktning	3 491	3 398
Förbrukningsmaterial	3 964	3 527
Summa	89 150	85 127

Reparationer

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Reparation lokaler	14 493	-
Reparation tvättstuga	9 381	-
Reparation lås	22 916	-
Reparation VVS	15 138	-
Reparation elinstallationer	4 194	-
Reparation hiss	9 043	-
Reparation fasad	9 013	-
Försäkringsskador	22 227	-
Summa	106 405	-

Taxebundna kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
El	44 011	46 861
Värme	152 087	170 349
Vatten	33 521	33 133
Sophämtning	13 318	12 477
Summa	242 937	262 820

Övriga driftskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetsförsäkring	30 316	24 657
Kabel-TV och bredband	9 584	9 585
Summa	39 900	34 242

Övriga förvaltnings- och driftskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Ekonomisk förvaltning	43 768	43 771
Administrationskostnader	5 084	4 859
Avgifter till organisation	5 020	4 780
Övriga driftskostnader	9 465	8 876
Summa	63 337	62 286

Personalkostnader m.m.

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Löner	-	-
Styrelsearvode	44 500	44 400
Revisionskostnader, intern revisor	-	999
Arbetsgivaravgifter	13 981	13 951
Summa	58 481	59 350

Not 3 Byggnad och inventarier

	2014-12-31	2013-12-31
Byggnad	22 104 590	21 950 000
Avskr byggnad	-1 535 160	-1 207 709
Restvärde	20 569 430	20 742 291
Elanläggning	-	154 590
Avskrivningar elanläggning	-	-46 378
Restvärde	-	108 212
Inventarier	45 685	45 685
Avskrivningar inventarier	-36 922	-32 541
Restvärde	8 763	13 144
Maskiner	79 075	57 316
Avskrivningar maskiner	-54 116	-46 564
Restvärde	24 959	10 752

Akkumulerade anskaffningsvärden:

- Vid årets början	22 207 591	22 207 591
- Nyanskaffningar	21 759	
- Avyttringar och utrangeringar		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-1 333 192	-1 205 492
- Årets avskrivning enligt plan	-293 006	-127 700
- Avyttringar och utrangeringar		
Redovisat värde vid årets slut	20 603 152	20 874 399

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader:	15 293 000	15 293 000
Taxeringsvärde mark:	13 068 000	13 068 000
Summa taxeringsvärde	28 361 000	28 361 000

Not 4 Utdelningar m.m.

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Utdelning skattepliktig	1 209	-
Utdelning skattefri	22 961	22 878
Summa	24 170	22 878

Not 5 Ränteintäkter m.m.

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Skatteränta	23	-
Summa	23	-

Not 6 Räntekostnader m.m.

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Låneräntor	325 445	409 746
Övriga räntekostnader	2 138	1 197
Skatteränta	-	402
Kapital- och bankkostnader	1 140	2 118
Summa	328 723	413 463

Not 7 Fastighetsskatt/fastighetsavgift/inkomstskatt

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Statlig inkomstskatt	266	-
Fastighetsskatt lokaler	41 610	41 610
Fastighetsavgift	43 812	43 560
Summa	85 688	85 170

Not 8 Kortfristiga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Kundfordringar	76 063	27 709
Skattekonto	7 673	-
Förskottsbetalda kostnader	10 232	36 725
Summa	93 968	64 434

Not 9 Kassa, plusgiro och bank

	2014-12-31	2013-12-31
Bank	380 021	134 649
Summa	380 021	134 649

Not 10 Reparationsfond

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående balans	565 245	556 793
Årets avsättning	85 083	85 083
Årets ianspråkstagande	-426 125	-76 631
Utgående balans	224 203	565 245

Not 11 Balanserat resultat

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående balans	-1 629 283	-1 428 794
Disposition av föregående års resultat	44 853	-115 405
Årets avsättning till reparationsfond	-85 083	-85 084
Utgående balans	-1 669 513	-1 629 283

Not 12 Långfristiga skulder

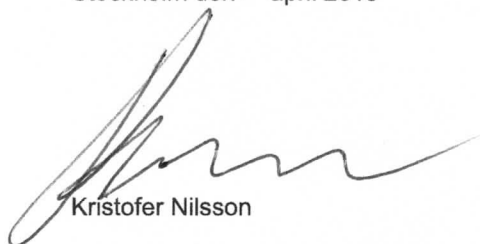
	2014-12-31	2013-12-31
Lån SBAB 144 86 968	2 997 360	3 000 000
Lån SBAB 144 87 123	4 000 000	4 000 000
Lån Nordea 3978 84 32697	4 826 500	4 826 500
Summa	11 823 860	11 826 500

Not 13 Kortfristiga skulder

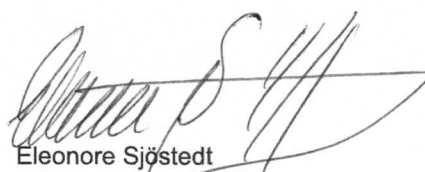
	2014-12-31	2013-12-31
Leverantörsskulder	486 102	17 837
Skatteskuld	603	85
Momsavräkning	280	15 345
Upplupna räntekostnader	44 820	8 100
Upplupna kostnader	37 236	26 539
Förskottsbetalda avgifter	140 267	142 235
Diverse kortfristiga skulder	-	2 802
Summa	709 308	212 943

Underskrifter

Stockholm den 18 ^{MAJ} 2015
~~apr~~



Kristofer Nilsson



Eleonore Sjöstedt



Erik Lönnedahl



Min revisionsberättelse har angivits den 13/5 2015



Gerhard Wennerström