

Årsredovisning för

**Brf Diamanten 10**

769608-7332

Räkenskapsåret

2007-01-01 - 2007-12-31

**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 2007-01-01 – 2007-12-31.

## STYRELSE

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

*2007-01-01—2007-05-21:*

Göran Berndtsson	ledamot, ordförande
Teemu Olki	ledamot
Abdulrazagh Arya (Siavosh)	ledamot
Magnus Petré	ledamot
Birgitta Törnstrand	suppleant

Vid ordinarie föreningsstämma och konstituerande styrelsesammanträde den 21 maj 2007 valdes följande styrelse:

Jonatan Zaar	ledamot, ordförande
Teemu Olki	ledamot
Stefan Andersson	ledamot
Gunnar Landquist	ledamot
Viktor Hård af Segerstad	ledamot
Birgitta Törnstrand	suppleant

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelserna har under året haft kontinuerliga kontakter i olika föreningsfrågor och hållit 12 protokollförda styrelsesammanträden.

## REVISORER

Föreningsstämman valde Jakob Possne till revisor för tiden fram till årsstämman 2008.

## 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 m<sup>2</sup> samt två lokaler med en sammanlagd yta på 131 m<sup>2</sup>. 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 2007 uppgår till 23 101 000 kr (föregående år 19 774 000 kr), varav byggnadsvärdet uppgår till 14 135 000 kr och markvärdet till 8 966 000 kr. Av taxeringsvärdet faller på bostäder 19 800 000 kr och på lokaler 3 301 000 kr.

**ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN (KORRIGERAS AV FÖRENINGEN)**  
Under 2005 har den ekonomiska förvaltningen skötts av Calculare AB, Christer Åstrand enligt avtal. Den tekniska förvaltningen och fastighetsskötseln har skötts av H2M enligt avtal. Städningen har skötts av Rahms.

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.

För att förbättra föreningens likviditet beslöt styrelsen under hösten 2006 att höja avgifterna från och med den 1 januari 2007 med 5 %.

Under början av 2008 kommer föreningen att genomföra omfattande arbeten med elsystemet i fastigheten, varvid samtliga lägenheter kommer att förses med egna elmätare (i mätarrum). Alla medlemmar får därefter teckna egna elabonnemang.

Förhandlingar har påbörjats angående omförhandling av de två hyreskontrakt som föreningen har med AB Bohman & Compani och Lussins Konditori Bageri HB

#### **ARVODEN**

Styrelse- och revisorsarvoden har under 2007 utbetalats med 32 560 kr och arbetsgivaravgift med 9 741 kr.

#### **ÖVERLÅTELSE**

Under året har, enligt köpekontraktsdatum, lägenheterna 2015, 2025, 2042, 2051, 2054 och 2061 överlåtits till nya medlemmar.

**EKONOMI- OCH FÖRVALTNINGSFRÅGOR**

Byggnaden har avskrivits med 0,5 % av dess anskaffningskostnad och inventarie- och maskinanskaffningar med 20 %.

Till reparationsfonden har enligt stadgarna avsatts 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde 2007 eller 69 303 kr. Avsättningen har skett genom en debitering av kontot för ansamlade förluster under Eget Kapital i balansräkningen.

**NYCKELTAL I KR/ÅR**

	2004	2005	2006	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	835	849	849	891
Lån/kvm bostadsrättsyta	13 371	13 371	13 371	13 371
Skatt/kvm bostadsrättsyta	55	111	111	77
Elkostnad/kvm totalyta	122	130	144	129
Värmekostnad/kvm totalyta	141	146	140	140
Vattenkostnad/kvm totalyta	37	24	22	20

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

Skatt = Fastighetsskatt + statlig inkomstskatt

Lägenheterna har inga egna elmätare, varför den totala elkostnaden i fastigheten betalas av föreningen. Föreningen debiterar medlemmarna en elavgift som beräknas i proportion till varje lägenhets andelstal.

**FASTIGHETSLÅN**

Långivare	Räntesats (%)	Bundet till	Ing. skuld 2007-01-01	Årets förändring	Utg. skuld 2007-12-31
Nordea	rörlig*		4 900 000	0	4 900 000
SBAB	5,00	2008-08-26	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 uppgick vid årsskiftet 2007/2008 till 4,306 %.

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 23 100 000 kr. Ansvarsförbindelser inga.

**RESULTATDISPOSITION**

Styrelsen föreslår att balanserat underskott	-612 928,27 kr
jämte årets underskott	<u>- 85 595,36 kr</u>
summa	-698 523,63 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>2007-01-01- 2007-12-31</i>	<i>2006-01-01- 2006-12-31</i>
<b>VERKSAMHETENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter, hyror m.m.	1	1 180 594	1 145 162
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		1 180 594	1 145 162
<b>VERKSAMHETENS KOSTNADER</b>			
<b>Driftskostnader:</b>	2		
Fastighetsskötsel och städning			
Reparationer		-66 031	-66 972
Taxebundna kostnader		-57 016	-39 852
Övriga driftskostnader		-307 452	-321 790
Övriga förvaltnings- och driftskostnader		-22 775	-20 632
Personalkostnader m.m.		-45 560	-46 467
		-42 301	-50 528
<b>Summa driftskostnader</b>		-541 135	-546 241
<b>Avskrivningar:</b>			
Avskrivningar av byggnad	3	-109 750	-109 750
Avskrivningar övriga anläggningstillgångar	4	-11 685	-11 686
<b>Summa avskrivningar</b>		-121 435	-121 436
<b>SUMMA VERKSAMHETENS KOSTNADER</b>		-662 570	-667 677
<b>Finansiella poster:</b>			
Utdelningar	5	19 373	18 450
Ränteintäkter m.m.	6	5 828	2 346
Räntekostnader m.m.	7	-560 589	-503 618
<b>Summa finansiella poster</b>		-535 388	-482 822
<b>Skatter:</b>			
Statlig inkomstskatt	8	-1 621	-27 199
Fastighetsskatt		-66 610	-71 740
<b>Summa skatter</b>		-68 231	-98 939
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-85 595</b>	<b>-104 276</b>

## BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-12-31</i>	<i>2006-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	3	21 400 791	21 510 541
Mark		5 491 775	5 491 775
Övriga anläggningstillgångar	4	32 443	44 128
Summa materiella anläggningstillgångar		26 925 009	27 046 444
Summa anläggningstillgångar		26 925 009	27 046 444
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar			
Kassa, plusgiro och bank	9	89 685	59 772
	10	212 413	206 337
Summa omsättningstillgångar		302 098	266 109
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>27 227 107</b>	<b>27 312 553</b>

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-12-31</i>	<i>2006-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		15 545 000	15 545 000
Reparationsfond	11	255 913	186 610
<i>Summa bundet eget kapital</i>		15 800 913	15 731 610
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat			
Årets resultat	12	-612 928	-439 350
		-85 595	-104 276
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-698 523	-543 626
<i>Summa eget kapital</i>		15 102 390	15 187 984
<i>Långfristiga skulder</i>	13	11 900 000	11 900 000
<i>Kortfristiga skulder</i>	14	224 718	224 568
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>27 227 108</b>	<b>27 312 552</b>

### Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2007-12-31</i>	<i>2006-12-31</i>
<i>Ställda säkerheter</i>		
Panter för egna skulder m.m.		
Outnyttjade datapantbrev finns i Lantmäteriets ägararkiv på totalt 35 000 000 kr	11 900 000	11 900 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>		
	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.

### 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.

	2007-01-01- 2007-12-31	2006-01-01- 2006-12-31
Medlemsavgifter, lägenheter		
Hyror lokaler	793 148	755 316
Fastighetsskatt, lokaler	242 352	239 252
Överlåtelseavgifter	33 008	29 744
Pantsättningsavgifter	7 041	4 965
Elavgifter	2 411	2 779
Solarieavgifter	100 008	100 008
Diverse intäkter	1 040	1 650
Summa	1 586	11 448
	1 180 594	1 145 162

### Not 2 Driftskostnader

#### Fastighetsskötsel och städning

	2007-01-01- 2007-12-31	2006-01-01- 2006-12-31
Fastighetsskötsel		
Städning	32 142	30 406
Hiss, service och besiktning	29 224	30 805
Förbrukningsmaterial	4 422	4 280
Summa	243	1 481
	66 031	66 972

## Reparationer

	2007-01-01- 2007-12-31	2006-01-01- 2006-12-31
Reparation tvättstuga	-	21 242
Reparation lås	-	2 232
Reparation portar och dörrar	7 138	-
Reparation VVS	1 630	606
Reparation värmeanläggning	2 385	-
Reparation elinstallationer	25 547	-
Reparation porttelefon	5 371	-
Reparation hiss	7 705	-
Reparation fasad	1 754	12 763
Jourkostnad	-	1 806
Reparation övrigt	1 185	1 203
Summa	4 301	-
	57 016	39 852

## Taxebundna kostnader

	2007-01-01- 2007-12-31	2006-01-01- 2006-12-31
El	-	-
Värme	131 920	147 046
Vatten	142 623	142 659
Sophämtning	20 475	22 567
Summa	12 434	9 518
	307 452	321 790

## Övriga driftskostnader

	2007-01-01- 2007-12-31	2006-01-01- 2006-12-31
Fastighetsförsäkring	-	-
Kabel-TV och bredband	14 453	12 468
Summa	8 322	8 164
	22 775	20 632

## Övriga förvaltnings- och driftskostnader

	2007-01-01- 2007-12-31	2006-01-01- 2006-12-31
Ekonomisk förvaltning	-	-
Administrationskostnader	40 814	39 374
Konsultarvoden	2 921	2 868
Övriga driftskostnader	1 725	4 225
Summa	100	-
	45 560	46 467

## Personalkostnader m.m.

	2007-01-01- 2007-12-31	2006-01-01- 2006-12-31
Styrelsearvode	-	-
Arbetsgivaravgifter	32 560	39 698
Summa	9 741	10 830
	42 301	50 528

### Not 3 Byggnader

	2007-12-31	2006-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	21 950 000	21 950 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-439 459	-329 709
- Årets avskrivning enligt plan	-109 750	-109 750
Redovisat värde vid årets slut	21 400 791	21 510 541
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader:	14 135 000	11 738 000
Taxeringsvärde mark:	8 966 000	8 036 000
Summa taxeringsvärde	23 101 000	19 774 000

### Not 4 Övriga anläggningstillgångar

	2007-12-31	2006-12-31
Inventarier		
Avskrivningar inventarier	27 995	27 995
Restvärde	-13 815	-8 217
	14 180	19 778
Maskiner		
Avskrivningar maskiner	30 437	30 437
Restvärde	-12 174	-6 087
	18 263	24 350
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	58 432	6 543
- Nyanskaffningar	-	51 889
- Avyttringar och utrangeringar		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-14 304	-2 618
- Årets avskrivning enligt plan	-11 685	-11 686
Redovisat värde vid årets slut	32 443	44 128

### Not 5 Utdelningar

	2007-01-01- 2007-12-31	2006-01-01- 2006-12-31
Utdelning skattefri		
Summa	19 373	18 450
	19 373	18 450

### Not 6 Ränteintäkter m.m.

	2007-01-01- 2007-12-31	2006-01-01- 2006-12-31
Ränteintäkter		
Skatteränta	5 797	2 346
Summa	31	-
	5 828	2 346

## Not 7 Räntekostnader m.m.

	2007-01-01- 2007-12-31	2006-01-01- 2006-12-31
Låneräntor		
Skatteavgift	557 856	498 426
Skatteränta	-	3 707
Kapital- och bankkostnader	-	18
Summa	2 733	1 467
	560 589	503 618

## Not 8 Fastighetsskatt

	2007-01-01- 2007-12-31	2006-01-01- 2006-12-31
Fastighetsskatt bostäder		
Fastighetsskatt lokaler	33 600	42 000
Summa	33 010	29 740
	66 610	71 740

## Not 9 Kortfristiga fordringar

	2007-12-31	2006-12-31
Kundfordringar		
Skattekonto	88 425	58 460
Förskottsbetalda kostnader	60	29
Summa	1 200	1 283
	89 685	59 772

## Not 10 Kassa, plusgiro och bank

	2007-12-31	2006-12-31
Kassa		
Bank, Nordea	-	100
Summa	212 413	206 237
	212 413	206 337

## Not 11 Reparationsfond

	2007-12-31	2006-12-31
Ingående balans		
Årets avsättning	186 610	201 144
Årets lanspråkstagande	69 303	59 322
Utgående balans		-73 856
	255 913	186 610

## Not 12 Balanserat resultat

	2007-12-31	2006-12-31
Ingående balans		
Disposition av föregående års resultat	-439 349,59	-353 305,12
Årets avsättning till reparationsfonden	-104 275,68	-100 578,47
Årets lanspråkstagande ur reparationsfonden	-69 303,00	-59 322,00
Utgående balans		+73 856,00
	-612 928,27	-439 349,59

### Not 13 Långfristiga skulder

	2007-12-31	2006-12-31
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

	2007-12-31	2006-12-31
Leverantörsskulder	1 063	15 029
Skatteskuld	6 916	17 778
Momsavräkning	11 591	10 701
Upplupna räntekostnader	35 671	25 846
Upplupna kostnader	38 590	25 371
Förskottsbetalda avgifter	130 887	129 843
Summa	224 718	224 568

### Underskrifter

Stockholm den

Jonatan Zaar



Teemu Olki



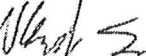
Stefan Andersson



Gunnar Landquist



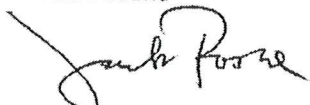
Viktor Hård af Segerstad



Min revisionsberättelse har avgivits den

16/4 -2008

Jakob Possne



## Revisionsberättelse

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2007 i Bostadsrättsföreningen Diamanten 10, Org nr. 769608-7332 för tiden 2007-01-01 – 2007-12-31. 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 av 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 för mina uttalanden nedan:

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

Den löpande verksamheten har skötts tillfredsställande vad gäller föreningens verksamhet.

Då min revision inte givit anledning till anmärkning vad avser de överlämnade handlingarna, bokföringen eller övrigt rekommenderar jag att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2007 och att årets ansamlade förlust disponeras enligt förslaget i Årsredovisningen.

Stockholm 2008-04-16

  
Jacob Possne