

Årsredovisning för

Brf Diamanten 10

769608-7332

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

| Innehållsförteckning: | Sida |
|-------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1-3 |
| Resultaträkning | 4 |
| Balansräkning | 5-6 |
| Kassaflödesanalys | 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 2015-01-01-2015-12-31.

STYRELSE

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

2015-01-01-2015-05-27:

| | |
|-------------------|---------------------|
| Kristofer Nilsson | ledamot, ordförande |
| Erik Lönnedahl | ledamot |
| Eleonore Sjöstedt | ledamot |
| Stefan Svedberg | suppleant |

Vid årsstämman den 27 maj 2015 valdes följande styrelse:

| | |
|-------------------------|-----------------------|
| Jens Ölund | ledamot, ordförande |
| Erik Lönnedahl | ledamot |
| Eleonore Sjöstedt | ledamot |
| Ann-Christine Johansson | ledamot (avgick 2015) |

Till föreningens revisor valdes Gerhard Wennerström.

Styrelserna har under året haft kontinuerliga kontakter i olika föreningsfrågor och hållit fem 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 2015 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 2014 påbörjades en renovering av ytskikt till balkongerna på plan 5, för att undvika fuktskador på fastigheten. Ett arbete var avslutat 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.

Under 2015 hade föreningen även en del utmaningar med en av tvättmaskinerna i maskinparken. Förslag på att helt byta ut en av maskinerna Q1 2016.

Fastigheten samt lokalerna som hyrs av Konditori Genuin har under 2015 haft löpande underhåll. Under 2015 hade konditoriers lokaler problem med rör samt en del av taket. Rör samt tak reparerades.

Underhåll av avloppsrör i fastigheten samt skadedjursanering har utförts i källaren för att hitta källan till den dåliga lukten i trapphuset. Det skadade röret lokaliserades och åtgärdades. Vilket löste problemet.

Föreningen fattade beslut på stämman 2014 om att ta ut en 13:e månadsavgift och den tas ut i maj 2015. Under 2015 genomfördes detta vilket stärkte föreningens likviditet.

Den planerade avgiftshöjningen om 2% genomfördes ej under 2015. Avgiftshöjningen skall genomföra unders Q1-Q2 2016.

Föreningen har under året tagit reparationsfonden i anspråk med 302 732 kr motsvarande föreningens reparationskostnader för balkonger.

Arvoden

Styrelsearvoden har under 2015 utbetalats med 44 449 kr och arbetsgivaravgift med 13 982 kr.

Överlåtelse

Under året har, enligt köpekontraktsdatum, lägenheterna 2021, 2023, 2035, 2051, 2055, 2061 och 2062 överlåtits till nya medlemmar.

Ekonomi- och förvaltningsfrågor

Till reparationsfonden har enligt stadgarna avsatts 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde 2015 eller 85 083 kr. Avsättningen har skett genom en debitering av kontot för ansamlade förluster under Eget Kapital i balansräkningen.

Under 2015 har den ekonomiska förvaltningen skötts av Calculare i Österskär AB, Josephine Franson 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

| Långgivare | Räntesats (%) | Bundet till | Ing.skuld 2015-01-01 | Årets förändring | Utg.skuld 2015-12-31 |
|---------------|---------------|-------------|-------------------------|---------------------|-------------------------|
| SBAB | rörligt | 3 mån | 2 997 360 | -2 997 360 | - |
| SBAB | rörligt | 3 mån | 4 000 000 | -4 000 000 | - |
| Nordea 32697 | 1,83 | 2019-11-20 | 4 826 500 | - | 4 826 500 |
| Nordea 62013 | 1,15 | 2016-01-04 | - | 3 700 000 | 3 700 000 |
| Nordea 62021 | 1,25 | 2016-11-16 | - | 4 000 000 | 4 000 000 |
| Totalt | | | 11 823 860 | 702 640 | 12 526 500 |

*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

| | 2015-12-31 | 2014-12-31 | 2013-12-31 | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|-------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Ärsavgift/kvm bostadsrättsyta | 951 | 951 | 935 | 935 | 902 |
| Lån/kvm bostadsrättsyta | 14 075 | 13 285 | 13 288 | 13 288 | 13 316 |
| Skatt/kvm bostadsrättsyta | 97 | 96 | 96 | 97 | 95 |
| Elkostnad/kvm totalyta | 47 | 43 | 46 | 46 | 59 |
| Värmekostnad/kvm totalyta | 153 | 149 | 167 | 176 | 167 |
| Vattenkostnad/kvm totalyta | 33 | 33 | 32 | 32 | 31 |

Resultatdisposition

| | Belopp |
|--|-------------------|
| Styrelsen föreslår att balanserat underskott, inkl årets avsättning till reparationsfonden | -1 818 537 |
| jämte årets underskott | -607 |
| Balanseras i ny räkning | -1 819 144 |

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

RESULTATRÄKNING

| Belopp i kr | Not | 2015-01-01- 2015-12-31 | 2014-01-01- 2014-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| NETTOOMSÄTTNING | | | |
| Årsavgifter, hyror m.m. | 1 | 1 228 420 | 1 219 494 |
| SUMMA INTÄKTER | | 1 228 420 | 1 219 494 |
| RÖRELSENS KOSTNADER | | | |
| Driftskostnader: | 2 | | |
| Fastighetsskötsel och städning | | -91 554 | -89 150 |
| Reparationer | | -149 270 | -106 405 |
| Taxebundna kostnader | | -253 311 | -242 937 |
| Övriga driftskostnader | | -42 542 | -39 900 |
| Övriga förvaltnings- och driftskostnader | | -91 896 | -63 337 |
| Personalkostnader m.m. | | -58 481 | -58 481 |
| Summa driftskostnader | | -687 054 | -600 210 |
| Avskrivningar: | 3 | | |
| Avskrivningar av byggnad | | -281 072 | -281 073 |
| Avskrivningar inventarier/maskiner | | -11 934 | -11 933 |
| Summa avskrivningar | | -293 006 | -293 006 |
| SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER | | -980 060 | -893 216 |
| Finansiella poster: | | | |
| Utdelningar | 4 | 33 210 | 24 170 |
| Ränteintäkter m.m. | 5 | 79 | 23 |
| Räntekostnader m.m. | 6 | -196 164 | -328 723 |
| Summa finansiella poster | | -162 875 | -304 530 |
| Skatter: | 7 | | |
| Statlig inkomstskatt | | 266 | -266 |
| Fastighetsavgift/Fastighetsskatt | | -86 358 | -85 422 |
| Summa skatter | | -86 092 | -85 688 |
| ÅRETS RESULTAT | | -607 | -63 941 |

BALANSRÄKNING

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2015-12-31</i> | <i>2014-12-31</i> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Mark | | 5 491 775 | 5 491 775 |
| Byggnader och inventarier/maskiner | 3 | 20 310 146 | 20 603 152 |
| | | <u>25 801 921</u> | <u>26 094 927</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>25 801 921</u> | <u>26 094 927</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | 8 | 134 284 | 93 968 |
| | | <u>134 284</u> | <u>93 968</u> |
| Kassa, plusgiro och bank | 9 | 637 422 | 380 021 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>771 706</u> | <u>473 989</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>26 573 627</u> | <u>26 568 916</u> |

BALANSRÄKNING

| Belopp i kr | Not | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|--|-----|------------------|------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Inbetalda insatser | | 15 545 000 | 15 545 000 |
| Reparationsfond | 10 | 6 553 | 224 202 |
| | | <hr/> 15 551 553 | <hr/> 15 769 202 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | 11 | -1 818 537 | -1 669 513 |
| Årets resultat | | -607 | -63 941 |
| | | <hr/> -1 819 144 | <hr/> -1 733 454 |
| Summa eget kapital | | <hr/> 13 732 409 | <hr/> 14 035 748 |
| Långfristiga skulder | 12 | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 12 526 500 | 11 823 860 |
| Kortfristiga skulder | 13 | | |
| Leverantörsskulder | | 70 466 | 486 102 |
| Skatteskulder | | 44 577 | 883 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 199 675 | 222 323 |
| Summa kortfristiga skulder | | <hr/> 314 718 | <hr/> 709 308 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <hr/> 26 573 627 | <hr/> 26 568 916 |

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|------------------------------|------------|------------|
| Ställda säkerheter | | |
| Panter för egna skulder m.m. | 11 900 000 | 11 900 000 |
| Ansvarsförbindelser | | |
| | Inga | Inga |

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | <i>2015-01-01- 2015-12-31</i> | <i>2014-01-01- 2014-12-31</i> |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | 85 485 | 21 747 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m | | |
| Avskrivningar | 293 006 | 293 006 |
| Betald skatt | -86 092 | -85 688 |
| Reparationsfonden tas i anspråk | -302 732 | -426 125 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -10 333 | -197 060 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | -40 316 | -29 534 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder | -394 590 | 496 365 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -445 239 | 269 771 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | - | -21 759 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | - | -21 759 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Ökning(+)/Minskning(-) av långfristiga skulder | 702 640 | -2 640 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 702 640 | -2 640 |
| Årets kassaflöde | 257 401 | 245 372 |
| Likvida medel vid årets början | 380 021 | 134 649 |
| Likvida medel vid årets slut | 637 422 | 380 021 |

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.

| | 2015-01-01- 2015-12-31 | 2014-01-01- 2014-12-31 |
|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Medlemsavgifter, lägenheter | 1 002 981 | 846 444 |
| Förskottsbetalning avgifter | -86 000 | - |
| Förskottsbetalning hyror | -48 253 | - |
| Hyror lokaler | 296 213 | 266 524 |
| Fastighetsskatt, lokaler | 45 586 | 41 612 |
| Försäkringsersättningar | - | 54 843 |
| Bredbandsavgifter | 2 222 | - |
| Överlåtelseavgifter | 6 672 | 3 330 |
| Pantsättningsavgifter | 7 565 | 4 884 |
| Diverse intäkter | 1 433 | 1 857 |
| Öresutjämning | 1 | - |
| Summa | 1 228 420 | 1 219 494 |

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och städning

| | 2015-01-01- 2015-12-31 | 2014-01-01- 2014-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel | 39 138 | 36 948 |
| Städning | 44 307 | 43 026 |
| Gården | 1 005 | 1 721 |
| Hiss, service och besiktning | 3 615 | 3 491 |
| Förbrukningsmaterial | 1 235 | 3 964 |
| Korttidsinventarier | 2 254 | - |
| Summa | 91 554 | 89 150 |

Reparationer

| | 2015-01-01- 2015-12-31 | 2014-01-01- 2014-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Reparation lokaler | 8 314 | 14 493 |
| Reparation tvättstuga | - | 9 381 |
| Reparation lås | 9 062 | 22 916 |
| Reparation portar och dörrar | 709 | - |
| Reparation VVS | 35 361 | 15 138 |
| Reparation elinstallationer | 4 955 | 4 194 |
| Reparation hiss | 1 312 | 9 043 |
| Reparation fasad | 89 557 | 9 013 |
| Försäkringsskador | - | 22 227 |
| Summa | 149 270 | 106 405 |

Taxebundna kostnader

| | 2015-01-01- 2015-12-31 | 2014-01-01- 2014-12-31 |
|--------------|---------------------------|---------------------------|
| El | 48 028 | 44 011 |
| Värme | 156 007 | 152 087 |
| Vatten | 34 187 | 33 521 |
| Sophämtning | 15 089 | 13 318 |
| Summa | 253 311 | 242 937 |

Övriga driftskostnader

| | 2015-01-01- 2015-12-31 | 2014-01-01- 2014-12-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsförsäkring | 32 970 | 30 316 |
| Kabel-TV och bredband | 9 572 | 9 584 |
| Summa | 42 542 | 39 900 |

Övriga förvaltnings- och driftskostnader

| | 2015-01-01- 2015-12-31 | 2014-01-01- 2014-12-31 |
|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Utgift styrelse och stämma | 121 | - |
| Ekonomisk förvaltning | 43 751 | 43 768 |
| Administrationskostnader | 6 528 | 5 084 |
| Konsultarvoden | 21 064 | - |
| Avgifter till organisation | 5 020 | 5 020 |
| Övriga driftskostnader | 15 412 | 9 465 |
| Summa | 91 896 | 63 337 |

Personalkostnader m.m.

| | 2015-01-01- 2015-12-31 | 2014-01-01- 2014-12-31 |
|---------------------|---------------------------|---------------------------|
| Löner | - | - |
| Styrelsearvode | 44 499 | 44 500 |
| Arbetsgivaravgifter | 13 982 | 13 981 |
| Summa | 58 481 | 58 481 |

Not 3 Byggnad och inventarier

| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnad | 22 104 590 | 22 104 590 |
| Avskr byggnad | -1 816 232 | -1 535 160 |
| Restvärde | 20 288 358 | 20 569 430 |
| Inventarier | 45 685 | 45 685 |
| Avskrivningar inventarier | -41 304 | -36 922 |
| Restvärde | 4 381 | 8 763 |
| Maskiner | 79 075 | 79 075 |
| Avskrivningar maskiner | -61 668 | -54 116 |
| Restvärde | 17 407 | 24 959 |

Akkumulerade anskaffningsvärden:

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| - Vid årets början | 22 229 350 | 22 207 591 |
| - Nyanskaffningar | | 21 759 |
| - Avyttringar och utrangeringar | | |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| - Vid årets början | -1 626 198 | -1 333 192 |
| - Årets avskrivning enligt plan | -293 006 | -293 006 |
| - Avyttringar och utrangeringar | | |
| Redovisat värde vid årets slut | 20 310 146 | 20 603 152 |

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.

| | 2015-01-01- 2015-12-31 | 2014-01-01- 2014-12-31 |
|-------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Utdelning skattepliktig | - | 1 209 |
| Utdelning skattefri | 33 210 | 22 961 |
| Summa | 33 210 | 24 170 |

Not 5 Ränteintäkter m.m.

| | 2015-01-01- 2015-12-31 | 2014-01-01- 2014-12-31 |
|--------------|---------------------------|---------------------------|
| Skatteränta | 79 | 23 |
| Summa | 79 | 23 |

Not 6 Räntekostnader m.m.

| | 2015-01-01- 2015-12-31 | 2014-01-01- 2014-12-31 |
|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Låneräntor | 193 061 | 325 445 |
| Övriga räntekostnader | 2 000 | 2 138 |
| Kapital- och bankkostnader | 1 103 | 1 140 |
| Summa | 196 164 | 328 723 |

Not 7 Fastighetsskatt/fastighetsavgift/inkomstskatt

| | 2015-01-01- 2015-12-31 | 2014-01-01- 2014-12-31 |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Statlig inkomstskatt | - | 266 |
| Felaktig inkomstskatt utdelning 2014 | -266 | - |
| Fastighetsskatt lokaler | 41 610 | 41 610 |
| Fastighetsavgift | 44 748 | 43 812 |
| Summa | 86 092 | 85 688 |

Not 8 Kortfristiga fordringar

| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|----------------------------|----------------|---------------|
| Kundfordringar | 38 304 | 76 063 |
| Skattekonto | 42 481 | 7 673 |
| Skattefordran | 6 462 | - |
| Förskottsbetalda kostnader | 47 037 | 10 232 |
| Summa | 134 284 | 93 968 |

Not 9 Kassa, plusgiro och bank

| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|--------------|----------------|----------------|
| Bank | 637 422 | 380 021 |
| Summa | 637 422 | 380 021 |

Not 10 Reparationsfond

| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|------------------------|--------------|----------------|
| Ingående balans | 224 202 | 565 244 |
| Årets avsättning | 85 083 | 85 083 |
| Årets ianspråkstagande | -302 732 | -426 125 |
| Utgående balans | 6 553 | 224 202 |

Not 11 Balanserat resultat

| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående balans | -1 669 513 | -1 629 283 |
| Disposition av föregående års resultat | -63 941 | 44 853 |
| Årets avsättning till reparationsfond | -85 083 | -85 083 |
| Utgående balans | -1 818 537 | -1 669 513 |

Not 12 Långfristiga skulder

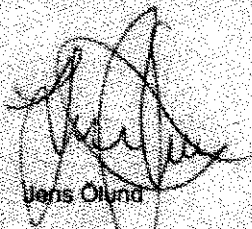
| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Lån SBAB 144 86 968 | - | 2 997 360 |
| Lån SBAB 144 87 123 | - | 4 000 000 |
| Lån Nordea 32697 förfaller 2019-11-20 | 4 826 500 | 4 826 500 |
| Lån Nordea 62013 förfaller 2016-01-04 | 3 700 000 | - |
| Lån Nordea 62021 förfaller 2016-11-16 | 4 000 000 | - |
| Summa | 12 526 500 | 11 823 860 |

Not 13 Kortfristiga skulder

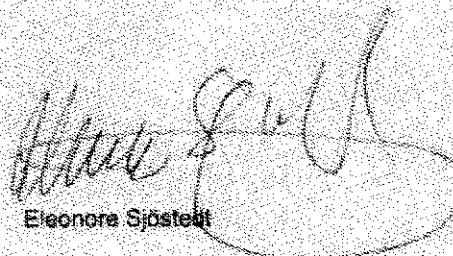
| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|----------------------------|------------|------------|
| Leverantörsskulder | 70 466 | 486 102 |
| Skatteskuld | 7 735 | 603 |
| Momsavräkning | 9 511 | 280 |
| Anställdas skatter | 13 350 | - |
| Avräkning sociala avgifter | 13 981 | - |
| Upplupna räntekostnader | 24 801 | 44 820 |
| Upplupna kostnader | 32 916 | 37 236 |
| Förskottsbetalda avgifter | 93 706 | 140 267 |
| Förskottsbetalda hyror | 48 253 | - |
| Summa | 314 718 | 709 308 |

Underskrifter

Stockholm den april 2016



Jens Olund



Eleonore Sjöstedt



Erik Lönnedahl

Min revisionsberättelse har angivits den 11/5 2016



Gerhard Wennerström

Revisionsberättelse

Till årsstämman den 17 maj 2016 för Brf Diamanten 10, org nr: 769608-7332

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Diamanten 10 för räkenskapsåret 1 jan 2015 – 31 dec 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätthålla en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision som jag baserat på det material i form av det bokslut jag tagit del av.

Kommentarer

Jag kan glädjande konstatera att styrelsen har tagit fram en bra, trovärdig och långsiktig underhållsplan vilket årsstämman efterfrågade. Planen visar att det genomsnittliga underhållsbehovet är 198 035 kr/år (223kr/m²) vilket skall sättas i relation till att föreningen idag avsätter 85 083 kr/år (96kr/m²). För att nå balans mellan intäkter och reparationsbehov borde intäkterna till föreningen öka med 127kr/m², vilket skulle innebära en avgiftshöjning på ca 10%.

Kassaflödet har under året från den löpande verksamheten varit kraftigt negativt pga stora reparationsutgifter (-445 239kr) vilket hanterats genom att öka lånen (702 640kr).

Ränteläget är extremt gynnsamt och föreningen har en rimlig snittränta på knappt 1,6%. Varje %-enhet räntehöjning kommer att slå direkt på resultatet med ca 125 tkr. Vid en räntenivå på 3,6% (inte helt otrolig inom några år) kräver då 250 tkr (ca 280 kr/m²) mer i intäkter för att nå balans.

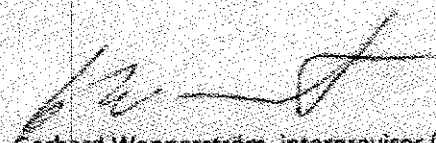
Förslag

Med hänsyn till kommentarerna ovan föreslår jag till stämman att föreningen ökar sina intäkter, dvs höjer sina avgifter till medlemmarna, så mycket att underhållsplanens beräknade kostnader kan täckas.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Diamanten 10s finansiella ställning per den 31 december 2015. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker att årsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ordförande och ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 11 maj 2016



Gerhard Wennerström, internrevisor (bostad 2045)