

Årsredovisning för
Brf Diamanten 10

769608-7332

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

BRF Diamanten 10
Org. nr 769606-7332

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Diamanten 10 får härmed avge årsredovisning för verksamheten räkenskapsåret 2016-01-01-2016-12-31.

STYRELSE

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

2016-01-01-2016-05-11:

Jens Ölund	ledamot, ordförande
Erik Lönnedahl	ledamot
Eleonore Sjöstedt	ledamot

Vid årsstämman den 17 maj 2016 valdes följande styrelse:

Erik Lönnedahl	ledamot, ordförande
Charlotta Järnstedt	ledamot
Johan Dromberg	ledamot
Patrik Greitz	ledamot
Eleonore Sjöstedt	suppleant
Sten Brederfeldt	suppleant

Till föreningens revisor valdes Gerhard Wennerström.

Styrelserna har under året haft kontinuerliga kontakter olik föreningsfrågor och hållit 7 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 renovering 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 2016 uppgår till 31 071 000 kr (föregående år 28 361 000 kr), varav byggnadsvärdet uppgår till 15 279 000 kr och markvärdet till 15 792 000 kr. Av taxeringsvärdet faller på bostäder 26 400 000 kr och på lokaler 4 671 000 kr.

Verksamheten

Styrelsen har under 2016 arbetat med och tagit fram en underhållsplan för fastigheten. En ny tvättmaskin har köpts in under året till vår maskinpark och en äldre uttjänt maskin har tagits bort. En kollektiv bostadsrättsförsäkring har tecknats och gäller nu för samtliga lägenheter vilket medför att tillägget i hemförsäkringen inte behövs längre. Samtliga boendes i fastigheten ska dock fortfarande ha hemförsäkring. I källaren har vi haft problem med skadedjur och detta har åtgärdats. En rot har kommit och gått från källaren och felsökning har pågått där flera olika åtgärder vidtagits. ÖVK kontroll har genomförts i hela fastigheten. Fönsterrenovering påbörjades i hela fastigheten mot slutet av året och beräknas vara klart i början av 2017. En vattenläcka i taket i bageriet har uppstått och den har åtgärdats provisoriskt. Vidare utredning kommer att krävas längre fram kring hur föreningen ska agera kring det dagvattenrör som går genom taket i bageriet. Föreningen har lagt om lån till nya bindningstider och amorterar nu på lånestocken. Månadsavgifterna höjdes med 15% från och med 2016-07-01 för att ta höje för amortering och ökade kostnader som underhållsplanen och övrigt medför. En uppmaning om att samtliga ska hålla ordning i föreningens soprum har gått ut och en städfirma har varit där och sanerat. Källaren har tömts på lösöre och skräp som har stått utanför förråder och som varit utan ägare och bedömts kunna vara en brandfara. Under 2017 är det planerat att en spolning av fastighetens stammar ska ske.

Arvodet

Styrelsearvodet har under 2016 utbetalats med 44 300 kr och arbetsgivaravgift med 13 919 kr.

Överlåtelse

Under året har, enligt köpekontraktsdatum, lägenheterna 2014, 2016, 2034, 2044 och 2046 överlåtits till nya medlemmar.

Ekonomi- och förvaltningsfrågor

Till reparationsfonden har enligt stadgarna avsatts 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde 2016 eller 93 213 kr. Avsättningen har skett genom en debitering av kontot för ansamlade förluster under Eget Kapital i balansräkningen.

Under 2016 har den ekonomiska förvaltningen skötts av Calculare i Österskär AB, Josephine Fransor enligt avtal. Fastghetsskötseln har skötts av Renab/ Förvaltning enligt avtal. Stådnngen har skötts av Renab Ståd.

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 1:e år med 9 månaders uppsägningstid.

Fastighetslån

Långivare	Räntesats (%)	Bundet till	Ing.skuld 2016-01-01	Årets förändring	Utg.skuld 2016-12-31
Nordea 32697	1,83	2019-11-20	4 826 500		4 826 500
Nordea 62013		2013-01-04	3 700 000	3 700 000	-
Nordea 62021		2013-11-16	4 000 000	4 000 000	-
Nordea 62021	0,75	2017-01-04	-	-3 700 000	3 700 000
Nordea 48934	0,56	2017-11-16	-	-4 000 000	4 000 000
Totalt			12 526 500	-	12 526 500

Samtligt har pantbrevet på 13 600 000 kr överförs till Ägararkivet.

Fastighetsintekter ingår 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 ingår.

Nyckeltal i kr

	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Arsavgift/kvm bostadsrättsyta	1 072	1 030	951	935	935
Lån/kvm bostadsrättsyta	14 075	14 075	13 205	13 288	13 288
Skatt/kvm bostadsrättsyta	104	97	98	98	97
Elkostnad/kvm totalyta	52	47	43	46	46
Värmekostnad/kvm totalyta	162	153	149	167	176
Vattenkostnad/kvm totalyta	38	33	33	32	32

Totalyta= bostadsyta + lokalyta = 890 + 131 = 1021 kvm

Skatt = Fastighetsskatt + fastighetsavgift

Resultatdisposition

	Belopp
Styrelsen föreslår att balansera underskott, inkl årets avsättning till reparationsfonder	-1 912 357
jämte årets underskott	-31 865
Balanseras i ny räkning	-1 944 222

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
NETTOOMSÄTTNING			
Årsavgifter, hyror m.m.	1	1 252 052	1 226 420
SUMMA INTÄKTER		1 252 052	1 226 420
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader:	2		
Fastighetskötsel och städning		-93 573	-91 554
Rapporter		-185 203	-149 270
Skattebundna kostnader		-272 038	-253 311
Övriga driftskostnader		53 318	-42 542
Övriga förvaltnings- och driftskostnader		-107 388	-91 896
Personalkostnader m.m.		-58 219	-56 481
Summa driftskostnader		-760 739	-687 054
Avskrivningar:	3		
Avskrivningar av byggnad		-281 073	-281 072
Avskrivningar inventarier/maskiner		-9 903	-11 934
Summa avskrivningar		-290 976	-293 006
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER		-1 050 715	-980 060
Finansiella poster:			
Utdelningar	4	36 900	33 210
Ränteintäkter m.m.	5	11	79
Räntekostnader m.m.	6	-167 754	-196 164
Summa finansiella poster		-130 843	-162 875
Skatter:	7		
Statlig inkomstskatt		-	266
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt		-92 358	-86 358
Summa skatter		-92 358	-86 092
ÅRETS RESULTAT		-31 865	-607

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Mark		5 491 775	5 491 775
Byggnader och inventarier/maskiner	3	20 052 634	20 310 146
		<u>25 544 409</u>	<u>25 801 921</u>
Summa anläggningstillgångar		25 544 409	25 801 921
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
	8	133 833	134 284
		<u>133 833</u>	<u>134 284</u>
Kassa, plusgiro och bank	9	1 035 026	637 422
Summa omsättningstillgångar		1 168 859	771 706
SUMMA TILLGÅNGAR		26 713 268	26 573 627

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		15 545 000	15 545 000
Reparationsfond	10	99 786	8 553
		<u>15 644 786</u>	<u>15 553 553</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	11	-1 912 357	-1 818 537
Årets resultat		-31 865	-607
		<u>-1 944 222</u>	<u>-1 819 144</u>
Summa eget kapital		<u>13 700 544</u>	<u>13 732 409</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	12 526 500	12 526 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	13	236 570	70 466
Skatteskulder		20 513	44 577
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		229 141	199 675
Summa kortfristiga skulder		<u>486 224</u>	<u>314 718</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>26 713 268</u>	<u>26 573 627</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2016-12-31	2015-12-31
Ställda säkerheter		
Pantier för egna skulder m.m.	11 900 000	11 900 000
Ansvarsförbindelser		
	Inga	Inga

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	60 493	85 485
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	290 976	293 006
Betald skatt	-82 358	-86 092
Reparationsforden tas i anspråk		-302 732
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	259 111	-10 333
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	451	-40 316
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	171 506	-394 590
Kassaflöde från den löpande verksamheten	431 068	-445 239
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-33 464	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-33 464	-
Finansieringsverksamheten		
Ökning(+)/Minskning(-) av långfristiga skulder	-	702 640
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	702 640
Årets kassaflöde	397 604	257 401
Likvida medel vid årets början	637 422	380 021
Likvida medel vid årets slut	1 035 026	637 422

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 anskaffningsvärdet, 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.

	2016-01-01- 2015-12-31	2015-01-01- 2014-12-31
Medlemsavgifter, lägenheter	938 808	1 002 981
Förskottsbeläning avgifter	-14 881	-88 000
Förskottsbeläning hyror	-1 244	-48 253
Hyror lokaler	266 761	296 213
Fastighetsavgifter, lokaler	42 359	45 596
Bredbandsavgifter	9 979	2 222
Överlåtelseavgifter	5 544	6 672
Pantsättningsavgifter	3 544	7 555
Diverse intäkter	1 182	1 433
Öresutjämning		1
Summa	1 252 052	1 228 420

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och städning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskötsel	40 790	39 138
Städning	45 535	44 307
Sotning och OVK	1 011	-
Gården	-	1 005
Hiss, service och besiktning	3 768	3 615
Förbrukningsmaterial	2 469	1 235
Korttidsinventarier	-	2 254
Summa	93 573	91 554

Reparationer

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Reparation lokaler	-	8 314
Reparation läs	-	9 062
Reparation portar och dörrar	6 256	709
Reparation VVS	12 582	35 361
Reparation elinstallationer	12 134	4 955
Reparation hiss	7 731	1 312
Reparation fasad	-	89 557
Reparation fönster	146 100	-
Summa	185 203	149 270

Taxebundna kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
El	53 556	48 028
Värme	164 943	156 007
Vatten	38 302	34 187
Sophämtning	15 437	15 089
Summa	272 038	253 311

Övriga driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsförsäkring	43 740	32 970
Kabel-TV och bredband	9 578	9 572
Summa	53 318	42 542

Övriga förvaltnings- och driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Utgift styrelse och stämma	-	121
Ekonomisk förvaltning	45 000	43 751
Administrationskostnader	5 663	6 528
Konsultarvoden	35 917	21 064
Avgifter till organisation	5 020	5 020
Övriga driftskostnader	15 788	15 412
Summa	107 388	91 896

Personalkostnader m.m.

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Löner	-	-
Styrelsearvode	44 300	44 499
Arbetsgivaravgifter	13 919	13 982
Summa	58 219	58 481

Not 3 Byggnad och inventarier

	2016-12-31	2015-12-31
Byggnad	22 104 590	22 104 590
Avskr byggnad	-2 097 305	-1 616 232
Restvärde	20 007 285	20 288 358
Inventarier	45 685	45 685
Avskrivningar inventarier	-45 685	-11 304
Restvärde	-	4 381
Maskiner	112 539	79 075
Avskrivningar maskiner	-67 190	-61 658
Restvärde	45 349	17 407

Äckl.mulerade anskaffningsvärden:

- Vid årets början	22 229 350	22 229 350
- Nyanskaffningar	33 464	-
- Avyttringar och utrangeringar	-	-
Äckl.mulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-1 919 204	-1 626 198
- Årets avskrivning enligt plan	-290 976	-293 008
- Avyttringar och utrangeringar	-	-
Rädoisat värde vid årets slut	20 052 634	20 310 146

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader:	15 279 000	15 283 000
Taxeringsvärde mark:	16 792 000	13 068 000
Summa taxeringsvärde	31 071 000	28 351 000

Not 4 Utdelningar m.m.

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Utdelning skattefri	36 900	33 210
Summa	36 900	33 210

Not 5 Räntelntäkter m.m.

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Skatteränta	11	79
Summa	11	79

Not 6 Räntekostnader m.m.

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Låneräntor	163 195	193 061
Övriga räntekostnader	2 000	2 000
Kapital- och bankkostnader	2 589	1 103
Summa	167 754	196 164

Not 7 Fastighetsskatt/fastighetsavgift/inkomstskatt

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Felaktig inkomstskatt utdelning 2014	-	-266
Fastighetsskatt lokaler	45 710	41 610
Fastighetsavgift	45 648	44 748
Summa	92 358	86 092

Not 8 Kortfristiga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Kundfordringar	62 483	38 304
Skattekonto	15 131	42 481
Skattefordran	432	6 462
Förekontsbetalda kostnader	55 727	47 037
Summa	133 833	134 284

Not 9 Kassa, plusgiro och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Bank	1 035 026	637 422
Summa	1 035 026	637 422

Not 10 Reparationsfond

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående balans	6 553	224 202
Årets avsättning	93 213	85 083
Årets innspråkstagande	-	-302 732
Utgående balans	99 766	6 553

Not 11 Balanserat resultat

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående balans	1 818 537	-1 660 513
Disposition av föregående års resultat	-607	63 641
Årets avsättning till reparationsfond	-93 213	-85 083
Utgående balans	-1 912 357	-1 681 955

Not 12 Långfristiga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Lån Nrdea 32697 förfaller 2019-11-20	4 826 500	4 826 500
Lån Nrdea 62013 förföll 2016-01-04	-	3 700 000
Lån Nrdea 62021 förföll 2016-11-16	-	4 000 000
Lån Nrdea 01085 förfaller 2017-01-04	3 700 000	-
Lån Nrdea 46934 förfaller 2017-11-16	4 000 000	-
Summa	12 526 500	12 526 500

Not 13 Kortfristiga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Leverantörsskulder	238 570	70 486
Skatteskuld	7 735	7 735
Momsavräkning	12 778	9 511
Anerkända skatter	-	13 350
Avräkning sociala avgifter	-	13 981
Upplupna räntekostnader	21 908	24 801
Upplupna kostnader	41 208	32 915
Förskottsbelagda avgifter	118 528	93 706
Förskottsbelagda hyror	19 487	45 253
Summa	486 224	314 718


Underskrifter

Stockholm den 25/4 2017

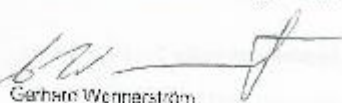

Erik Lönnestahl


Charlotta Jörnstedt


Johan Drömberg


Patrik Grell

Min revisionsberättelse har angivits den 25/4 2017


Gerhard Wennerström

Revisionsberättelse

Till årsstämman den 23 maj 2017 för Brf Diamanten 10, org nr: 769608-7332

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Diamanten 10 för räkenskapsåret 1 jan 2016 – 31 dec 2016.

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

Avgiften höjdes 1a juli 2016 vilket är positivt för föreningens långsiktiga ekonomi.

Ränteläget är fortsatt extremt gynnsamt och det är positivt att föreningen börjat amortera. Vissa lån är omlagda och dagens renten vå är mycket tillfredsställande. Det lånet på 3,7 mkr som gick till omläggning direkt i början på 2017 ligger på nivån 0,7% vilket är en bra låg ränta.

Föreningen har även haft stora utgifter i form av utbyte och renovering av fönster vilket dock ligger helt i linje med den upprättade underhållsplanen.

Kassaflödet är positivt och likviditeten god.

Den största ekonomiska risken bedömer jag fortfarande vara en höjning av ränteläget. Varje %-enhet räntehöjning kommer att slå direkt på resultatet med ca 125 tkr.

Förslag

Lagen (1987:667)/(2016:108) om ekonomiska föreningar har uppcaterats under 2016 där det bla:


- ges möjlighet att distribuera föreningsstämmomaterial digitalt Kap 158
- ges ett tydligare ansvar till styrelsen att löpande följa upp föreningens ekonomi Kap 65E
- stipuleras längre kallelsetider inför föreningsstämma Kap 7516

Jag föreslår att föreningsstämman ger styrelsen i uppdrag att föreslå ändringar till nästa ordinarie stämma

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 2016. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker att årsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ordförande och ledamöter ansvarsträthet för räkenskapsåret.

Stockholm den 25 april 2017



Gerhard Wennerström, intressevisor (bostad 2045)