

Årsredovisning för

Brf Diamanten 10

769608-7332

Räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

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

12

Förvaltningsberättelse

BRF Diamanten 10
Org. nr 769608-7332

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Diamanten 10 får härmed avge årsredovisning för verksamheten räkenskapsåret 2017-01-01-2017-12-31.

STYRELSE

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

2017-01-01-2017-05-23:

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

Vid årsstämman den 23 maj 2017 valdes följande styrelse:

Erik Lönnedahl	ledamot, ordförande
Charlotta Järnstedt	ledamot (avgick 2017-11-07)
Johan Dromberg	ledamot
Patrik Greitz	ledamot

Till föreningens revisor valdes Gerhard Wennerström.

Styrelserna har under året haft kontinuerliga kontakter i olika föreningsfrågor och hållit 8 protokollförda styrelsesammanträden.

52

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 2017 uppgår till 31 071 000 kr (föregående år 31 071 000 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

Verksamheten följer underhållsplanen och fastighetens fönster har renoverats under året och fått nya fönsterbågar. Målning och underhåll av delar av trapphus, dörrar och balkonger har gjorts och stamspolning har genomförts med gott resultat. Ohyra i källaren är ett ständigt återkommande problem som resten av Stockholms innerstad. Detta hålls efter med hjälp av skadedjurssanerare. Odören som kommit från källaren en längre tid har nu förhoppningsvis åtgärdats med hjälp av att avloppsrör lagats. Förslag på nya stadgar har tagits fram och ska eventuellt antas under kommande år. Pga. de utgiftsposter vi haft under året enligt underhållsplan så gör föreningen ett underskott i resultatet. Föreningen amorterar på sina lån och har en god kassa vilket har gjort att befintligt kapital har använts och inga nya lån har behövts eller kommer behövas för det kommande årets utgifter. Beslut har tagits om att installera fiber/internet i fastigheten och den kostnaden kommer föreningen att stå för. Samtliga medlemmar kommer då att ha tillgång till 100Mbit/s fiber och det kommer att ingå i avgiften. Installationen genomförs under kommande år. Beslut har tagits av inköp av nya utemöbler till innergården och postfacken ska bytas ut. Föreningen har haft problem med obehöriga som vistats i fastigheten. Beslut har tagits för att öka säkerheten/ tryggheten för medlemmarna i fastigheten, så det kommer att installeras ett nytt låssystem med låsbrickor för dörrar till entré, källare, tvättstuga och koden till entren kommer därmed att tas bort. Vanligt underhåll av tvättstuga och hiss m.m. har genomförts allt efter behov. Pga. sopstrecken var det en period besvärligt med att transportera bort avfall. Det har även gått ut en uppmaning om att samtliga i fastigheten ska tänka på att hålla efter i soprummet och bara kasta hushållsopor där. Vidare ska medlemmar tänka på att inte ska ställa saker i gemensamma utrymmen som i trapphus och källare p.g.a. brandrisk, trivsel och för att underlätta för städfirman.

Arvoden

Styrelsearvoden har under 2017 utbetalats med 44 800 kr och arbetsgivaravgift med 14 076 kr.

Överlåtelse

Under året har, enligt köpekontraktsdatum, lägenheterna 2015, 2021, 2024, 2035, 2037, 2041, 2042 och 2043 överlåtits till nya medlemmar.

Ekonomi- och förvaltningsfrågor

Till reparationsfonden har enligt stadgarna avsatts 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde 2017 eller 93 213 kr. Avsättningen har skett genom en debitering av kontot för ansamlade förluster under Eget Kapital i balansräkningen.

Under 2017 har den ekonomiska förvaltningen skötts av Calulare 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

Långivare	Räntesats (%)	Bundet till	Ing.skuld 2017-01-01	Årets förändring	Utg.skuld 2017-12-31
Nordea 32697	1,83	2019-11-20	4 826 500	-	4 826 500
Nordea		2017-01-04	3 700 000	-3 700 000	-
Nordea		2017-11-16	4 000 000	-4 000 000	-
Nordea 53914	0,70	2018-11-14	-	3 691 000	3 691 000
Nordea 01331	0,95	2020-11-11	-	3 940 000	3 940 000
Totalt			12 526 500	-69 000	12 457 500

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. Eventualförpliktelser inga.

Nyckeltal i kr

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Ärsavgift/kvm bostadsrättsyta	1 116	1 072	1 030	951	935
Lån/kvm totalyta*	12 201	12 269	12 269	11 581	11 583
Skatt/kvm bostadsrättsyta	106	104	97	96	96
Elkostnad/kvm totalyta	54	52	47	43	46
Värmekostnad/kvm totalyta	159	162	153	149	167
Vattenkostnad/kvm totalyta	39	38	33	33	32

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

Skatt = Fastighetsskatt + fastighetsavgift

* Vi har ändrat lån/kvm till totalyta för en mer korrekt beräkning

Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Reparations fond	Ansamlade förluster	Redovisat årsresultat
Belopp vid årets ingång	15 545 000	99 767	-1 912 357	-31 865
Disposition av föregående års resultat			-31 865	31 865
Avsättning reparationsfond		93 213	-93 213	
Anspråktagande reparationsfond		-165 615		
Årets resultat				-116 117
Belopp vid årets utgång	15 545 000	27 365	-2 037 435	-116 117

Resultatdisposition

	Belopp
Styrelsen föreslår att balanserat underskott, inkl årets avsättning till reparationsfonden	-2 037 435
jämte årets underskott	-116 117
Balanseras i ny räkning	-2 153 552

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

92

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
NETTOOMSÄTTNING			
Årsavgifter, hyror m.m.	2	1 343 497	1 252 052
SUMMA INTÄKTER		1 343 497	1 252 052
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader:	3		
Fastighetsskötsel och städning		-104 374	-93 573
Reparationer		-351 564	-185 203
Taxebundna kostnader		-278 180	-272 038
Övriga driftskostnader		-58 971	-53 318
Övriga förvaltnings- och driftskostnader		-114 465	-107 388
Personalkostnader m.m.		-58 876	-58 219
Summa driftskostnader		-966 430	-769 739
Avskrivningar:	4		
Avskrivningar av byggnad		-281 073	-281 073
Avskrivningar inventarier/maskiner		-5 523	-9 903
Summa avskrivningar		-286 596	-290 976
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER		-1 253 026	-1 060 715
Finansiella poster:			
Utdelningar	5	28 598	36 900
Ränteintäkter m.m.	6	7	11
Räntekostnader m.m.	7	-141 142	-167 754
Summa finansiella poster		-112 537	-130 843
Skatter:	8		
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt		-94 050	-92 358
Summa skatter		-94 050	-92 358
ÅRETS RESULTAT		-116 117	-31 865

52

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Mark		5 491 775	5 491 775
Byggnader och inventarier/maskiner	4	19 766 038	20 052 634
		25 257 813	25 544 409
Summa anläggningstillgångar		25 257 813	25 544 409
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	9	172 646	133 833
		172 646	133 833
Kassa, plusgiro och bank	10	776 903	1 035 026
Summa omsättningstillgångar		949 549	1 168 859
SUMMA TILLGÅNGAR		26 207 362	26 713 268



BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		15 545 000	15 545 000
Reparationsfond		27 365	99 766
		15 572 365	15 644 766
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 037 435	-1 912 357
Årets resultat		-116 117	-31 865
		-2 153 552	-1 944 222
Summa eget kapital		13 418 813	13 700 544
<i>Långfristiga skulder</i>	11		
Övriga skulder till kreditinstitut		12 457 500	12 526 500
<i>Kortfristiga skulder</i>	12		
Leverantörsskulder		101 801	236 570
Skatteskulder		21 443	20 513
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		207 805	229 141
Summa kortfristiga skulder		331 049	486 224
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 207 362	26 713 268

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
Ställda säkerheter		
Panter för egna skulder m.m.	11 900 000	11 900 000
Eventalförpliktelser		
	Inga	Inga

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-22 067	60 493
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		
Avskrivningar	286 596	290 976
Betald skatt	-94 050	-92 358
Reparationsfonden tas i anspråk	-165 614	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 865	259 111
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-38 813	451
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-155 175	171 506
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-189 123	431 068
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-33 464
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-33 464
Finansieringsverksamheten		
Ökning(+)/Minskning(-) av långfristiga skulder	-69 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-69 000	-
Årets kassaflöde	-258 123	397 604
Likvida medel vid årets början	1 035 026	637 422
Likvida medel vid årets slut	776 903	1 035 026

52

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

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.

Not 2 Årsavgifter, hyror m.m.

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Medlemsavgifter, lägenheter	992 924	938 808
Förskottsbetalning avgifter	-	-14 881
Förskottsbetalning hyror	-1 468	-1 244
Hyror lokaler	270 125	266 761
Fastighetsskatt, lokaler	46 712	42 359
Bredbandsavgifter	18 784	9 979
Överlåtelseavgifter	8 960	5 544
Pantsättningsavgifter	5 376	3 544
Diverse intäkter	2 084	1 182
Summa	1 343 497	1 252 052

92

Not 3 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och städning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskötsel	39 789	40 790
Städning	46 896	45 535
Sotning och OVK	-	1 011
Hiss, service och besiktning	4 003	3 768
Förbrukningsmaterial	3 121	2 469
Korttidsinventarier	10 565	-
Summa	104 374	93 573

Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Reparation lokaler	2 959	-
Reparation tvättstuga	4 518	-
Reparation vind och källare	2 178	-
Reparation lås	12 460	-
Reparation portar och dörrar	-	6 256
Reparation VVS	-	12 982
Reparation elinstallationer	35 542	12 134
Reparation hiss	-	7 731
Reparation fasad	6 813	-
Reparation fönster	287 094	146 100
Summa	351 564	185 203

Taxebundna kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
El	55 053	53 356
Värme	162 142	164 943
Vatten	40 136	38 302
Sophämtning	20 849	15 437
Summa	278 180	272 038

Övriga driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsförsäkring	49 136	43 740
Kabel-TV och bredband	9 835	9 578
Summa	58 971	53 318

Övriga förvaltnings- och driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Ekonomisk förvaltning	44 980	45 000
Administrationskostnader	4 226	5 663
Konsultarvoden	43 112	35 917
Avgifter till organisation	5 020	5 020
Övriga driftskostnader	17 127	15 788
Summa	114 465	107 388

Personalkostnader m.m.

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Löner	-	-
Styrelsearvode	44 800	44 300
Arbetsgivaravgifter	14 076	13 919
Summa	58 876	58 219

Not 4 Byggnad och inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Byggnad	22 104 590	22 104 590
Avskr byggnad	-2 378 378	-2 097 305
Restvärde	19 726 212	20 007 285
Inventarier	45 685	45 685
Avskrivningar inventarier	-45 685	-45 685
Maskiner	112 539	112 539
Avskrivningar maskiner	-72 713	-67 190
Restvärde	39 826	45 349

Akkumulerade anskaffningsvärden:

- Vid årets början	22 262 814	22 229 350
- Nyanskaffningar		33 464
- Avyttringar och utrangeringar		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-2 210 180	-1 919 204
- Årets avskrivning enligt plan	-286 596	-290 976
- Avyttringar och utrangeringar		
Redovisat värde vid årets slut	19 766 038	20 052 634

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader:	15 279 000	15 279 000
Taxeringsvärde mark:	15 792 000	15 792 000
Summa taxeringsvärde	31 071 000	31 071 000

Not 5 Utdelningar m.m.

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Utdelning skattefri	28 598	36 900
Summa	28 598	36 900

Not 6 Ränteintäkter m.m.

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Skatteränta	7	11
Summa	7	11

Not 7 Räntekostnader m.m.

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Låneräntor	138 610	163 165
Övriga räntekostnader	-	2 000
Kapital- och bankkostnader	2 532	2 589
Summa	141 142	167 754

Not 8 Fastighetsskatt/fastighetsavgift/inkomstskatt

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskatt lokaler	46 710	46 710
Fastighetsavgift	47 340	45 648
Summa	94 050	92 358

Not 9 Kortfristiga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Kundfordringar	94 696	62 483
Skattekonto	15 168	15 161
Skattefordran	-	462
Förskottsbetalda kostnader	62 782	55 727
Summa	172 646	133 833

Not 10 Bank

	2017-12-31	2016-12-31
Bank	776 903	1 035 026
Summa	776 903	1 035 026

Not 11 Långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Lån Nordea 32697 förfaller 2019-11-20	4 826 500	4 826 500
Lån Nordea 01086 förfaller 2017-01-04	-	3 700 000
Lån Nordea 46934 förfaller 2017-11-16	-	4 000 000
Lån Nordea 53914 förfaller 2018-11-14	3 691 000	-
Lån Nordea 01331 förfaller 2020-11-11	3 940 000	-
Summa	12 457 500	12 526 500

12

Not 12 Kortfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörsskulder	101 801	236 570
Skatteskuld	8 965	7 735
Momsavräkning	12 478	12 778
Upplupna räntekostnader	22 945	21 908
Upplupna kostnader	29 336	41 208
Förskottsbetalda avgifter	104 559	116 528
Förskottsbetalda hyror	50 965	49 497
Summa	331 049	486 224

Underskrifter

Stockholm den 24/4 2018

Erik Lönnedahl



Johan Dromberg



Patrik Greitz



Min revisionsberättelse har angivits den 24/4 2018



Gerhard Wennerström

Revisionsberättelse

Till årsstämman den 28 maj 2018 för Brf Diamanten 10, org nr: 769608-7332

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Diamanten 10 för räkenskapsåret 1 jan 2017 – 31 dec 2017.

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

Reparationen av fönster var 2016 146tkr och 2017 287tkr = totalt 435tkr. Fönsterreparationen är nu slutreglerad och i enlighet med budget. Kostnaden är i enlighet med nya K2 regelverket kostnadsförd direkt i resultaträkningen.

En ändrad process i hanteringen av autogiro gör att kundfordringarna över årsskiftet har ökat kraftigt. Det har dock inte har någon betydelse på resultatet.

Det kraftigt förändrade kassaflödet beror på förutom förändringar i rörelsefordringar och rörelse skulder även på amortering 69tkr, att föreningen tagit reparationsfond i anspråk 165tkr, samt kostnadsfört fönsterreparationen 287tkr. Min bedömning är att om föreningen håller sig till budget så räcker nivån i kassan för att klara av kassaflödesfluktuationerna.

Ränteläget är fortsatt extremt gynnsamt och det är positivt att föreningen börjat amortera. Vissa lån är omlagda och dagens räntenivå är mycket tillfredsställande.

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

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 2017. 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 24 april 2018



Gerhard Wennerström, internrevisor (bostad 2045)