

Årsredovisning för

**Brf Diamanten 10**

769608-7332

Räkenskapsåret  
**2008-01-01 - 2008-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
<b>Förvaltningsberättelse</b>	<b>1 - 4</b>
<b>Resultaträkning</b>	<b>5</b>
<b>Balansräkning</b>	<b>6 - 7</b>
<b>Noter</b>	<b>8 - 12</b>
<b>Underskrifter</b>	<b>12</b>

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

BRF DIAMANTEN 10  
ORG. NR 769608-7332

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Diamanten 10 får härmed avge årsredovisning för verksamheten räkenskapsåret 2008-01-01 – 2008-12-31.

## STYRELSE

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

*2008-01-01—2008-12-31:*

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

På grund av avflyttning och andra omständigheter bildades under senhösten följande styrelse:

Stephan Daniels	ledamot, ordförande
Stefan Andersson	ledamot
Gunnar Landquist	ledamot
Viktor Hård af Segerstad	ledamot
Jennie Gerebrand	ledamot

Till föreningens revisor utsågs Jakob Possne

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelserna har under året haft kontinuerliga kontakter i olika föreningsfrågor och hållit 11 protokollförda styrelsesammanträden.

## 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 2008 uppgår till 23 101 000 kr (föregående år 23 101 000 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.

## **VERKSAMHETEN**

Under 2008 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. Under 2009 kommer föreningen att anlita Klara/Renab AB för städningen i fastigheten.

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.

Föreningen har under året genomfört en större renovering vad gäller installation av separata elmätare för varje medlem. Detta innebär att varje medlem tecknar eget el-abonnemang, vilket kommer att förbättra föreningens ekonomi framgent.

Förhandlingar har drivits med AB Boman & Compani samt Lussins konditori Bageri HB om eventuell utförsäljning av dessa hyreslokaler. På grund av det rådande finansiella läget framförallt under hösten 2008 så har dessa förhandlingar inte resulterat i någon försäljning. Nya hyresavtal kommer att diskuteras med hyresgästerna under första delen av 2009.

Föreningen kommer under 2009 att arbeta för att skapa ett större intresse för föreningsarbetet och bl.a. skall informationsbrev gå ut till medlemmarna. En webbportal kommer att upprättas för att såväl befintliga medlemmar som nya enkelt skall kunna ta del av allmän information samt kontaktuppgifter till styrelsen.

Alla allmänna utrymmen i fastigheten såsom källare, cykelrum, gym, innergård, solarium etc. kommer att ses över så att dessa blir mer funktionsdugliga och mer attraktiva för medlemmarna.

## **ARVODEN**

Styrelse- och revisorsarvoden har under 2008 utbetalats med 42 057 kr och arbetsgivaravgift med 13 634 kr.

## ÖVERLÅTELSE

Under året har, enligt köpekontraktsdatum, lägenheterna 2021, 2022, 2023, 2026, 2027, 2031, 2034, 2035, 2047, 2051 och 2056 överlåtits till nya medlemmar.

## EKONOMI- OCH FÖRVALTNINGSFRÅGOR

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

Till reparationsfonden har enligt stadgarna avsatts 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde 2008 eller 69 303 kr. Avsättningen har skett genom en debitering av kontot för ansamlade förluster under Eget Kapital i balansräkningen.

## NYCKELTAL I KR/ÅR

	2005	2006	2007	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	849	849	891	891
Lån/kvm bostadsrättsyta	13 371	13 371	13 371	13 371
Skatt/kvm bostadsrättsyta	111	111	77	64
Elkostnad/kvm totalyta	130	144	129	129
Värmekostnad/kvm totalyta	146	140	140	141
Vattenkostnad/kvm totalyta	24	22	20	32

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

Skatt = Fastighetsskatt + fastighetsavgift + statlig inkomstskatt

Lägenheterna har inte haft egna elmätare, varför den totala elkostnaden i fastigheten betalats av föreningen. Föreningen har debiterat medlemmarna en elavgift som beräknats i proportion till varje lägenhets andelstal.

## FASTIGHETSLÅN

Långivare	Räntesats (%)	Bundet till	Ing. skuld 2008-01-01	Årets förändring	Utg. skuld 2008-12-31
Nordea	rörlig*		4 900 000	0	4 900 000
SBAB	rörlig	2009-08-26	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 i Nordea uppgick den 4 mars 2009 till 3,25 % och samma dag i SBAB till 2,27 %. Lånet i Nordea har i början av mars 2009 omplacerats till ett rörligt lån med tre månaders bindningstid och till en ränta på 2,29 %.

Fastighetsinteckningar för lånen: 11 900 000 kr. Totalt uttagna belopp för pantbrev uppgår till 35 000 000 kr. Som säkerhet för checkkredit har Nordea ett pantbrev på 13 600 000 kr. I Lantmäteriverkets Ägararkiv förvaras outnyttjade datapantbrev till ett belopp av 9 500 000 kr. Ansvarsförbindelser inga.

## RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår

att balanserat underskott, inklusive årets

avsättning till reparationsfonden	-767 826,63 kr
-----------------------------------	----------------

jämte årets underskott	<u>-128 593,65 kr</u>
------------------------	-----------------------

summa	-896 420,28 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>2008-01-01- 2008-12-31</i>	<i>2007-01-01- 2007-12-31</i>
<b>VERKSAMHETENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter, hyror m.m.	1	1 188 736	1 180 594
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		1 188 736	1 180 594
<b>VERKSAMHETENS KOSTNADER</b>			
<b>Driftskostnader:</b>	2		
Fastighetsskötsel och städning		-67 788	-66 031
Reparationer		-20 685	-57 016
Taxebundna kostnader		-320 090	-307 452
Övriga driftskostnader		-23 558	-22 775
Övriga förvaltnings- och driftskostnader		-52 371	-45 560
Personalkostnader m.m.		-55 691	-42 301
<b>Summa driftskostnader</b>		-540 183	-541 135
<b>Avskrivningar:</b>			
Avskrivningar av byggnad	3	-109 750	-109 750
Avskrivningar övriga anläggningstillgångar	4	-19 414	-11 685
<b>Summa avskrivningar</b>		-129 164	-121 435
<b>SUMMA VERKSAMHETENS KOSTNADER</b>		-669 347	-662 570
<b>Finansiella poster:</b>			
Utdelningar	5	22 140	19 373
Ränteintäkter m.m.	6	6 890	5 828
Räntekostnader m.m.	7	-620 482	-560 589
<b>Summa finansiella poster</b>		-591 452	-535 388
<b>Skatter:</b>			
Statlig inkomstskatt		-1 920	-1 621
Fastighetsskatt	8	-54 610	-66 610
<b>Summa skatter</b>		-56 530	-68 231
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-128 594</b>	<b>-85 595</b>

**BALANSRÄKNING**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
--------------------	------------	-------------------	-------------------

**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader	3	21 291 041	21 400 791
Mark		5 491 775	5 491 775
Övriga anläggningstillgångar	4	167 619	32 443

<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>26 950 435</b>	<b>26 925 009</b>
-----------------------------------------------	--	-------------------	-------------------

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>26 950 435</b>	<b>26 925 009</b>
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

**Omsättningstillgångar**

<i>Kortfristiga fordringar</i>	9	48 995	89 685
<i>Kassa, plusgiro och bank</i>	10	80 206	212 413

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>129 201</b>	<b>302 098</b>
------------------------------------	--	----------------	----------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>27 079 636</b>	<b>27 227 107</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
--------------------	------------	-------------------	-------------------

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

### *Eget kapital*

#### *Bundet eget kapital*

Inbetalda insatser		15 545 000	15 545 000
Reparationsfond	11	325 216	255 913

<i>Summa bundet eget kapital</i>		15 870 216	15 800 913
----------------------------------	--	------------	------------

#### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	12	-767 827	-612 928
Årets resultat		-128 594	-85 595

<i>Summa fritt eget kapital</i>		-896 421	-698 523
---------------------------------	--	----------	----------

<b>Summa eget kapital</b>		14 973 795	15 102 390
---------------------------	--	------------	------------

Långfristiga skulder	13	11 900 000	11 900 000
Kortfristiga skulder	14	205 841	224 718

<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>27 079 636</b>	<b>27 227 108</b>
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Panter för egna lån	11 900 000	11 900 000
Pant för checkkredit	13 600 000	13 600 000
Se vidare i förvaltningsberättelsen		
<b>Ansvarsförbindelser</b>	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.

	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
Medlemsavgifter, lägenheter	793 148	793 148
Hyror lokaler	248 952	242 352
Fastighetsskatt, lokaler	33 008	33 008
Överlåtelseavgifter	10 250	7 041
Pantsättningsavgifter	820	2 411
Elavgifter	100 008	100 008
Solarieavgifter	1 690	1 040
Diverse intäkter	860	1 586
<b>Summa</b>	<b>1 188 736</b>	<b>1 180 594</b>

### Not 2 Driftskostnader

#### Fastighetsskötsel och städning

	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
Fastighetsskötsel	33 612	32 142
Städning	30 014	29 224
Hiss, service och besiktning	2 766	4 422
Förbrukningsmaterial	1 396	243
<b>Summa</b>	<b>67 788</b>	<b>66 031</b>

**Reparationer**

	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
Reparation tvättstuga	3 719	-
Reparation lås	853	7 138
Reparation portar och dörrar	2 978	1 630
Reparation VVS	2 206	2 385
Reparation värmeanläggning	1 781	25 547
Reparation elinstallationer	2 042	5 371
Reparation porttelefon	1 750	7 705
Reparation hiss	4 148	1 754
Jourkostnad	1 208	1 185
Reparation övrigt	-	4 301
<b>Summa</b>	<b>20 685</b>	<b>57 016</b>

**Taxebundna kostnader**

	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
El	131 963	131 920
Värme	143 827	142 623
Vatten	33 135	20 475
Sophämtning	11 165	12 434
<b>Summa</b>	<b>320 090</b>	<b>307 452</b>

**Övriga driftskostnader**

	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
Fastighetsförsäkring	15 009	14 453
Kabel-TV och bredband	8 549	8 322
<b>Summa</b>	<b>23 558</b>	<b>22 775</b>

**Övriga förvaltnings- och driftskostnader**

	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
Ekonomisk förvaltning	43 737	40 814
Administrationskostnader	3 136	2 921
Konsultarvoden	5 498	1 725
Övriga driftskostnader	-	100
<b>Summa</b>	<b>52 371</b>	<b>45 560</b>

**Personalkostnader m.m.**

	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
Styrelsearvode	42 057	32 560
Arbetsgivaravgifter	13 634	9 741
<b>Summa</b>	<b>55 691</b>	<b>42 301</b>

**Not 3 Byggnader**

	2008-12-31	2007-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	21 950 000	21 950 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-549 209	-439 459
- Årets avskrivning enligt plan	-109 750	-109 750
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>21 291 041</b>	<b>21 400 791</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader:	14 135 000	14 135 000
Taxeringsvärde mark:	8 966 000	8 966 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>23 101 000</b>	<b>23 101 000</b>

**Not 4 Övriga anläggningstillgångar**

	2008-12-31	2007-12-31
Elanläggning	154 590	-
Avskrivningar elanläggning	-7 730	-
<b>Restvärde</b>	<b>146 860</b>	<b>-</b>
Inventarier	27 995	27 995
Avskrivningar inventarier	-19 412	-13 815
<b>Restvärde</b>	<b>8 583</b>	<b>14 180</b>
Maskiner	30 437	30 437
Avskrivningar maskiner	-18 261	-12 174
<b>Restvärde</b>	<b>12 176</b>	<b>18 263</b>
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	58 432	58 432
- Nyanskaffningar	154 590	
- Avyttringar och utrangeringar		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-25 989	-14 304
- Årets avskrivning enligt plan	-19 414	-11 685
- Avyttringar och utrangeringar		
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>167 619</b>	<b>32 443</b>

**Not 5 Utdelningar m.m.**

	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
Utdelning skattefri	22 140	19 373
<b>Summa</b>	<b>22 140</b>	<b>19 373</b>

**Not 6 Ränteintäkter m.m.**

	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
Ränteintäkter	6 874	5 797
Skatteränta	16	31
<b>Summa</b>	<b>6 890</b>	<b>5 828</b>

**Not 7 Räntekostnader m.m.**

	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
Låneräntor	618 882	557 856
Övriga räntekostnader	4	-
Kapital- och bankkostnader	1 596	2 733
<b>Summa</b>	<b>620 482</b>	<b>560 589</b>

**Not 8 Fastighetsskatt**

	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
Fastighetsskatt bostäder	-	33 600
Fastighetsskatt lokaler	33 010	33 010
Fastighetsavgift	21 600	-
<b>Summa</b>	<b>54 610</b>	<b>66 610</b>

**Not 9 Kortfristiga fordringar**

	2008-12-31	2007-12-31
Kundfordringar	47 384	88 425
Skattekonto	21	60
Förskottsbetalda kostnader	1 590	1 200
<b>Summa</b>	<b>48 995</b>	<b>89 685</b>

**Not 10 Kassa, plusgiro och bank**

	2008-12-31	2007-12-31
Bank, Nordea	80 206	212 413
<b>Summa</b>	<b>80 206</b>	<b>212 413</b>

**Not 11 Reparationsfond**

	2008-12-31	2007-12-31
Ingående balans	255 913	186 610
Årets avsättning	69 303	69 303
Årets ianspråkstagande		
<b>Utgående balans</b>	<b>325 216</b>	<b>255 913</b>

**Not 12 Balanserat resultat**

	2008-12-31	2007-12-31
Ingående balans	-612 928,27	-439 349,59
Disposition av föregående års resultat	-85 595,36	-104 275,68
Årets avsättning till reparationsfonden	-69 303,00	-69 303,00
<b>Utgående balans</b>	<b>-767 826,63</b>	<b>-612 928,27</b>

**Not 13 Långfristiga skulder**

	2008-12-31	2007-12-31
Lån, SBAB	3 000 000	3 000 000
Lån, SBAB	4 000 000	4 000 000
Lån, Nordea	4 900 000	4 900 000
<b>Summa</b>	<b>11 900 000</b>	<b>11 900 000</b>

**Not 14 Kortfristiga skulder**

	2008-12-31	2007-12-31
Leverantörsskulder	23 578	1 063
Skatteskuld	4 309	6 916
Momsavräkning	10 130	11 591
Upplupna räntekostnader	29 600	35 671
Upplupna kostnader	7 769	38 590
Förskottsbetalda avgifter	130 455	130 887
<b>Summa</b>	<b>205 841</b>	<b>224 718</b>

**Underskrifter**

Stockholm den



Stephan Daniels



Stefan Andersson



Gunnar Landquist



Viktor Hård af Segerstad



Jennie Gerebrand

Min revisionsberättelse har avgivits den

10/4 - 2009



Jakob Possne

## REVISIONSBERÄTTELSE

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Diamanten 10

#### Organisationsnummer 769608-7332

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2008 i Bostadsrättsföreningen Diamanten 10. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala oss om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision.

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 pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut. Jag har inte några synpunkter på hur styrelsen har skött sitt uppdrag, men jag tycker att man ändå skall fundera på om det är rimligt att när föreningen går med förlust höja styrelsearvodena.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsbokslutet har upprättats i enlighet med bokföringslagen.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2008.

Stockholm den 10 April 2009



Jacob Possne