

Årsredovisning för

Brf Diamanten 10

769608-7332

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

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 2019-01-01-2019-12-31.

STYRELSE

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

2019-01-01-2019-05-27:

Johan Dromberg	ledamot, ordförande
Erik Lönnedahl	ledamot
Patrik Greitz	ledamot
Linnea Ölund	ledamot

Vid årsstämman den 27 maj 2019 valdes följande styrelse:

Johan Dromberg	ledamot, ordförande
Erik Lönnedahl	ledamot
Patrik Greitz	ledamot
Linnea Ölund	ledamot

Till föreningens revisor valdes Gerhard Wennerström.

Styrelserna har under året haft kontinuerliga kontakter i olika föreningsfrågor och hållit 10 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 borttaget!) träningsrum samt tvättstuga. Entrén är försedd med inpasseringssystem med transponderbricka.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde i lf.

Taxeringsvärdet

Taxeringsvärdet 2019 uppgår till 39 689 000 kr (föregående år 31 071 000 kr), varav byggnadsvärdet uppgår till 16 801 000 kr och markvärdet till 22 888 000 kr. Av taxeringsvärdet faller på bostäder 34 000 000 kr och på lokaler 5 689 000 kr.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2019 har varit 1 377 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Verksamheten

Under 2019 har renovering skett av gymmet, korridoren till/från gymmet samt till/från tvättstuga. Ny postbox i entrén.
Hela trapphuset från bottenvåning till och med plan 5 har målats om.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har under våren 2020 fört diskussioner med lokalhyresgästerna av vilka i synnerhet bageriet har kännbara ekonomiska problem. Hittills har föreningen 32 tkr i beslutade hyresrabatter och uteblivna hyresintäkter. Styrelsen avser ansöka om de ekonomiska stöd som regeringen bestämmer att hyresvärdar kan söka. Styrelsen bedömer den totala risken, efter eventuellt bidrag från staten, för uteblivna hyresintäkter för 2020 bli ca 20 tkr.

Arvoden

Styrelsearvoden har under 2019 utbetalats med 46 500 kr och arbetsgivaravgift med 14 610 kr.

Överlåtelse

Under året har, enligt köpekontraktsdatum, lägenheterna 2016, 2022, 2023 och 2054 överlåtits till nya medlemmar.

Ekonomi- och förvaltningsfrågor

Till reparationsfonden har enligt stadgarna avsatts 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde 2019 eller 119 067 kr. Avsättningen har skett genom en debitering av kontot för ansamlade förluster under Eget Kapital i balansräkningen.

Under 2019 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 AB Bergqvist Byggnadsservice.

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 2019-01-01	Årets förändring	Utg.skuld 2019-12-31
Nordea 37950	1,28	2020-11-20	4 826 500	-	4 826 500
Nordea 53914	0,85	2019-02-21	3 600 000	-3 600 000	
Nordea 01331	0,95	2020-11-11	3 880 000	-60 000	3 820 000
Handelsbanken	1,17	2023-03-01		3 570 000	3 570 000
Totalt			12 306 500	-90 000	12 216 500

Samtidigt har pantbrevet på 13 600 000 kr överförs 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

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ärsavgift/kvm bostadsrättsyta	1 138	1 131	1 116	1 072	1 030
Lån/kvm totalyta*	11 965	12 053	12 201	12 269	12 269
Skatt/kvm bostadsrättsyta	120	107	106	104	97
Elkostnad/kvm totalyta	52	60	54	52	47
Värmekostnad/kvm totalyta	149	151	159	162	153
Vattenkostnad/kvm totalyta	45	41	39	38	33
Soliditet (%)	51	51	51	51	52
Resultat efter finansiella poster tkr	-95	-57	-22	60	85
Nettoomsättning tkr	1 339	1 307	1 343	1 252	1 228

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	120 578	-2 246 765	-152 064
Disposition av föregående års resultat			-152 064	152 064
Avsättning reparationsfond		119 067	-119 067	
Anspråktagande reparationsfond		-154 394		
Årets resultat				-201 281
Belopp vid årets utgång	15 545 000	85 251	-2 517 896	-201 281

Resultatdisposition

	Belopp
Styrelsen föreslår att balanserat underskott, inkl årets avsättning till reparationsfonden	-2 517 896
jämte årets underskott	-201 281
Balanseras i ny räkning	-2 719 177

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
NETTOOMSÄTTNING			
Årsavgifter, hyror m.m.	2	1 339 193	1 307 217
SUMMA INTÄKTER		1 339 193	1 307 217
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader:	3		
Fastighetsskötsel och städning		-155 319	-169 226
Reparationer		-307 659	-110 122
Taxebundna kostnader		-279 868	-282 326
Övriga driftskostnader		-107 523	-257 966
Övriga förvaltnings- och driftskostnader		-104 592	-78 401
Personalkostnader m.m.		-61 110	-59 793
Summa driftskostnader		-1 016 071	-957 834
Avskrivningar:	4		
Avskrivningar av byggnad		-281 071	-281 074
Avskrivningar inventarier/maskiner		-5 522	-5 521
Summa avskrivningar		-286 593	-286 595
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER		-1 302 664	-1 244 429
Finansiella poster:			
Utdelningar	5	34 132	34 132
Räntekostnader m.m.	6	-165 479	-154 142
Summa finansiella poster		-131 347	-120 010
Skatter:	7		
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt		-106 462	-94 842
Summa skatter		-106 462	-94 842
ARETS RESULTAT		-201 281	-152 064

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Mark		5 491 775	5 491 775
Byggnader och inventarier/maskiner	4	19 192 850	19 479 443
		24 684 625	24 971 218
Summa anläggningstillgångar		24 684 625	24 971 218
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	8	116 709	96 757
		116 709	96 757
Kassa, plusgiro och bank	9	734 669	805 948
Summa omsättningstillgångar		851 378	902 705
SUMMA TILLGÅNGAR		25 536 003	25 873 923

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		15 545 000	15 545 000
Reparationsfond		85 251	120 579
		<u>15 630 251</u>	<u>15 665 579</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 517 896	-2 246 765
Årets resultat		-201 281	-152 064
		<u>-2 719 177</u>	<u>-2 398 829</u>
Summa eget kapital		<u>12 911 074</u>	<u>13 266 750</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	12 257 000	12 306 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	11	116 401	51 995
Skatteskulder		29 923	17 232
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		221 605	231 446
Summa kortfristiga skulder		<u>367 929</u>	<u>300 673</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>25 536 003</u>	<u>25 873 923</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-94 819	-57 222
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		
Avskrivningar	286 593	286 595
Betald skatt	-106 462	-94 842
Reparationsfonden tas i anspråk	-154 394	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-69 082	134 531
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-19 952	75 889
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	67 255	-30 375
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-21 779	180 045
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Ökning(+)/Minskning(-) av långfristiga skulder	-90 000	-151 000
Kunddeposition	40 500	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-49 500	-151 000
Årets kassaflöde	-71 279	29 045
Likvida medel vid årets början	805 948	776 903
Likvida medel vid årets slut	734 669	805 948

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.

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Medlemsavgifter, lägenheter	1 012 800	1 004 881
Förskottsbetalning avgifter		-2 019
Förskottsbetalning hyror	-9 555	-237
Felperiodiserat 2018	29 457	
Hyror lokaler	248 943	243 459
Fastighetsskatt, lokaler	40 138	42 255
Bredbandsavgifter	8 049	12 416
Överlåtelseavgifter	3 486	3 411
Pantsättningsavgifter	5 115	2 275
Diverse intäkter	760	777
Öresutjämning		-1
Summa	1 339 193	1 307 217

Not 3 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och städning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskötsel	44 245	43 164
Städning	72 332	56 020
Snöröjning	5 204	
Gården		3 011
Hiss, service och besiktning	4 566	4 321
Förbrukningsmaterial	6 012	7 195
Korttidsinventarier	22 960	55 515
Summa	155 319	169 226

Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Reparation lokaler	21 891	
Reparation tvättstuga		3 292
Reparation kabel-TV		1 826
Reparation vind och källare	178 991	
Reparation lås	2 546	68 202
Reparation portar och dörrar	20 368	1 392
Reparation VVS	21 958	31 552
Reparation elinstallationer	2 070	
Reparation porttelefon	3 659	
Reparation hiss	42 177	3 858
Reparation fönster	13 999	
Summa	307 659	110 122

Taxebundna kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
El	53 171	60 783
Värme	151 887	154 351
Vatten	45 844	42 123
Sophämtning	28 966	25 069
Summa	279 868	282 326

Övriga driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsförsäkring	52 612	51 003
Kabel-TV och bredband	54 911	206 963
Summa	107 523	257 966

Övriga förvaltnings- och driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Utgift styrelse och stämma	1 350	
Ekonomisk förvaltning	44 908	44 591
Administrationskostnader	3 449	5 482
Konsultarvoden	2 744	3 750
Avgifter till organisation	5 120	5 020
Övriga driftskostnader	47 021	19 558
Summa	104 592	78 401

Personalkostnader m.m.

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Löner		
Styrelsearvode	46 500	45 498
Arbetsgivaravgifter	14 610	14 295
Summa	61 110	59 793

Not 4 Byggnad och inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Byggnad	22 104 590	22 104 590
Avskr byggnad	-2 940 523	-2 659 452
Restvärde	19 164 067	19 445 138
Inventarier	45 685	45 685
Avskrivningar inventarier	-45 685	-45 685
Restvärde	-	-
Maskiner	112 539	112 539
Avskrivningar maskiner	-83 756	-78 234
Restvärde	28 783	34 305

Ackumulerade anskaffningsvärden:

- Vid årets början	22 262 814	22 262 814
- Nyanskaffningar		
- Avyttringar och utrangeringar		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-2 783 371	-2 496 776
- Årets avskrivning enligt plan	-286 593	-286 595
- Avyttringar och utrangeringar		
Redovisat värde vid årets slut	19 192 850	19 479 443

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader:	16 801 000	15 279 000
Taxeringsvärde mark:	22 888 000	15 792 000
Summa taxeringsvärde	39 689 000	31 071 000

Not 5 Utdelningar m.m.

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Utdelning skattefri	34 132	34 132
Summa	34 132	34 132

Not 6 Räntekostnader m.m.

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Räntekostnader för skatter och avgifter	5	
Låneräntor	162 418	151 379
Kapital- och bankkostnader	3 056	2 763
Summa	165 479	154 142

Not 7 Fastighetsskatt/fastighetsavgift/inkomstskatt

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt lokaler	56 890	46 710
Fastighetsavgift	49 572	48 132
Summa	106 462	94 842

Not 8 Kortfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Kundfordringar	32 745	58 896
Skattekonto	7	16 398
Skattefordran		2 130
Förskottsbetalda kostnader	83 957	19 333
Summa	116 709	96 757

Not 9 Bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bank	734 669	805 948
Summa	734 669	805 948

Not 10 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Lån Nordea 32697 förfaller 2020-11-20	4 826 500	4 826 500
Lån Nordea 53914 förfaller 2019-02-21		3 600 000
Lån Nordea 01331 förfaller 2020-11-11	3 820 000	3 880 000
Lån Handelsbanken förfaller 2023-03-01	3 570 000	
Kunddeposition	40 500	
Summa	12 257 000	12 306 500

Not 11 Kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	116 401	51 995
Skatteskuld	11 631	9 311
Momsavräkning	18 292	7 921
Upplupna räntekostnader	15 225	20 116
Upplupna kostnader	70 119	52 216
Förskottsbetalda avgifter	104 961	107 154
Förskottsbetalda hyror	31 300	51 960
Summa	367 929	300 673

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Ställda säkerheter		
Anter för egna skulder m.m.	11 900 000	11 900 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm den 21/5 2020


Johan Dromberg
Ordförande

Erik Lönnedahl



Patrik Greitz

Linnea Ölund



Min revisionsberättelse har angivits den 7/6 2020


Gerhard Wennerström

Revisionsberättelse

Till årsstämman i september 2020 för Brf Diamanten 10, org nr: 769608-7332

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Diamanten 10 för räkenskapsåret 1 jan 2019 – 31 dec 2019.

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

Under året har reparationer av vind och källare gjorts vilket belastade resultatet med 180 tkr även hissens reparationer och dörrar och fönster drev kostnader. Reparationskostnaderna är dock i linje med underhållsplanen.

Underhållsplanen visar på en genomsnittlig kostnad på ca 250 tkr per år utöver ordinarie drift. Dessa kostnader landar under Reparationer (not 3). Viktigt är att föreningen budgeterar årligen för reparationer i nivå med underhållsplanens 250 tkr/år, inte endast 119 tkr som den minsta nivån kräver.

Intäkterna från avgifterna och hyrorna måste täcka förutom driften även kostnaderna för reparationer och amorteringar. Avskrivningen på 287 tkr påverkar inte kassaflödet. Det viktigaste för föreningen är att kassaflödet är positivt. 2019 hade ett negativt kassaflöde på -71 tkr vilket inte är långsiktigt hållbart. Resultatet är också negativt -201 tkr vilket ytterligare skjuter eventuella ekonomiska problemen på framtiden.

Ränteläget är fortsatt extremt gynnsamt och ser ut att vara så även några år framåt vilket är mycket tillfredsställande.

Den största ekonomiska risken bedömer jag nu vara att reparationer "hopar sig" lite akut och att det då kan anstränga likviditeten onödigt mycket. Föreningen är redan högt belånad så det är kanske inte så lätt att akut utöka skulderna.

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 2019. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar och kommenterar föreningens riskexponering på grund av Covid -19 i enlighet med FAS rekommendationer. Jag tillstyrker att årsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ordförande och ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 7 juni 2020



Gerhard Wennerström, internrevisor (bostad 2045)

