

Årsredovisning för

# **Brf Diamanten 10**

769608-7332

Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

| <b>Innehållsförteckning:</b>  | <b>Sida</b> |
|-------------------------------|-------------|
| <b>Förvaltningsberättelse</b> | <b>1-3</b>  |
| <b>Resultaträkning</b>        | <b>4</b>    |
| <b>Balansräkning</b>          | <b>5-6</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>      | <b>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 2020-01-01-2020-12-31.

### STYRELSE

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

2020-01-01-2020-09-03

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

Vid årsstämman den 3 september 2020 valdes följande styrelse:

|                |                     |
|----------------|---------------------|
| Erik Lönnedahl | ledamot, ordförande |
| Johan Dromberg | ledamot             |
| Patrik Greitz  | ledamot             |
| Linnea Ölund   | ledamot             |
| Rafael Osorio  | suppleant           |

Till föreningens revisor valdes Gerhard Wennerström.

Styrelserna har under året haft kontinuerliga kontakter i olika föreningsfrågor och hållit 6 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 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 borttaget!) träningsrum samt tvättstuga. Entrén är försedd med inpasseringssystem med transponderbricka.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde i If.

## Taxeringsvärdet

Taxeringsvärdet 2020 uppgår till 39 689 000 kr (föregående år 39 689 000 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 2020 har varit 1 429 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

## Verksamheten

Föreningens finansiella ställning har haft viss påverkan pga. Covid-19 då föreningen har två hyreslokaler som har haft hyresgäster som direkt påverkats av Covid-19. Utöver det har föreningen inte upplevt några försenade betalningar gällande årsavgifter. Renoveringar har fortsatt kring gym/relaxdelen i huset och på uteplatsen så har det lagts en ny trall. Underhållsplanen följs och renoveringar sker löpande och efter behov. Amorteringar sker på föreningens lån som planerat med målsättningen att minska föreningens skuldsättning och höjning av månadsavgift sker enligt tidigare styrelsebeslut beslut med 2% per år.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Konditoriet som är hyresgäst har fått en ny ägare och kontorslokalen kommer att få en ny hyresgäst under kommande räkenskapsår.

## Arvoden

Styrelsearvoden har under 2020 utbetalats med 47 300 kr och arbetsgivaravgift med 14 861 kr.

## Överlåtelse

Under året har, enligt köpekontraktsdatum, lägenheterna 2031, 2044, 2054, 2055, 2056 och 2061 överlåtits till nya medlemmar.

## Ekonomi- och förvaltningsfrågor

Till reparationsfonden har enligt stadgarna avsatts 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde 2020 eller 119 067 kr. Avsättningen har skett genom en debitering av kontot för ansamlade förluster under Eget Kapital i balansräkningen. Under året tas reparationsfonden i anspråk med 173 069,42 kr för reparation källare.

Under 2020 har den ekonomiska förvaltningen skötts av Calculare i Österskär AB, Josephine Franson enligt avtal. Fastighetsskötseln och 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

| Långgivare    | Räntesats<br>(%) | Bundet till | Ing.skuld<br>2020-01-01 | Årets<br>förändring | Utg.skuld<br>2020-12-31 |
|---------------|------------------|-------------|-------------------------|---------------------|-------------------------|
| SHB 250355    | 1,09             | 2023-03-01  | 4 826 500               | -                   | 4 826 500               |
| SHB 321765    | 1,03             | 2025-10-30  | 3 820 000               | -45 000             | 3 775 000               |
| SHB 162176    | 1,17             | 2023-03-01  | 3 570 000               | -40 000             | 3 530 000               |
| <b>Totalt</b> |                  |             | <b>12 216 500</b>       | <b>-85 000</b>      | <b>12 131 500</b>       |

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

|                                       | 2020-12-31 | 2019-12-31 | 2018-12-31 | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta         | 1 161      | 1 138      | 1 131      | 1 116      | 1 072      |
| Lån/kvm totalyta*                     | 11 882     | 11 965     | 12 053     | 12 201     | 12 269     |
| Skatt/kvm bostadsrättsyta             | 122        | 120        | 107        | 106        | 104        |
| Elkostnad/kvm totalyta                | 50         | 52         | 60         | 54         | 52         |
| Värmekostnad/kvm totalyta             | 144        | 149        | 151        | 159        | 162        |
| Vattenkostnad/kvm totalyta            | 45         | 45         | 41         | 39         | 38         |
| Soliditet (%)                         | 50         | 51         | 51         | 51         | 51         |
| Resultat efter finansiella poster tkr | 87         | -95        | -57        | -22        | 60         |
| Nettoomsättning tkr                   | 1 390      | 1 339      | 1 307      | 1 343      | 1 252      |

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<br>insatser | Reparations<br>fond | Ansamlade<br>förluster | Redovisat<br>årsresultat |
|---|-----------------------|---------------------|------------------------|--------------------------|
| Belopp vid årets ingång                   | 15 545 000            | 85 251              | -2 517 896             | -201 281                 |
| Disposition av föregående<br>års resultat |                       |                     | -201 281               | 201 281                  |
| Avsättning reparationsfond                |                       | 119 067             | -119 067               |                          |
| Ianspråktagande reparationsfond           |                       | -173 070            |                        |                          |
| Årets resultat                            |                       |                     |                        | -99 659                  |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>            | <b>15 545 000</b>     | <b>31 248</b>       | <b>-2 838 244</b>      | <b>-99 659</b>           |

## Resultatdisposition

|  | Belopp            |
|--|-------------------|
| Styrelsen föreslår att balanserat underskott, inkl årets avsättning till reparationsfonden | -2 838 244        |
| jämte årets underskott   | -99 659           |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>   | <b>-2 937 903</b> |

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



## RESULTATRÄKNING

| Belopp i kr                              | Not | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>NETTOOMSÄTTNING</b>                   |     |                           |                           |
| Årsavgifter, hyror m.m.                  | 2   | 1 389 867                 | 1 339 193                 |
| <b>SUMMA INTÄKTER</b>                    |     | <b>1 389 867</b>          | <b>1 339 193</b>          |
| <b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>               |     |                           |                           |
| <b>Driftskostnader:</b>                  | 3   |                           |                           |
| Fastighetsskötsel och städning           |     | -150 118                  | -155 319                  |
| Reparationer                             |     | -262 878                  | -307 659                  |
| Taxebundna kostnader                     |     | -272 081                  | -279 868                  |
| Övriga driftskostnader                   |     | -110 353                  | -107 523                  |
| Övriga förvaltnings- och driftskostnader |     | -139 259                  | -104 592                  |
| Personalkostnader m.m.                   |     | -62 161                   | -61 110                   |
| <b>Summa driftskostnader</b>             |     | <b>-996 850</b>           | <b>-1 016 071</b>         |
| <b>Avskrivningar:</b>                    | 4   |                           |                           |
| Avskrivningar av byggnad                 |     | -281 071                  | -281 071                  |
| Avskrivningar inventarier/maskiner       |     | -5 521                    | -5 522                    |
| <b>Summa avskrivningar</b>               |     | <b>-286 592</b>           | <b>-286 593</b>           |
| <b>SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER</b>         |     | <b>-1 283 442</b>         | <b>-1 302 664</b>         |
| <b>Finansiella poster:</b>               |     |                           |                           |
| Utdelningar                              | 5   | 38 745                    | 34 132                    |
| Räntekostnader m.m.                      | 6   | -136 495                  | -165 479                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>          |     | <b>-97 750</b>            | <b>-131 347</b>           |
| <b>Skatter:</b>                          | 7   |                           |                           |
| Fastighetsavgift/Fastighetsskatt         |     | -108 334                  | -106 462                  |
| <b>Summa skatter</b>                     |     | <b>-108 334</b>           | <b>-106 462</b>           |
| <b>ARETS RESULTAT</b>                    |     | <b>-99 659</b>            | <b>-201 281</b>           |

## BALANSRÄKNING

| <i>Belopp i kr</i>                      | <i>Not</i> | <i>2020-12-31</i> | <i>2019-12-31</i> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                       |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>            |            |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b> |            |                   |                   |
| Mark                                    |            | 5 491 775         | 5 491 775         |
| Byggnader och inventarier/maskiner      | 4          | 18 906 258        | 19 192 850        |
|   |            | <u>24 398 033</u> | <u>24 684 625</u> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>      |            | <b>24 398 033</b> | <b>24 684 625</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>            |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>          | 8          | 91 582            | 116 709           |
|   |            | <u>91 582</u>     | <u>116 709</u>    |
| <b>Kassa, plusgiro och bank</b>         | 9          | 652 622           | 734 669           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>      |            | <b>744 204</b>    | <b>851 378</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                 |            | <b>25 142 237</b> | <b>25 536 003</b> |

## BALANSRÄKNING

| Belopp i kr                                  | Not | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                   |                   |
| <i>Eget kapital</i>                          |     |                   |                   |
| Årets resultat                               |     | 1                 | -                 |
|  |     | 1                 | -                 |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                   |                   |
| Inbetalda insatser                           |     | 15 545 000        | 15 545 000        |
| Reparationsfond                              |     | 31 248            | 85 251            |
|  |     | 15 576 248        | 15 630 251        |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -2 838 244        | -2 517 896        |
| Årets resultat                               |     | -99 659           | -201 281          |
|  |     | -2 937 903        | -2 719 177        |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>12 638 346</b> | <b>12 911 074</b> |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  | 10  |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |     | 12 169 000        | 12 257 000        |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  | 11  |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |     | 116 593           | 116 401           |
| Skatteskulder                                |     | 22 801            | 29 923            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 195 497           | 221 605           |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 334 891           | 367 929           |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>25 142 237</b> | <b>25 536 003</b> |

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>  | <i>2020-01-01-<br/>2020-12-31</i> | <i>2019-01-01-<br/>2019-12-31</i> |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster   | 8 675                             | -94 819                           |
| <b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m</b>                     |                                   |                                   |
| Avskrivningar   | 286 592                           | 286 593                           |
| Betald skatt  | -108 334                          | -106 462                          |
| Reparationsfonden tas i anspråk   | -173 069                          | -154 394                          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>13 864</b>                     | <b>-69 082</b>                    |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar  | 25 127                            | -19 952                           |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder   | -33 038                           | 67 255                            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>5 953</b>                      | <b>-21 779</b>                    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                                   |                                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar   | -                                 | -                                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-</b>                          | <b>-</b>                          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                                   |                                   |
| Ökning(+)/Minskning(-) av långfristiga skulder                                      | -85 000                           | -90 000                           |
| Kunddeposition  | -3 000                            | 40 500                            |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-88 000</b>                    | <b>-49 500</b>                    |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>-82 047</b>                    | <b>-71 279</b>                    |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   | <b>734 669</b>                    | <b>805 948</b>                    |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | <b>652 622</b>                    | <b>734 669</b>                    |



## 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 BFNAR 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.

|                             | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Medlemsavgifter, lägenheter | 1 033 092                 | 1 012 800                 |
| Förskottsbetalning hyror    | 15 273                    | -9 555                    |
| Felperiodiserat 2018        |                           | 29 457                    |
| Hyror lokaler               | 252 106                   | 248 943                   |
| Statligt stöd - Corona      | 11 993                    |                           |
| Fastighetsskatt, lokaler    | 47 758                    | 40 138                    |
| Bredbandsavgifter           | 19 413                    | 8 049                     |
| Överlåtelseavgifter         | 5 910                     | 3 486                     |
| Pantsättningsavgifter       | 3 311                     | 5 115                     |
| Diverse intäkter            | 1 011                     | 760                       |
| <b>Summa</b>                | <b>1 389 867</b>          | <b>1 339 193</b>          |

### Not 3 Driftskostnader

#### Fastighetsskötsel och städning

|                              | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel            | 41 756                    | 44 245                    |
| Städning                     | 72 377                    | 72 332                    |
| Snöröjning                   |                           | 5 204                     |
| Gården                       | 3 417                     |                           |
| Hiss, service och besiktning | 6 253                     | 4 566                     |
| Förbrukningsmaterial         | 7 774                     | 6 012                     |
| Korttidsinventarier          | 18 541                    | 22 960                    |
| <b>Summa</b>                 | <b>150 118</b>            | <b>155 319</b>            |

#### Reparationer

|                               | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Reparation lokaler            | 6 161                     | 21 891                    |
| Reparation tvättstuga         | 47 290                    |                           |
| Reparation vind och källare   |                           | 178 991                   |
| Reparation lås                | 9 318                     | 2 546                     |
| Reparation trapphus och entré | 4 074                     |                           |
| Reparation portar och dörrar  |                           | 20 368                    |
| Reparation VVS                | 48 169                    | 21 958                    |
| Reparation elinstallationer   | 30 944                    | 2 070                     |
| Reparation porttelefon        |                           | 3 659                     |
| Reparation hiss               | 1 702                     | 42 177                    |
| Reparation tak                | 8 680                     |                           |
| Reparation fönster            |                           | 13 999                    |
| Reparation gården             | 106 540                   |                           |
| <b>Summa</b>                  | <b>262 878</b>            | <b>307 659</b>            |

#### Taxebundna kostnader

|              | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|--------------|---------------------------|---------------------------|
| El           | 51 304                    | 53 171                    |
| Värme        | 147 314                   | 151 887                   |
| Vatten       | 45 780                    | 45 844                    |
| Sophämtning  | 27 683                    | 28 966                    |
| <b>Summa</b> | <b>272 081</b>            | <b>279 868</b>            |

#### Övriga driftskostnader

|                       | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsförsäkring  | 55 480                    | 52 612                    |
| Kabel-TV och bredband | 54 873                    | 54 911                    |
| <b>Summa</b>          | <b>110 353</b>            | <b>107 523</b>            |

### Övriga förvaltnings- och driftskostnader

|                            | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Utgift styrelse och stämma | 8 928                     | 1 350                     |
| Ekonomisk förvaltning      | 44 124                    | 44 908                    |
| Administrationskostnader   | 8 007                     | 3 449                     |
| Konsultarvoden             | 40 665                    | 2 744                     |
| Avgifter till organisation | 5 220                     | 5 120                     |
| Övriga driftskostnader     | 32 315                    | 47 021                    |
| <b>Summa</b>               | <b>139 259</b>            | <b>104 592</b>            |

### Personalkostnader m.m.

|                     | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|---------------------|---------------------------|---------------------------|
| Löner               |                           |                           |
| Styrelsearvode      | 47 300                    | 46 500                    |
| Arbetsgivaravgifter | 14 861                    | 14 610                    |
| <b>Summa</b>        | <b>62 161</b>             | <b>61 110</b>             |

### Not 4 Byggnad och inventarier

|                           | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnad                   | 22 104 590        | 22 104 590        |
| Avskr byggnad             | -3 221 594        | -2 940 523        |
| <b>Restvärde</b>          | <b>18 882 996</b> | <b>19 164 067</b> |
| Inventarier               | 45 685            | 45 685            |
| Avskrivningar inventarier | -45 685           | -45 685           |
| <b>Restvärde</b>          | <b>-</b>          | <b>-</b>          |
| Maskiner                  | 112 539           | 112 539           |
| Avskrivningar maskiner    | -89 277           | -83 756           |
| <b>Restvärde</b>          | <b>23 262</b>     | <b>28 783</b>     |

#### Akkumulerade anskaffningsvärden:

|                                 |            |            |
|---------------------------------|------------|------------|
| - Vid årets början              | 22 262 814 | 22 262 814 |
| - Nyanskaffningar               |            |            |
| - Avyttringar och utrangeringar |            |            |

#### Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

|                                 |            |            |
|---------------------------------|------------|------------|
| - Vid årets början              | -3 069 964 | -2 783 371 |
| - Årets avskrivning enligt plan | -286 592   | -286 593   |
| - Avyttringar och utrangeringar |            |            |

|                                       |                   |                   |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b> | <b>18 906 258</b> | <b>19 192 850</b> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|

#### Taxeringsvärden

|                             |                   |                   |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Taxeringsvärde byggnader:   | 16 801 000        | 16 801 000        |
| Taxeringsvärde mark:        | 22 888 000        | 22 888 000        |
| <b>Summa taxeringsvärde</b> | <b>39 689 000</b> | <b>39 689 000</b> |

## Not 5 Utdelningar m.m.

|                     | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|---------------------|---------------------------|---------------------------|
| Utdelning skattefri | 38 745                    | 34 132                    |
| <b>Summa</b>        | <b>38 745</b>             | <b>34 132</b>             |

## Not 6 Räntekostnader m.m.

|   | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader för skatter och avgifter | 40                        | 5                         |
| Låneräntor                              | 131 772                   | 162 418                   |
| Kapital- och bankkostnader              | 4 683                     | 3 056                     |
| <b>Summa</b>                            | <b>136 495</b>            | <b>165 479</b>            |

## Not 7 Fastighetsskatt/fastighetsavgift/inkomstskatt

|                         | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|-------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskatt lokaler | 56 890                    | 56 890                    |
| Fastighetsavgift        | 51 444                    | 49 572                    |
| <b>Summa</b>            | <b>108 334</b>            | <b>106 462</b>            |

## Not 8 Kortfristiga fordringar

|                            | 2020-12-31    | 2019-12-31     |
|----------------------------|---------------|----------------|
| Kundfordringar             | 2 827         | 32 745         |
| Skattekonto                | 3 194         | 7              |
| Förskottsbetalda kostnader | 85 561        | 83 957         |
| <b>Summa</b>               | <b>91 582</b> | <b>116 709</b> |

## Not 9 Bank

|              | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|--------------|----------------|----------------|
| Bank         | 652 622        | 734 669        |
| <b>Summa</b> | <b>652 622</b> | <b>734 669</b> |

## Not 10 Långfristiga skulder

|                                     | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Lån SHB 250355 förfaller 2023-03-01 | 4 826 500         | 4 826 500         |
| Lån SHB 321765 förfaller 2025-10-30 | 3 775 000         | 3 820 000         |
| Lån SHB 162176 förfaller 2023-03-01 | 3 530 000         | 3 570 000         |
| Kunddeposition                      | 37 500            | 40 500            |
| <b>Summa</b>                        | <b>12 169 000</b> | <b>12 257 000</b> |



### Not 11 Kortfristiga skulder

|                           | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Leverantörsskulder        | 116 593        | 116 401        |
| Skatteskuld               | 16 513         | 11 631         |
| Momsavräkning             | 6 288          | 18 292         |
| Upplupna räntekostnader   | 13 118         | 15 225         |
| Upplupna kostnader        | 52 178         | 70 119         |
| Förskottsbetalda avgifter | 112 149        | 104 961        |
| Förskottsbetalda hyror    | 18 052         | 31 300         |
| <b>Summa</b>              | <b>334 891</b> | <b>367 929</b> |

### Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser


|                              | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|------------------------------|------------|------------|
| <b>Ställda säkerheter</b>    |            |            |
| Panter för egna skulder m.m. | 11 900 000 | 11 900 000 |
| <b>Eventalförpliktelser</b>  | Inga       | Inga       |

### Underskrifter

Stockholm den 16/3- 2021

  
Erik Lönnedahl  
Ordförande

  
Patrik Greitz

  
Johan Dromberg

  
Linnea Olund

Min revisionsberättelse har angivits den 31/3 2021

  
Gerhard Wennerström



## Revisionsberättelse

Till årsstämman 2021 för Brf Diamanten 10, org nr: 769608-7332

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Diamanten 10 för räkenskapsåret 1 jan 2020 – 31 dec 2020.

### 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 en uppdatering av innergården gjorts vilket belastade resultatet med drygt 100 tkr även tvättstugans reparationer 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. Det viktigaste för föreningen är att kassaflödet är positivt. 2020 hade föreningen igen ett negativt kassaflöde på -82 tkr (-71 tkr) vilket inte är långsiktigt hållbart. Resultatet är också negativt -100 tkr (-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 lokalerna inte bringar in full intäkt under året 2021 vilket direkt påverkar resultatet negativt.

### 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 2020. 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 31 mars 2021



Gerhard Wennerström, internrevisor (bostad 2045)