

Årsredovisning för
Brf Diamanten 10
769608-7332

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

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 2021-01-01-2021-12-31.

STYRELSE

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

2021-01-01-2021-06-07

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

Vid årsstämman den 7 juni 2021 valdes följande styrelse:

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

Till föreningens revisor valdes Gerhard Wennerström.

Styrelserna har under året haft kontinuerliga kontakter i olika föreningsfrågor och hållit 8 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, träningsrum samt tvättstuga. Entrén är försedd med inpasseringssystem med transponderbricka.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde i lf.

Taxeringsvärdet

Taxeringsvärdet 2021 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 2021 har varit 1 459 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Verksamheten

Föreningen följer antagen underhållsplan.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Covid-19 gjorde det besvärligt på lokalhyresmarknaden och därför gick föreningen miste om hyresintäkter på 95 tkr. Detta bortfall kompenseras delvis med ett kapitaltillskott i form av en "13e månadshyra" om 88 tkr.

Arvoden

Styrelsearvoden har under 2021 utbetalats med 47 600 kr och arbetsgivaravgift med 17 346 kr.

Överlåtelse

Under året har, enligt köpekontraktsdatum, lägenheterna 2021, 2041, 2046 och 2061 överlåtits till nya medlemmar.

Ekonomi- och förvaltningsfrågor

Till reparationsfonden har enligt stadgarna avsatts 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde 2021 eller 119 067 kr. Avsättningen har skett genom en debitering av kontot för ansamlade förluster under Eget Kapital i balansräkningen.

Under 2021 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

Långivare	Räntesats (%)	Bundet till	Ing.skuld 2021-01-01	Årets förändring	Utg.skuld 2021-12-31
SHB 250355	1,09	2023-03-01	4 826 500	-	4 826 500
SHB 321765	1,03	2025-10-30	3 775 000	-18 876	3 756 124
SHB 162176	1,17	2023-03-01	3 530 000	-40 000	3 490 000
Totalt			12 131 500	-58 876	12 072 624

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

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	1 178	1 161	1 138	1 131	1 116
Lån/kvm totalyta *	11 824	11 882	11 965	12 053	12 201
Skatt/kvm bostadsrättsyta	123	122	120	107	106
Elkostnad/kvm totalyta	79	50	52	60	54
Värmekostnad/kvm totalyta	158	144	149	151	159
Vattenkostnad/kvm totalyta	48	45	45	41	39
Soliditet (%)	50	50	51	51	51
Resultat efter finansiella poster tkr	98	9	-95	-57	-22
Nettoomsättning tkr	1 345	1 390	1 339	1 307	1 343

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Kapital- tillskott	Reparations fond	Ansamlade förluster	Årets resultat
Vid årets början	15 545 000	-	31 248	-2 838 243	-99 659
Kapitaltillskott, erhållna		87 810			
Disposition enl årsstämmobeslut				-99 659	99 659
Avsättning rep.fond			119 067	-119 067	
Årets resultat					-11 217
Vid årets slut	15 545 000	87 810	150 315	-3 056 969	-11 217

Resultatdisposition

	Belopp
Styrelsen föreslår att balanserat underskott, inkl årets avsättning till reparationsfonden	-3 056 969
jämte årets underskott	-11 217
Balanseras i ny räkning	-3 068 186

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
NETTOOMSÄTTNING			
Årsavgifter, hyror m.m.	2	1 345 223	1 389 867
SUMMA INTÄKTER		1 345 223	1 389 867
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader:	3		
Fastighetsskötsel och städning		-164 128	-150 118
Reparationer		-100 173	-262 878
Taxebundna kostnader		-323 413	-272 081
Övriga driftskostnader		-110 697	-110 353
Övriga förvaltnings- och driftskostnader		-89 208	-139 259
Personalkostnader m.m.		-72 556	-62 161
Summa driftskostnader		-860 175	-996 850
Avskrivningar:	4		
Avskrivningar av byggnad		-281 071	-281 071
Avskrivningar inventarier/maskiner		-9 356	-5 521
Summa avskrivningar		-290 427	-286 592
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER		-1 150 602	-1 283 442
Finansiella poster:			
Utdelningar	5	40 590	38 745
Räntekostnader m.m.	6	-137 013	-136 495
Summa finansiella poster		-96 423	-97 750
Skatter:	7		
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt		-109 414	-108 334
Summa skatter		-109 414	-108 334
ÅRETS RESULTAT		-11 217	-99 659

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Mark		5 491 775	5 491 775
Byggnader och inventarier/maskiner	4	18 648 703	18 906 258
		<u>24 140 478</u>	<u>24 398 033</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>24 140 478</u>	<u>24 398 033</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	8	107 991	91 582
		<u>107 991</u>	<u>91 582</u>
Kassa, plusgiro och bank	9	1 013 554	652 622
Summa omsättningstillgångar		<u>1 121 545</u>	<u>744 204</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>25 262 023</u>	<u>25 142 237</u>

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		15 545 000	15 545 000
Upplåtelseavgift		87 810	-
Reparationsfond		150 315	31 249
		<u>15 783 125</u>	<u>15 576 249</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 056 969	-2 838 244
Årets resultat		-11 217	-99 659
		<u>-3 068 186</u>	<u>-2 937 903</u>
Summa eget kapital		<u>12 714 939</u>	<u>12 638 346</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		12 110 124	12 169 000
<i>Kortfristiga skulder</i>	11		
Leverantörsskulder		124 667	116 593
Skatteskulder		32 671	22 801
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		279 622	195 497
Summa kortfristiga skulder		<u>436 960</u>	<u>334 891</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>25 262 023</u>	<u>25 142 237</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	98 197	8 675
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		
Avskrivningar	290 427	286 592
Betald skatt	-109 414	-108 334
Reparationsfonden tas i anspråk	-	-173 069
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	279 210	13 864
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-16 409	25 127
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	102 070	-33 039
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	364 871	5 952
Investeringsverksamheten		
Kapitaltillskott	87 810	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-32 872	-
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	54 938	-
Finansieringsverksamheten		
Ökning(+)/Minskning(-) av långfristiga skulder	-58 876	-85 000
Kunddeposition		-3 000
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-58 876	-88 000
	<hr/>	<hr/>
Årets kassaflöde	360 933	-82 048
Likvida medel vid årets början	652 621	734 669
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	1 013 554	652 621

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.

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Medlemsavgifter, lägenheter	1 048 560	1 033 092
Förskottsbetalning hyror	-14 679	15 273
Hyror lokaler	224 752	252 106
Statligt stöd - Corona		11 993
Fastighetsskatt, lokaler	40 605	47 758
Bredbandsavgifter	24 766	19 413
Överlåtelseavgifter	4 760	5 910
Pantsättningsavgifter	4 770	3 311
Övriga ersättningar och intäkter	10 000	
Diverse intäkter	1 689	1 011
Summa	1 345 223	1 389 867

Not 3 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och städning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskötsel	42 487	41 756
Städning	73 643	72 377
Gården		3 417
Hiss, service och besiktning	5 532	6 253
Förbrukningsmaterial	1 197	7 774
Korttidsinventarier	41 269	18 541
Summa	164 128	150 118

Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Reparation lokaler	33 234	6 161
Reparation tvättstuga	3 665	47 290
Reparation vind och källare	37 919	
Reparation lås	1 693	9 318
Reparation trapphus och entré		4 074
Reparation portar och dörrar	5 674	
Reparation VVS	7 908	48 169
Reparation elinstallationer		30 944
Reparation hiss	10 080	1 702
Reparation tak		8 680
Reparation gården		106 540
Summa	100 173	262 878

Taxebundna kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
El	80 739	51 304
Värme	160 857	147 314
Vatten	48 976	45 780
Sophämtning	32 841	27 683
Summa	323 413	272 081

Övriga driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsförsäkring	55 836	55 480
Kabel-TV och bredband	54 861	54 873
Summa	110 697	110 353

Övriga förvaltnings- och driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Utgift styrelse och stämma		8 928
Ekonomisk förvaltning	43 830	44 124
Administrationskostnader	4 069	8 007
Konsultarvoden	3 019	40 665
Avgifter till organisation	5 191	5 220
Övriga driftskostnader	33 099	32 315
Summa	89 208	139 259

Personalkostnader m.m.

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Löner	7 610	
Styrelsearvode	47 600	47 300
Arbetsgivaravgifter	17 346	14 861
Summa	72 556	62 161

Not 4 Byggnad och inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
Byggnad	22 104 590	22 104 590
Avskr byggnad	-3 502 665	-3 221 594
Restvärde	18 601 925	18 882 996
Inventarier	45 685	45 685
Avskrivningar inventarier	-45 685	-45 685
Restvärde	-	-
Maskiner	145 411	112 539
Avskrivningar maskiner	-98 633	-89 277
Restvärde	46 778	23 262

Akkumulerade anskaffningsvärden:

- Vid årets början	22 262 814	22 262 814
- Nyanskaffningar	32 872	

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

- Vid årets början	-3 356 556	-3 069 964
- Årets avskrivning enligt plan	-290 427	-286 592
- Avyttringar och utrangeringar		

Redovisat värde vid årets slut	18 648 703	18 906 258
---------------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader:	16 801 000	16 801 000
Taxeringsvärde mark:	22 888 000	22 888 000
Summa taxeringsvärde	39 689 000	39 689 000

Not 5 Utdelningar m.m.

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Utdelning skattefri	40 590	38 745
Summa	40 590	38 745

Not 6 Räntekostnader m.m.

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Räntekostnader för skatter och avgifter	39	40
Låneräntor	132 488	131 772
Kapital- och bankkostnader	4 486	4 683
Summa	137 013	136 495

Not 7 Fastighetsskatt/fastighetsavgift/inkomstskatt

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskatt lokaler	56 890	56 890
Fastighetsavgift	52 524	51 444
Summa	109 414	108 334

Not 8 Kortfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Kundfordringar	15 506	2 827
Skattekonto	5 027	3 194
Skattefordran	7 694	
Förskottsbetalda kostnader	79 764	85 561
Summa	107 991	91 582

Not 9 Bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bank	1 013 554	652 622
Summa	1 013 554	652 622

Not 10 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Lån SHB 250355 förfaller 2023-03-01	4 826 500	4 826 500
Lån SHB 321765 förfaller 2025-10-30	3 756 124	3 775 000
Lån SHB 162176 förfaller 2023-03-01	3 490 000	3 530 000
Kunddeposition	37 500	37 500
Summa	12 110 124	12 169 000

Not 11 Kortfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	124 667	116 593
Skatteskuld	14 641	16 513
Momsavräkning	18 030	6 288
Upplupna räntekostnader	11 011	13 118
Upplupna kostnader	71 702	52 178
Förskottsbetalda avgifter	125 216	112 149
Förskottsbetalda hyror	71 693	18 052
Summa	436 960	334 891

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Ställda säkerheter		
Panter för egna skulder m.m.	11 900 000	11 900 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm den 2022

Johan Dromberg
Ordförande

Erik Lönnedahl

Patrik Greitz

Linnea Ölund

Rafael Osorio

Min revisionsberättelse har angivits den

2022

Gerhard Wennerström

Bengt Erik Rikard Lönnedahl

3731196a-bfae-47b5-96ca-6a673002cbb8 - 2022-04-20 12:50:18 UTC +03:00
BankID - 16678068-793f-41a4-9250-7770872119d1 - SE

Gerhard Wennerström

f0879bc1-f272-41ad-b2a3-68070904b558 - 2022-04-20 12:59:44 UTC +03:00
BankID - 29aa3e86-6992-473d-a54a-6136f98f16e1 - SE

Anna Linnea Maria Ölund

0d6cfe30-134d-4aff-9e6b-996fb50267cd - 2022-04-20 13:22:32 UTC +03:00
BankID - 3bc1e268-f6b7-4cdf-9b79-298a975155c4 - SE

Rafael Osorio

76f96ae1-7734-44e1-926c-67ad04625ae1 - 2022-04-21 14:36:33 UTC +03:00
BankID - 0392a022-cc0c-4647-98e4-307eaa28f748 - SE

Björn Johan Ragnar Dromberg

6ac831da-d687-4203-b69f-83f101f77785 - 2022-04-23 09:11:53 UTC +03:00
BankID - 709fe11d-f39b-41bf-a3de-ef921db6a0e3 - SE

PATRIK GREITZ

06fd3a76-c9e4-400e-987d-f023f1a062ee - 2022-04-25 14:49:25 UTC +03:00
BankID - 853594e3-42bd-4196-bea0-173d9c870cab - SE

authority to sign	asemavaltuus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmittekningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Revisionsberättelse

Till årsstämman våren 2022 för Brf Diamanten 10, org nr: 769608-7332.

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Diamanten 10 för räkenskapsåret 1 jan 2021- 31 dec 2021.

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

Hyreslokalmarknaden har generellt sett varit stökig i kölvattnet av Covid-19 pandemin. Föreningen har i bytet av hyresgäst gått miste om hyresintäkter till så stor omfattning att styrelsen ansett att ett kapitaltillskott i form av en "13e månadsavgift" var befogat. Jag tycker att beslutet var rätt och riktigt. På detta sätt vidmakthölls en stabil kassa i föreningen.

Ränteläget är för tillfället osäkert på finansmarknaden. Föreningen har för tillfället alla lån bundna till gynnsamma räntor. Ca 2/3 av lånen (8 356 500 kr) förfaller 1 mars -23. Förhoppningsvis har räntemarknaden lugnat sig till dess så eventuellt höjda räntor inte slår alltför hårt i framtiden.

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 2021. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar och kommenterar händelser 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 20 april 2022



Gerhard Wennerström
Internrevisor (bostad 2045)

