

Årsredovisning för

Brf Diamanten 10

769608-7332

Räkenskapsåret
2009-01-01 - 2009-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1 - 4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6 - 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 2009-01-01 – 2009-12-31.

STYRELSE

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

2009-01-01—2009-05-25:

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

Vid årsstämman den 25 maj 2009 valdes följande styrelse:

Stephan Daniels	ledamot, ordförande
Jennie Gerebrand	ledamot
Sara Samanian	ledamot

Till föreningens revisor valdes Gunnar Kindbom.

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

Styrelserna har under året haft kontinuerliga kontakter i olika föreningsfrågor och hållit fyra 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 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 med kamera med mottagare i varje lägenhet.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde i If.

Taxeringsvärdet 2009 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.

Under 2009 har skatteverket genomfört en förenklad fastighetstaxering. Resultatet av denna gäller från och med 2010. Beräknat totalt taxeringsvärde uppgår till 26 951 000 kr.

VERKSAMHETEN

Under 2009 har den ekonomiska förvaltningen skötts av Calculare AB, Christer Åstrand enligt avtal. Fastighetsskötseln har skötts av Renab/Klara Förvaltning enligt avtal. Städningen har skötts av Rahms. Från 1 januari 2010 har styrelsen istället valt att anlita Renab

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.

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. Styrelsen har dock tecknat nytt hyresavtal med bageriet med en löptid på 3 år.

Föreningen har under året upprättat en webbplats som skall underlätta för medlemmarna att ta del av allmän information samt kontaktuppgifter till styrelsen. Denna har mottagits väl av föreningen och dess medlemmar.

Vidare har en del i föreningen genomförts en enkätundersökning vad gäller treglasfönster och intresse för detta finns. Styrelsen tar detta vidare genom att ta in offerter för eventuellt byte av dessa under 2010.

Föreningen har under året genomfört ett omfattande ”ansiktslyft” av fastighetens gym och solarium, även denna har mottagits mycket väl såväl av befintliga medlemmar som spekulanter av sålda objekt. Även en totalinventering av förråden har gjorts för att säkerställa så att samtliga medlemmar i föreningen har ett förråd till förfogande.

ARVODEN

Styrelse- och revisorsarvoden har under 2009 utbetalats med 44 432 kr och arbetsgivaravgift med 13 960 kr.

ÖVERLÅTELSE

Under året har, enligt köpekontraktsdatum, lägenheterna 2011, 2013, 2021, 2022, 2037, 2045, 2053 och 2061 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.

FASTIGHETSLÅN

Långgivare	Räntesats (%)	Bundet till	Ing. skuld 2009-01-01	Årets förändring	Utg. skuld 2009-12-31
Nordea	rörlig*	3mån bindning	4 900 000	0	4 900 000
SBAB	rörlig	3mån bindning	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 i december 2009 till 1,58 % och i SBAB den 31/12 2009 till 1,19 %.

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.

NYCKELTAL I KR/ÅR

	2006	2007	2008	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	849	891	891	891
Lån/kvm bostadsrättsyta	13 371	13 371	13 371	13 371
Skatt/kvm bostadsrättsyta	111	77	64	63
Elkostnad/kvm totalyta	144	129	129	67
Värmekostnad/kvm totalyta	140	140	141	145
Vattenkostnad/kvm totalyta	22	20	32	29

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

Skatt = Fastighetsskatt + fastighetsavgift + statlig inkomstskatt

RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår

att balanserat underskott, inklusive årets

avsättning till reparationsfonden

-965 723,28 kr

jämt årets överskott

+ 71 724,67 kr

summa

-893 998,61 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>2009-01-01- 2009-12-31</i>	<i>2008-01-01- 2008-12-31</i>
VERKSAMHETENS INTÄKTER			
Årsavgifter, hyror m.m.	1	1 102 507	1 188 736
SUMMA INTÄKTER		1 102 507	1 188 736
VERKSAMHETENS KOSTNADER			
Driftskostnader:	2		
Fastighetsskötsel och städning		-66 142	-67 788
Reparationer		-28 454	-20 685
Taxebundna kostnader		-258 318	-320 090
Övriga driftskostnader		-24 944	-23 558
Övriga förvaltnings- och driftskostnader		-74 356	-52 371
Personalkostnader m.m.		-58 392	-55 691
Summa driftskostnader		-510 606	-540 183
Avskrivningar:			
Avskrivningar av byggnad	3	-109 750	-109 750
Avskrivningar övriga anläggningstillgångar	4	-18 587	-19 414
Summa avskrivningar		-128 337	-129 164
SUMMA VERKSAMHETENS KOSTNADER		-638 943	-669 347
Finansiella poster:			
Utdelningar	5	14 760	22 140
Ränteintäkter m.m.	6	64	6 890
Räntekostnader m.m.	7	-350 757	-620 482
Summa finansiella poster		-335 933	-591 452
Skatter:			
Statlig inkomstskatt		0	-1 920
Fastighetsskatt	8	-55 906	-54 610
Summa skatter		-55 906	-56 530
ÅRETS RESULTAT		71 725	-128 594

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
--------------------	------------	-------------------	-------------------

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

Byggnader	3	21 181 291	21 291 041
Mark		5 491 775	5 491 775
Övriga anläggningstillgångar	4	151 358	167 619

Summa materiella anläggningstillgångar		26 824 424	26 950 435
---	--	-------------------	-------------------

Summa anläggningstillgångar		26 824 424	26 950 435
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>	9	11 064	48 995
<i>Kassa, plusgiro och bank</i>	10	302 514	80 206

Summa omsättningstillgångar		313 578	129 201
------------------------------------	--	----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR		27 138 002	27 079 636
-------------------------	--	-------------------	-------------------

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
--------------------	------------	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser		15 545 000	15 545 000
Reparationsfond	11	394 519	325 216

<i>Summa bundet eget kapital</i>		15 939 519	15 870 216
----------------------------------	--	------------	------------

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	12	-965 723	-767 827
Årets resultat		71 725	-128 594

<i>Summa fritt eget kapital</i>		-893 998	-896 421
---------------------------------	--	----------	----------

Summa eget kapital		15 045 521	14 973 795
---------------------------	--	------------	------------

Långfristiga skulder	13	11 900 000	11 900 000
Kortfristiga skulder	14	192 482	205 841

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 138 003	27 079 636
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
--	-------------------	-------------------

Ställda säkerheter

Panter för egna skulder m.m.	11 900 000	11 900 000
------------------------------	------------	------------

Ansvarsförbindelser

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.

	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
Medlemsavgifter, lägenheter	793 148	793 148
Hyror lokaler	258 872	248 952
Fastighetsskatt, lokaler	33 008	33 008
Överlåtelseavgifter	9 630	10 250
Pantsättningsavgifter	2 140	820
Elavgifter	-	100 008
Solarieavgifter	870	1 690
Diverse intäkter	4 839	860
Summa	1 102 507	1 188 736

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och städning

	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
Fastighetsskötsel	27 565	33 612
Städning	25 591	30 014
Renhållning	3 622	-
Hiss, service och besiktning	2 925	2 766
Förbrukningsmaterial	5 439	1 396
Korttidsinventarier	1 000	-
Summa	66 142	67 788

Reparationer

	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>	<i>2008-01-01- 2008-12-31</i>
Reparation tvättstuga	-	3 719
Reparation lås	3 672	853
Reparation portar och dörrar	-	2 978
Reparation VVS	3 693	2 206
Reparation värmeanläggning	-	1 781
Reparation elinstallationer	5 163	2 042
Reparation porttelefon	-	1 750
Reparation hiss	8 243	4 148
Jourkostnad	4 931	1 208
Reparation övrigt	2 752	-
Summa	28 454	20 685

Taxebundna kostnader

	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>	<i>2008-01-01- 2008-12-31</i>
El	68 040	131 963
Värme	147 925	143 827
Vatten	29 388	33 135
Sophämtning	12 965	11 165
Summa	258 318	320 090

Övriga driftskostnader

	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>	<i>2008-01-01- 2008-12-31</i>
Fastighetsförsäkring	16 112	15 009
Kabel-TV och bredband	8 832	8 549
Summa	24 944	23 558

Övriga förvaltnings- och driftskostnader

	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>	<i>2008-01-01- 2008-12-31</i>
Utgift styrelse och stämma	5 340	-
Ekonomisk förvaltning	43 716	43 737
Administrationskostnader	6 055	3 136
Konsultarvoden	10 705	5 498
Avgifter till organisation	4 470	-
Övriga driftskostnader	4 070	-
Summa	74 356	52 371

Personalkostnader m.m.

	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>	<i>2008-01-01- 2008-12-31</i>
Styrelsearvode	44 432	42 057
Arbetsgivaravgifter	13 960	13 634
Summa	58 392	55 691

Not 3 Byggnader

	2009-12-31	2008-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	21 950 000	21 950 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-658 959	-549 209
- Årets avskrivning enligt plan	-109 750	-109 750
Redovisat värde vid årets slut	21 181 291	21 291 041
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader:	14 135 000	14 135 000
Taxeringsvärde mark:	8 966 000	8 966 000
Summa taxeringsvärde	23 101 000	23 101 000

Not 4 Övriga anläggningstillgångar

	2009-12-31	2008-12-31
Elanläggning	154 590	154 590
Avskrivningar elanläggning	-15 460	-7 730
Restvärde	139 130	146 860
Inventarier	23 778	27 995
Avskrivningar inventarier	-17 639	-19 412
Restvärde	6 139	8 583
Maskiner	30 437	30 437
Avskrivningar maskiner	-24 348	-18 261
Restvärde	6 089	12 176
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	213 022	58 432
- Nyanskaffningar	2 326	154 590
- Avyttringar och utrangeringar	-6 543	
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-45 403	-25 989
- Årets avskrivning enligt plan	-18 587	-19 414
- Avyttringar och utrangeringar	+6 543	
Redovisat värde vid årets slut	151 358	167 619

Not 5 Utdelningar m.m.

	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
Utdelning skattefri	14 760	22 140
Summa	14 760	22 140

Not 6 Ränteintäkter m.m.

	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
Ränteintäkter	64	6 874
Skatteränta	-	16
Summa	64	6 890

Not 7 Räntekostnader m.m.

	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>	<i>2008-01-01- 2008-12-31</i>
Låneräntor	349 152	618 882
Övriga räntekostnader	92	4
Skatteränta	5	-
Kapital- och bankkostnader	1 508	1 596
Summa	350 757	620 482

Not 8 Fastighetsskatt

	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>	<i>2008-01-01- 2008-12-31</i>
Fastighetsskatt lokaler	33 010	33 010
Fastighetsavgift	22 896	21 600
Summa	55 906	54 610

Not 9 Kortfristiga fordringar

	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
Kundfordringar	8 050	47 384
Skattekonto	16	21
Skattefordran	1 310	-
Förskottsbetalda kostnader	1 688	1 590
Summa	11 064	48 995

Not 10 Kassa, plusgiro och bank

	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
Bank, Nordea	302 514	80 207
Summa	302 514	80 207

Not 11 Reparationsfond

	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
Ingående balans	325 216	255 913
Årets avsättning	69 303	69 303
Årets ianspråkstagande		
Utgående balans	394 519	325 216

Not 12 Balanserat resultat

	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
Ingående balans	-767 826,63	-612 928,27
Disposition av föregående års resultat	-128 593,65	-85 595,36
Årets avsättning till reparationsfonden	-69 303,00	-69 303,00
Utgående balans	-965 723,28	-767 826,63

Not 13 Långfristiga skulder

	2009-12-31	2008-12-31
Lån, SBAB	3 000 000	3 000 000
Lån, SBAB	4 000 000	4 000 000
Lån, Nordea	4 900 000	4 900 000
Summa	11 900 000	11 900 000

Not 14 Kortfristiga skulder

	2009-12-31	2008-12-31
Leverantörsskulder	30 040	23 578
Skatteskuld	4 167	4 309
Momsavräkning	15 845	10 130
Upplupna räntekostnader	6 504	29 600
Upplupna kostnader	5 400	7 769
Förskottsbetalda avgifter	130 526	130 455
Summa	192 482	205 841

Underskrifter

Stockholm den 11-05-2010

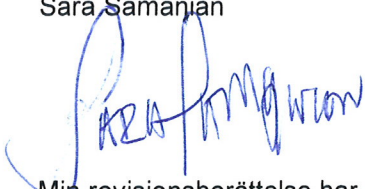


Stephan Daniels

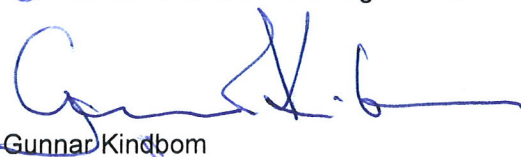


Jennie Gerebrand

Sara Samanian



Min revisionsberättelse har avgivits den



Gunnar Kindbom

Revisionsberättelse

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2009 i Bostadsrättsföreningen Diamanten 10, Org nr. 769608-7332 för tiden 2009-01-01 – 2009-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision. Jag avger härmed följande revisionsberättelse:

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 bedöma den samlade informationen i årsbokslutet.

Jag har tagit del utav räkenskapshandlingar, alla styrelseprotokoll (5st) för 2009 och övriga handlingar som lämnar upplysningar om föreningens ekonomi och förvaltningens skötsel.

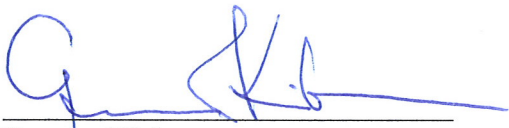
Jag anser på grundval av detta att min revision ger mig rimlig grund till mina uttalandens nedan:

Jag har funnit att räkenskaperna för ovanstående period vara i god ordning, förda med noggrannhet.

Den löpande förvaltningen har skötts tillfredsställande vad gäller föreningens verksamhet.

Då min revision inte givit anledning till anmärkning vad avser de överlämnade handlingarna, bokföringen eller i övrigt, rekommenderar jag att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2009.

Stockholm 2010-04-27


Gunnar Kinbom