

Årsredovisning för
Brf Diamanten 10

769608-7332

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

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 2018-01-01-2018-12-31.

STYRELSE

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

2018-01-01-2018-05-28:

Erik Lönnedahl	ledamot, ordförande
Johan Dromberg	ledamot
Patrik Greitz	ledamot

Vid årsstämman den 28 maj 2018 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 7 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 2018 uppgår till 31 071 000 kr (föregående år 31 071 000 kr), varav byggnadsvärdet uppgår till 15 279 000 kr och markvärdet till 15 792 000 kr. Av taxeringsvärdet faller på bostäder 26 400 000 kr och på lokaler 4 671 000 kr.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2018 har varit 1 337 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Verksamheten

Under 2019 renoveras gården till tvättstuga med nytt golv, uppdaterad belysning, målning av väggar, uppdatering av gymmet och styrelsens förråd byggs om till ett rum för styrelsen samt årsmöten. I samband med detta tas solarier bort.

Vidare renoveras trapphuset från gautuplan t.o.m. plan 5 med målning av väggar samt nya postboxar.

Arvoden

Styrelsearvoden har under 2018 utbetalats med 45 498 kr och arbetsgivaravgift med 14 295 kr.

Överlåtelser

Under året har, enligt köpekontraksdatum, lägenheterna 2016, 2024, 2036 och 2046 överlåtit till nya medlemmar.

Ekonomi- och förvaltningsfrågor

Till reparationsfonden har enligt stadgarna avsatts 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde 2018 eller 93 213 kr. Avsättningen har skett genom en debitering av kontot för ansamlade förluster under Eget Kapital i balansräkningen.

Under 2018 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 Renab Städ tom augusti därefter tog AB Bergqvist Byggnadsservice över.

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 (%)	Bundet till	Ing.skuld 2018-01-01	Årets förändring	Utg.skuld 2018-12-31
Nordea 32697	1,83	2019-11-20	4 826 500	-	4 826 500
Nordea 53914	0,85	2019-02-21	3 691 000	-91 000	3 600 000
Nordea 01331	0,95	2020-11-11	3 940 000	-60 000	3 880 000
Totalt			12 457 500	-151 000	12 306 500

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

	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	1 131	1 116	1 072	1 030	951
Lån/kvm totalyta*	12 053	12 201	12 269	12 269	11 581
Skatt/kvm bostadsrättsyta	107	106	104	97	96
Elkostnad/kvm totalyta	60	54	52	47	43
Värmekostnad/kvm totalyta	151	159	162	153	149
Vattenkostnad/kvm totalyta	41	39	38	33	33
Soliditet (%)	51	51	51	52	53
Resultat efter finansiella poster	-57	-22	60	85	22
Nettoomsättning	1 307	1 343	1 252	1 228	1 219

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	27 365	-2 037 435	-116 117
Disposition av föregående års resultat			-116 117	116 117
Avsättning reparationsfond		93 213	-93 213	
Årets resultat				-152 064
Belopp vid årets utgång	15 545 000	120 578	-2 246 765	-152 064

Resultatdisposition

	Belopp
Styrelsen föreslår att balanserat underskott, inkl årets avsättning till reparationsfonden	-2 246 765
jämte årets underskott	-152 064
Balanseras i ny räkning	-2 398 829

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
NETTOOMSÄTTNING			
Årsavgifter, hyror m.m.	2	1 307 217	1 343 497
SUMMA INTÄKTER		1 307 217	1 343 497
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader:			
Fastighetsskötsel och städning	3	-169 226	-104 374
Reparationer		-110 122	-351 564
Taxebundna kostnader		-282 326	-278 180
Övriga driftskostnader		-257 966	-58 971
Övriga förvaltnings- och driftskostnader		-78 401	-114 465
Personalkostnader m.m.		-59 793	-58 876
Summa driftskostnader		-957 834	-966 430
Avskrivningar:			
Avskrivningar av byggnad	4	-281 074	-281 073
Avskrivningar inventarier/maskiner		-5 521	-5 523
Summa avskrivningar		-286 595	-286 596
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER		-1 244 429	-1 253 026
Finansiella poster:			
Utdelningar	5	34 132	28 598
Ränteintäkter m.m.	6	-	7
Räntekostnader m.m.	7	-154 142	-141 142
Summa finansiella poster		-120 010	-112 537
Skatter:			
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	8	-94 842	-94 050
Summa skatter		-94 842	-94 050
ARETS RESULTAT		-152 064	-116 117

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Mark		5 491 775	5 491 775
Byggnader och inventarier/maskiner	4	19 479 443	19 766 038
		<u>24 971 218</u>	<u>25 257 813</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>24 971 218</u>	<u>25 257 813</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	9	96 757	172 646
		<u>96 757</u>	<u>172 646</u>
Kassa, plusgiro och bank	10	805 948	776 903
Summa omsättningstillgångar		<u>902 705</u>	<u>949 549</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>25 873 923</u>	<u>26 207 362</u>

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		15 545 000	15 545 000
Reparationsfond		120 578	27 365
		<u>15 665 578</u>	<u>15 572 365</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 246 765	-2 037 435
Årets resultat		-152 064	-116 117
		<u>-2 398 829</u>	<u>-2 153 552</u>
Summa eget kapital		<u>13 266 749</u>	<u>13 418 813</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	11		
Övriga skulder till kreditinstitut		12 306 500	12 457 500
<i>Kortfristiga skulder</i>	12		
Leverantörsskulder		51 995	101 801
Skatteskulder		17 232	21 443
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		231 447	207 805
Summa kortfristiga skulder		<u>300 674</u>	<u>331 049</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>25 873 923</u>	<u>26 207 362</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-57 222	-22 067
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		
Avskrivningar	286 595	286 596
Betald skatt	-94 842	-94 050
Reparationsfonden tas i anspråk	-	-165 614
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	134 531	4 865
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	75 889	-38 813
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-30 375	-155 175
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	180 045	-189 123
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Ökning(+)/Minskning(-) av långfristiga skulder	-151 000	-69 000
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-151 000	-69 000
	<hr/>	<hr/>
Årets kassaflöde	29 045	-258 123
Likvida medel vid årets början	776 903	1 035 026
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	805 948	776 903

NOTER

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.

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Medlemsavgifter, lägenheter	1 004 881	992 924
Förskottsbetalning avgifter	-2 019	-
Förskottsbetalning hyror	-237	-1 468
Hyror lokaler	243 459	270 125
Fastighetsskatt, lokaler	42 255	46 712
Bredbandsavgifter	12 416	18 784
Överlåtelseavgifter	3 411	8 960
Pantsättningsavgifter	2 275	5 376
Diverse intäkter	777	2 084
Öresutjämning	-1	-
Summa	1 307 217	1 343 497

Not 3 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och städning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskötsel	43 164	39 789
Städning	56 020	46 896
Gården	3 011	-
Hiss, service och besiktning	4 321	4 003
Förbrukningsmaterial	7 195	3 121
Korttidsinventarier	55 515	10 565
Summa	169 226	104 374

Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Reparation lokaler	-	2 959
Reparation tvättstuga	3 292	4 518
Reparation kabel-TV	1 826	-
Reparation vind och källare	-	2 178
Reparation lås	68 202	12 460
Reparation portar och dörrar	1 392	-
Reparation VVS	31 552	-
Reparation elinstallationer	-	35 542
Reparation hiss	3 858	-
Reparation fasad	-	6 813
Reparation fönster	-	287 094
Summa	110 122	351 564

Taxebundna kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Ei	60 783	55 053
Värme	154 351	162 142
Vatten	42 123	40 136
Sophämtning	25 069	20 849
Summa	282 326	278 180

Övriga driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsförsäkring	51 003	49 136
Kabel-TV och bredband	206 963	9 835
Summa	257 966	58 971

Övriga förvaltnings- och driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Ekonomisk förvaltning	44 591	44 980
Administrationskostnader	5 482	4 226
Konsultarvoden	3 750	43 112
Avgifter till organisation	5 020	5 020
Övriga driftskostnader	19 558	17 127
Summa	78 401	114 465

Personalkostnader m.m.

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Löner	-	-
Styrelsearvode	45 498	44 800
Arbetsgivaravgifter	14 295	14 076
Summa	59 793	58 876

Not 4 Byggnad och inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Byggnad	22 104 590	22 104 590
Avskr byggnad	-2 659 452	-2 378 378
Restvärde	19 445 138	19 726 212
Inventarier	45 685	45 685
Avskrivningar inventarier	-45 685	-45 685
Restvärde	-	-
Maskiner	112 539	112 539
Avskrivningar maskiner	-78 234	-72 713
Restvärde	34 305	39 826

Akkumulerade anskaffningsvärden:

- Vid årets början	22 262 814	22 262 814
- Nyanskaffningar		
- Avyttringar och utrangeringar		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-2 496 776	-2 210 180
- Årets avskrivning enligt plan	-286 595	-286 596
- Avyttringar och utrangeringar		
Redovisat värde vid årets slut	19 479 443	19 766 038

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader:	15 279 000	15 279 000
Taxeringsvärde mark:	15 792 000	15 792 000
Summa taxeringsvärde	31 071 000	31 071 000

Not 5 Utdelningar m.m.

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Utdelning skattefri	34 132	28 598
Summa	34 132	28 598

Not 6 Ränteintäkter m.m.

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Skatteränta	-	7
Summa	-	7

Not 7 Räntekostnader m.m.

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Låneräntor	151 379	138 610
Kapital- och bankkostnader	2 763	2 532
Summa	154 142	141 142

Not 8 Fastighetsskatt/fastighetsavgift/inkomstskatt

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskatt lokaler	46 710	46 710
Fastighetsavgift	48 132	47 340
Summa	94 842	94 050

Not 9 Kortfristiga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Kundfordringar	58 896	94 696
Skattekonto	16 398	15 168
Skattefordran	2 130	-
Förskottsbetalda kostnader	19 333	62 782
Summa	96 757	172 646

Not 10 Bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bank	805 948	776 903
Summa	805 948	776 903

Not 11 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Lån Nordea 32697 förfaller 2019-11-20	4 826 500	4 826 500
Lån Nordea 53914 förfaller 2019-02-21	3 600 000	3 691 000
Lån Nordea 01331 förfaller 2020-11-11	3 880 000	3 940 000
Summa	12 306 500	12 457 500

Not 12 Kortfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörsskulder	51 995	101 801
Skatteskuld	9 311	8 965
Momsavräkning	7 921	12 478
Upplupna räntekostnader	20 116	22 945
Upplupna kostnader	52 217	29 336
Förskottsbetalda avgifter	107 154	104 559
Förskottsbetalda hyror	51 960	50 965
Summa	300 674	331 049

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Ställda säkerheter		
Panter för egna skulder m.m.	11 900 000	11 900 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm den 20/3 2019


Erik Lönnedahl


Johan Dromberg


Patrik Greitz


Linnea Olund

Min revisionsberättelse har angivits den 13/4 2019


Gerhard Wennerström



Revisionsberättelse

Till årsstämman den 27 maj 2019 för Brf Diamanten 10, org nr: 769608-7332

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Diamanten 10 för räkenskapsåret 1 jan 2018 – 31 dec 2018.

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

Installationen av fiber till alla lägenheter är slutförd och landade på ca 200tkr. Kostnaden är kostnadsförd direkt i resultaträkningen.

Underhållsplanen visar på en genomsnittlig kostnad på ca 250tkr per år utöver ordinarie drift. Dessa kostnader landar under Reparationer (not 3). 2018 års satsning på bredband har dock bokförts som en övrig driftskostnad. Viktigt är att föreningen budgeterar årligen för reparationer i nivå med underhållsplanens 250tkr/år.

Intäkterna från avgifterna och hyrorna måste täcka förutom driften även kostnaderna för reparationer och amorteringar. Avskrivningen på 281tkr påverkar inte kassaflödet. Därför är kassaflödet positivt medan resultatet är negativt. Det viktigaste för föreningen är att kassaflödet är positivt.

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 "hoppar sig" lite akut och att det då kan anstränga likviditeten onödigt mycket.

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 2018. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker att årsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ordförande och ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 13 april 2019


Gerhard Wennerström, ipternrevisor (bostad 2045)

