

Årsredovisning för

Brf Diamanten

769602-5571

Räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31

Årsredovisning för år 2012

Styrelsen för Brf Diamanten, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
1 januari - 31 december 2012

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-10-16. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2006-06-29 och nuvarande stadgar registrerades 2006-05-17 hos Bolagsverket.

Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

<u>Fastighetsbeteckning.</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
<u>Diamanten 2</u>	<u>2006</u>	<u>Solna</u>

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.
Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme levererad av Norrenergi.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna uppfördes 1952 och är ett flerbostadshus. Två stycken gårdsförråd har uppförts senare. Fastighetens värdeår är 1953.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 11 828 kvm, varav 10 648 kvm utgör lägenhetsyta och 1 180 kvm utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 119 lägenheter med bostadsrätt, varav en Brf lokal och 18 lägenheter och 12 lokaler med hyresrätt. Därutöver har föreningen en f.d. hyresrätt som numera disponeras som uthyrningslägenhet. En föreningslokal samt en nyrenoverad lokal.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:

1 rok	13 st
2 rok	43 st
3 rok	62 st
4 rok	19 st
<u>5 rok</u>	<u>1 st</u>
	138 st

Byggnadens tekniska status

Föreningens nuvarande underhållsplan upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2013 och bedrivs i projektform. Planen uppdateras löpande av styrelsen.

Förvaltning

Avtal löpande 1 år
Internet

Leverantör: Nordstaden AB
Leverantör: Bredbandbolaget, ComHem

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 119 st,
antalet medlemmar är 170 st.
Av föreningens medlemslägenheter har 9 överlåtits under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Styrelsen

Sven Bladstedt t om 201209	Ordförande
Claes Ljungblad	Ordförande
Fredrik Andersson	
Lotta Löfving	
Sofia Svanholt	
Haide Westring	

Kjell Hjertsson	Suppleant
Peter Lindholm	Suppleant

Revisorer

Bertil Johansson	Ordinarie Extern	Bertil Johanssons Revisionsbyrå
Christer Skoogh	Intern revisor	
Anita Kruckenberg	Suppleant	

Valberedning

Jerker Boss	Sammanställande
Roger Richter	
Klas Wallin	
Christer Holtmark	

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från den 1 januari 2008.
Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift.

För inkomståret 2012 blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet,
dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande mark.
Den kommunala Fastighetsavgiften index uppräknas årligen.

187

I lokalerna bedrivs följande verksamhet	Yta	Löptid
Hemtjänst	186 kvm	9 mån
Fastighetsmäklare	127 kvm	36 mån
Kontor	47 kvm	36 mån
Lager	60 kvm	36 mån
Lager	38 kvm	36 mån
Butik	90 kvm	36 mån
Frisör	83 kvm	36 mån
Butik & Kontor	139 kvm	36 mån
Butik	61 kvm	36 mån
Butik	76 kvm	36 mån
Kroppsvård	94 kvm	36 mån
Lager	12 kvm	36 mån
Förråd	16 kvm	12 mån

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Nedanstående åtgärder har planerats eller genomförts	ÅR	Åtgärd
Trapphus	2012	Kompletteras
Fönster	2012	Fastigheten har försetts med nya LEIAB Epok fönster. Garantiservice utförd 2012
Entréer, källargångar, cykelrum	2009--2012	Renoveras löpande, färdiga kv 2 2012.
Stambyten	2009-- framåt	Partiella stambyten görs i samband med medlemmars badrumsrenoveringar. En inventering av föreningens stammar kommer att genomföras under 2013.
Hissar	2009--2011	Samtliga 8 är uppgraderade till EG-standard,
Tvättstuga	2010--2012	Ytskikt åtgärdade. Toalett renoverad.
OVK besiktning	2009--2013	Besiktning genomförd 2009 Total genomsyn av föreningens ventilationssystem har påbörjats 2012 Samtliga kanaler rengörs för att uppnå godkända luftflöden. Fläktaggregat, reglersystem och frånluftsventiler byts ut. Arbetet i trappuppgång C13 har genomförts under 2012 och arbetet med resterande trappuppgångar fortsätter under 2013.
Elcentraler i lägenheter		Byts ut succesivt vid lägenhetsrenovering.

m

Park och mark	2011--2013	Barriär mot Hannebergsgatan och Centralv 15 sätts upp. Mindre lekplats har anlagts och trappor samt trottoar reparation utföres 2012 eller senare. Ny stenläggning, nya cykelställ samt byte av trasiga trottoarplattor längst med framsidan C11-C15.
Föreningslokaler	2011	Badrum har gjorts i ordning för alla boende att bruka vid t ex partiella stambyten.
	2012--2013	Övernattninglägenheten är klar för uthyrning från våren 2013.

Dispositionsförslag

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till hantering av ansamlad förlust	
årets resultat	-41 483
*ansamlad förlust	-51 950 883
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-476 000
Totalt	<u>-52 468 366</u>
Styrelsen föreslår att medlen övergår i ny räkning	-52 468 366
Summa	<u>-52 468 366</u>

* Ansamlad förlust är det bokföringsmässiga resultatet av att föreningen förvärvade fastigheten genom utköp av säljarens andel i gemensam ekonomisk förening. Mot denna förlust ligger uppskrivningsfond på tillgångssidan.

Förlusten kommer inte att påverka medlemmarnas egen ekonomi såvida fastigheten inte säljs till ett pris som är under det sammanlagda beloppet för bokfört värde av fastigheten inklusive uppskrivningsfond. Det är utomordentligt sållsynt att en bostadsrättsförening upphör genom försäljning av fastigheten som utgör grund för föreningens tillkomst.

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

127

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>
Nettoomsättning	1	7 396 222	6 646 236
Övriga rörelseintäkter		110 798	20 804
		<u>7 507 020</u>	<u>6 667 040</u>
Fastighetskostnader	2	-1 571 232	-1 284 893
Taxebundna kostnader		-2 045 125	-1 816 956
Övriga driftskostnader		-126 571	-122 017
Fastighetsskatt		-313 005	-304 374
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-355 239	-385 711
Personalkostnader		-186 599	-346 862
Avskrivningar		-771 144	-597 300
		<u>2 138 105</u>	<u>1 808 927</u>
Rörelseresultat		2 138 105	1 808 927
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och extra ordinära intäkter		93 225	333 327
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 272 813	-1 941 734
Resultat efter finansiella poster		-41 483	200 520
Resultat före skatt		-41 483	200 520
Årets resultat		-41 483	200 520

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	250 045 683	248 524 333
Pågående ombyggnationer och förbättringar	4	3 331 358	3 202 557
		<u>253 377 041</u>	<u>251 726 890</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>253 377 041</u>	<u>251 726 890</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		478 366	62 922
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	216 496	87 788
		<u>694 862</u>	<u>150 710</u>
Kassa och bank		<u>4 604 307</u>	<u>2 536 651</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 299 169</u>	<u>2 687 361</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>258 676 210</u>	<u>254 414 251</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	6,7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		180 571 824	175 718 100
Uppskrivningsfond		50 733 763	50 733 763
Upplåtelseavgifter		9 155 347	5 119 534
Fond för yttre underhåll	7	2 449 301	1 973 301
		<u>242 910 235</u>	<u>233 544 698</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad förlust		-51 950 883	-51 675 403
Årets resultat		-41 483	200 520
		<u>-51 992 366</u>	<u>-51 474 883</u>
Summa eget kapital		<u>190 917 869</u>	<u>182 069 815</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	66 000 000	70 000 000
		<u>66 000 000</u>	<u>70 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		289 925	274 431
Skatteskulder		677 767	772 674
Övriga skulder		272 001	171 801
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	518 648	1 125 530
		<u>1 758 341</u>	<u>2 344 436</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>258 676 210</u>	<u>254 414 251</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	150 000 000	150 000 000
Summa	<u>150 000 000</u>	<u>150 000 000</u>

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Årsavgifter och hyror	7 396 222	6 646 236
Övriga intäkter	110 798	20 804
Summa	<u>7 507 020</u>	<u>6 667 040</u>

Not 2 Fastighetskostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Fastighetsskötsel, entreprenad	36 229	284 425
Fastighetsskötsel enl beställning	482 306	278 299
Snöröjning, sandning	74 086	66 119
Städning entreprenad	183 926	158 481
OVK, Ventilationskontroll	161 653	-
Hissbesiktningar	75 242	-
Gård	-	56 099
Städ extra	43 944	-
Övrigt	12 095	60 832
Summa	<u>1 069 481</u>	<u>904 255</u>
Fastighetsförbättringar	975	16 322
Hyseslägenheter	31 284	40 429
Brf lägenheter	-	12 283
Lokaler	64 308	14 098
Gemensamma utrymmen	45 366	19 635
Tvättstuga	20 751	22 092
Sophantering, återvinning	-	3 542
Entré, trapphus	48 637	197
Lås	18 434	18 411
VVS	-	5 402
Värmeanläggning, undercentral	6 389	5 922
Ventilation	34 969	4 752
Elinstallationer	1 350	-
Tele/porttelefoner	12 956	19 891
Mark/gård/Utemiljö	49 928	117 599
Fönster	-	787
Vattenskada	86 592	-
Hiss	<u>79 812</u>	<u>79 276</u>
Summa	<u>501 751</u>	<u>380 638</u>
Summa fastighetskostnader	<u>1 571 232</u>	<u>1 284 893</u>
Taxebundna kostnader		
Värme	1 239 782	1 001 550
Vatten	149 915	155 599
Sophämtning o renhållning	218 695	217 857
El	332 431	352 228
Grovsopor	<u>104 300</u>	<u>89 722</u>
Summa	<u>2 045 125</u>	<u>1 816 956</u>

10

	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Övriga driftskostnader		
Försäkring	100 850	98 189
Kabel TV	24 835	22 500
Bredband	886	1 328
Summa	<u>126 571</u>	<u>122 017</u>
Fastighetskatt, Kommunalavgift	<u>313 005</u>	<u>304 374</u>
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	4 152	9 672
Revisionsarvode extern revisor	22 000	22 000
Överlåtelser och pantsättnings avgifter	25 300	20 804
Föreningskostnader	92 560	57 640
Styrelseomkostnader	3 433	1 585
Förvaltningsarvode	148 292	180 939
Förvaltningskostnader övriga	14 185	53 147
Juridiska åtgärder		14 237
Bankkostnader	6 145	8 251
Konsultarvode	12 177	9 594
Förbrukningsmaterial	19 025	-
Medlemsavgifter SBC	7 970	7 842
Summa	<u>355 239</u>	<u>385 711</u>
Anställda och personalkostnader		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelsen och internrevisor	155 000	153 800
Löner och arvoden		53 850
Kostnadsersättningar och förmåner		-
Sociala kostnader	31 599	139 212
Summa	<u>186 599</u>	<u>346 862</u>
Avskrivningar		
Byggnad	179 196	179 196
Förbättringar	469 620	295 776
Uppskrivning byggnader	122 328	122 328
Summa	<u>771 144</u>	<u>597 300</u>
Totala rörelsekostnader	<u>5 368 915</u>	<u>4 858 113</u>

M

Not 3 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	199 847 464	190 601 798
-Nyanskaffningar	2 292 495	9 245 666
Utgående anskaffningsvärde	202 139 958	199 847 464
Vid årets början	50 896 872	50 896 872
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-122 332	-122 332
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-652 434	-530 102
Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	50 122 106	50 244 439
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
-Vid årets början	-1 567 569	-1 092 601
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-648 812</u>	<u>-474 968</u>
Utgående avskrivning enl plan	<u>-2 216 381</u>	<u>-1 567 569</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	250 045 683	248 524 333
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	26 430 499	26 430 499
Taxeringsvärde byggnader:	91 400 000	91 400 000
Taxeringsvärde mark:	67 200 000	67 200 000
	<u>158 600 000</u>	<u>158 600 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	83 000 000	83 000 000
Lokaler	8 400 000	8 400 000

Not 4 Pågående ombyggnationer och förbättringar

	2012-12-31	2011-12-31
Vid årets början	3 202 557	9 245 666
Nyanskaffningar	2 421 296	3 202 557
Omklassificeringar	-2 292 495	-9 245 666
Redovisat värde vid årets slut	<u>3 331 358</u>	<u>3 202 557</u>

Not 5 Förutbetalda kostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Brandkontoret	67 240	65 464
Entré & Reklamattan AB	-	5 626
Kabel TV	7 435	7 312
Överlåtelse och pantsättningsavgifter	-	5 136
Besiktningkostnad	-	4 250
Nordstaden	56 119	-
Nordea	3 684	-
Bredbandsbolaget	443	-
Fastgh skatt lokaler	81 575	-
	<u>216 496</u>	<u>87 788</u>

M

Not 6 Eget kapital

	2011-12-31	Förändring under året	2012-12-31
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser	175 718 100	4 853 724	180 571 824
Uppskrivningsfond	50 733 763		50 733 763
Upplåtelse avgifter	5 119 534	4 035 813	9 155 347
Fond för yttre underhåll	1 973 301	476 000	2 449 301
Vid årets slut	233 544 698	9 365 537	242 910 235
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust	-51 199 403		-51 474 883
Enligt stämmobeslut	-476 000	-476 000	-476 000
Årets resultat	200 520		-41 483
Summa ansamlad förlust	-51 474 883		-51 992 366

Not 7 Fond för yttre underhåll

	2012-12-31	2011-12-31
Vid årets början	1 973 301	1 497 301
Reservering enligt stadgar	476 000	476 000
	2 449 301	1 973 301

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	Ränta	2011	2012	Vilkorsändring
Nordea	rörlig	20 000 000		2 012
Nordea	rörlig	10 000 000		2 012
Swedbank Hypotek	2,86%		6 000 000	2 013
Swedbank Hypotek	2,86%		20 000 000	2 013
Swedbank Hypotek	2,86%	20 000 000	20 000 000	2 013
Swdbank Hypotek	2,78%	20 000 000	20 000 000	2 013
		70 000 000	66 000 000	

m

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Städning entreprenad	14 395	13 777
Extern revisor	22 000	22 000
Arvoden	50 000	50 000
Sociala avgifter	15 710	14 003
Ränta	107 556	567 575
Värme	210 566	140 222
Alpens	7 403	1 484
CEMI	10 649	-
Edvikens el	5 816	-
Sthlm Hiss& El	1 904	-
Svefab	-	18 168
Vattenfall	39 092	22 275
IL	383	511
Hiss&El	-	2 588
Fastgh skötsel	-	7 500
Förutbetalda avgifter och hyror	18 251	265 427
	503 725	1 125 530

Underskrifter

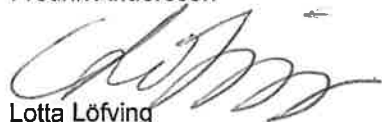
Solna 2013.....



Claes Ljungblad
Styrelseordförande



Fredrik Andersson



Lotta Löfving



Sofia Svanholt

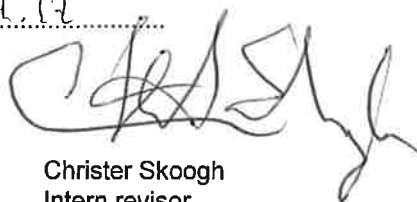


Haide Westring

Vår revisionsberättelse har lämnats 2013 04.17.....



Bertil Johansson
Extern revisor



Christer Skoogh
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Diamanten i Solna

Org.nr 769602-5571

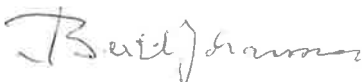
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Diamanten för år 2012. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen 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 pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

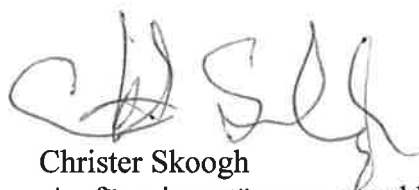
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisnings sed i Sverige.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm i april 2013



Bertil Johansson
Revisor



Christer Skoogh
Av föreningsstämman utsedd revisor