

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Diamanten i Solna

Org.nr. 769602-5571

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
- tilläggsupplysningar	9
- underskrifter	11

## Brf Diamanten i Solna

Org.nr. 769602-5571

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

#### Verksamheten

##### 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Diamanten 2	2006	Solna

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 11 598 kvm, varav 10 633 kvm utgör lägenhetsyta och 965 kvm utgör lokalyta.

##### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 119 lägenheter med bostadsrätt, varav en brf lokal, samt 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
5 rok	1 st
Totalt	138 st

##### Byggnadens tekniska status

Föreningens tidigare underhållsplan sträckte sig mellan 2011 och 2013. En ny underhållsplan upprättas 2014.

##### Förvaltning

Fastigheten förvaltas av Nordstaden AB.

##### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 119 st, antalet medlemmar är 164 st. Av föreningens medlemslägenheter har 9 st överlåtits under året.

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "HW", "RA", "NA", "FA", and "LL".

## Brf Diamanten i Solna

Org.nr. 769602-5571

### Styrelsen

Claes Ljungblad	Ordförande
Fredrik Andersson	Ledamot
Lotta Löfving	Ledamot
Haide Westring	Ledamot
Kjell Hjertsson	Ledamot fr.o.m. 2013-11
Peter Lindholm	Ledamot fr.o.m. 2013-11

Kjell Hjertsson	Suppleant t.o.m. 2013-10
Peter Lindholm	Suppleant t.o.m. 2013-10
Anders Sima	Suppleant fr.o.m. 2013-11
Per Häggblom	Suppleant fr.o.m. 2013-11

### Revisorer

Jan-Ove Brandt      Ordinarie extern      KPMG

Christer Skoogh      Intern revisor  
Anita Kruckenberg      Revisorssuppleant

### Valberedning

Jerker Boss      Sammankallande  
Roger Richter  
Klas Wallin  
Christer Holtmark  
Pär-Thomas Axelsson

### Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts av en kommunal avgift avseende bostäder.

För inkomståret 2013 var avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande mark. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen, för år 2014 är fastighetsavgiften 1 217 kronor per bostadslägenhet.

I lokalerna bedrivs följande verksamhet	Yta	Löptid
Hemtjänst	186 kvm	9 mån
Fastighetsmäklare	127 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.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "HU", "KA", "FA", and "ll".

## Brf Diamanten i Solna

Org.nr. 769602-5571

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras	År	Åtgärd
Stambyten	2013-2014	En inventering av föreningens stammar har genomförts 2013. Arbetet går vidare med en djupare utredning under 2014.
	2009-2012	Partiella stambyten har gjorts i samband med medlemmars badrumsrenoveringar.
Elcentraler i lägenheter		Byts ut successivt vid lägenhetsrenovering.
OVK	2009-2014	Besiktning genomfördes 2009. Total Genomsyn av föreningens ventilations-system påbörjades 2012. Samtliga kanaler rengörs för att uppnå godkända luftflöden. Fläktaggregat, reglersystem och frånlufts-ventiler byts ut. Arbetet har slutförts i sju av åtta trappuppgångar under 2013. En återstående trappuppgång, lokaler samt allmänna utrymmen slutförs under 2014.
Park och mark	2011-2013	Trottoarreparation har utförts längs framsidan C11-C15 med ny stenläggning, nya cykelställ samt byte av samtliga trottoarplattor. En mindre lekplats har anlagts på gården. Staket mellan Hannebergsgatan och Centralvägen 15 har satts upp.
Föreningslokaler	2013	En övernattningslägenhet stod klar för uthyrning till föreningens medlemmar.
	2012-2013 2011	En f.d. hantverkarlokal har renoverats. Ett badrum har gjorts i ordning för boende att nyttja vid t.ex. partiella stambyten.
Tvättstuga	2013 2012 2010-2012	En tvättmaskin har bytts ut. Samtliga tre torktumlare har bytts ut samt två nya torkskåp installerats. Ytskikt åtgärdade. Toalett renoverad.
Entréer, källargångar, cykelrum	2009-2012	Renoverats löpande.
Hissar	2009-2011	Samtliga 8 är uppgraderade till EG-standard.
Stam- och stigarventiler	2010	Utbyta, kompletterade och asbestsanerade.
Armaturer och elkablage	2010	Utbytt och kompletterat i gemensamma utrymmen.
VVS	2010	Nya elpumpar har monterats.
Radiatorer	2010	Nya termostathus har monterats på radiatorer.
Soprum	2010	Genomgång av utrustning, lukt-absorberande filtreringsanläggningar monterats.
Undercentraler	2010	Renoverade.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "HW", "OR", "KVA", "AA", and "FA".

## Brf Diamanten i Solna

Org.nr. 769602-5571

Trapphus	2010	Ommålning, utbyte av armaturer.
Fönster	2009	Fastigheten har försetts med nya LEIAB Epok fönster. Garantiservice utförd 2012.
Säkerhetsdörrar	2008	Säkerhetsdörrar installerade i samtliga lägenheter.
Skalskyddsförstärkning	2008	Brytskydd i entréer och källare. Piskbalkonger stängda. Nya ståldörrar monterade i C11-C15.
Passersystem och porttelefon	2008	Nycklar ersatts av nyckelbrickor.
Bauer	2007	Vattenbehandlingssystem

Förklaring till nedanstående resultatdisposition: 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 sällsynt att en bostadsrättsförening upphör genom försäljning av fastigheten som utgör grund för föreningens tillkomst.

### Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står  
balanserad förlust

-50 567 340

årets förlust

-1 835 693

-52 403 033

Styrelsen föreslår att  
i ny räkning överföres

-52 403 033

-52 403 033

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

*Handwritten signatures:*  
SW  
RH  
RA  
RH

# Brf Diamanten i Solna

Org.nr. 769602-5571

## RESULTATRÄKNING

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	<u>7 139 827</u> 7 139 827	<u>7 507 021</u> 7 507 021
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparation och underhåll		-2 091 571	-576 993
Drift	2	-3 349 592	-3 345 056
Administration	3	-520 209	-362 718
Fastighetsskatt		-238 570	-313 005
Avskrivningar	4,5	<u>-1 108 462</u> -7 308 404	<u>-771 144</u> -5 368 916
<b>Rörelseresultat</b>		-168 577	2 138 105
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		72 674	93 225
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 739 790</u> -1 667 116	<u>-2 272 813</u> -2 179 588
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-1 835 693	-41 483
<b>Årets resultat</b>		<u>-1 835 693</u>	<u>-41 483</u>

↗

*Handwritten signatures and initials:*  
A HW  
Ch  
KUH  
FA

**BALANSRÄKNING**

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

**Materiella anläggningstillgångar**

	Not	2013-12-31	2012-12-31
Byggnader och mark	4	251 970 308	250 045 682
Inventarier, verktyg och installationer	5	64 850	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	1 318 790	3 331 358
		<u>253 353 948</u>	<u>253 377 040</u>

**Summa anläggningstillgångar**

253 353 948 253 377 040

**Omsättningstillgångar**

**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		28 159	2 208
Övriga fordringar		171 499	476 158
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		934 750	216 496
		<u>1 134 408</u>	<u>694 862</u>

**Kassa och bank**

3 305 266 4 604 308

**Summa omsättningstillgångar**

4 439 674 5 299 170

**SUMMA TILLGÅNGAR**

257 793 622 258 676 210

*Handwritten signatures and initials:*  
A HW CK  
AL FA K.H

**Brf Diamanten i Solna**

Org.nr. 769602-5571

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Insatser

Upplåtelseavgifter

Uppskrivningsfond

Yttre fond

**Fritt eget kapital**

Balanserad vinst eller förlust

Årets resultat

**Summa eget kapital****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

**Summa långfristiga skulder****Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

Aktuell skatteskuld

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

**Summa kortfristiga skulder****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****POSTER INOM LINJEN****Ställda säkerheter****Panter och säkerheter för egna skulder**

Fastighetsinteckningar

**Ansvarsförbindelser****Summa ansvarsförbindelser**

Not

2013-12-31

2012-12-31

7

8

180 571 824

9 155 347

49 832 162

1 925 875

241 485 208

-50 567 340

-1 835 693

-52 403 033

189 082 175

66 000 000

66 000 000

967 110

551 575

410 485

782 277

2 711 447

257 793 622

150 000 000

150 000 000

Inga

0

180 571 824

9 155 347

50 733 763

2 449 301

242 910 235

-51 950 883

-41 483

-51 992 366

190 917 869

66 000 000

66 000 000

289 925

617 379

332 389

518 648

1 758 341

258 676 210

150 000 000

150 000 000

Inga

0



# Brf Diamanten i Solna

Org.nr. 769602-5571

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Rörelsens kostnader är omgrupperade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

#### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2013	2012
	Årsavgifter och hyror	7 106 525	7 467 699
	Övriga intäkter	33 302	39 322
		<u>7 139 827</u>	<u>7 507 021</u>
Not 2	Driftkostnader	2013	2012
	Fastighetsel	253 214	332 431
	Fjärrvärme	1 346 664	1 239 783
	Vattenavgifter	174 192	149 915
	Sophämtning	292 869	322 996
	Fastighetsförsäkring	103 413	100 850
	Självrisk	220 000	0
	Kabel- Tv-avgift	30 215	25 721
	Förvaltningsarvode	367 959	666 827
	Förvaltningskostnader övrigt	561 066	506 533
		<u>3 349 592</u>	<u>3 345 056</u>
Not 3	Administrationskostnader	2013	2012
	Förbrukningsinventarier	15 449	19 025
	Tele och datakommunikation	5 031	4 152
	Trivselkostnader	7 169	5 197
	Revisionsarvoden	23 970	22 000
	Föreningsstämma	70 528	65 249
	Pantsättnings- och överlåtelseavgifter	21 004	25 300
	Advokat- och konsultkostnader	81 788	12 177
	Medlems- o föreningsavgifter	7 970	7 970
	Lön, styrelsearvode och sociala avgifter	262 254	186 599
	Övrigt	25 046	15 049
		<u>520 209</u>	<u>362 718</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "A HW", "KH", "RA", and "LL".

**Brf Diamanten i Solna**

Org.nr. 769602-5571

**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR****Not 4 Byggnader och mark**

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	202 139 958	199 847 464
Inköp	3 030 095	2 292 495
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	205 170 053	202 139 958
Ingående avskrivningar	-2 216 381	-1 567 569
Årets avskrivningar	-978 635	-648 812
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 195 016	-2 216 381
Uppskrivet belopp byggnad	50 896 872	50 896 872
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-774 766	-652 434
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-126 835	-122 332
Utgående redovisat värde uppskrivet belopp	49 995 271	50 122 106
Utgående redovisat värde	251 970 308	250 045 683
Redovisat värde mark	26 430 499	26 430 499

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	212 280 000 104 600 000	158 600 000 91 400 000
--	----------------------------	---------------------------

**Not 5 Inventarier, verktyg och installationer**

	2013-12-31	2012-12-31
Årets inköp	67 842	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 842	0
Årets avskrivningar	-2 992	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 992	0
Utgående redovisat värde	64 850	0

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 5 år.

**Not 6 Pågående nyanläggningar**

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 331 358	3 202 557
Nyanskaffningar	408 728	2 421 296
Omklassificeringar	-2 421 296	-2 292 495
Utgående redovisat värde	1 318 790	3 331 358

**Not 7 Eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings fond	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	180 571 824	9 155 347	50 733 763	2 449 301	-51 992 367
Årets samt fg års upplösning			-901 601		901 601
Årets ianspråktagande yttre fond				-1 160 266	1 160 266
Årets reservering yttre fond				636 840	-636 840
Årets förlust					-1 835 693
Belopp vid årets utgång	180 571 824	9 155 347	49 832 162	1 925 875	-52 403 033



Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'KW', 'LKA', and 'RA'.

# Brf Diamanten i Solna

Org.nr. 769602-5571

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 8 Långfristiga konvertibla lån

2013-12-31

2012-12-31

Lån	Tid och villkor	2013-12-31	2012-12-31
Swedbank	Rörligt 2,29%	6 000 000	6 000 000
Swedbank	Rörligt 2,29%	20 000 000	20 000 000
Swedbank	Rörligt 2,29%	20 000 000	20 000 000
Swedbank	Rörligt 2,29%	20 000 000	20 000 000
		<hr/> 66 000 000	<hr/> 66 000 000

Solna 2014- *04-07*

  
Claes Ljungblad

  
Fredrik Andersson

  
Lotta Löfving


  
Haide Westring


  
Kjell Hjertsson

  
Peter Lindholm

Vår revisionsberättelse har lämnats den *7 april* 2014

KPMG

  
Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor

  
Christer Skoogh  
Intern revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Diamanten i Solna, org. nr 769602-5571

## Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Diamanten i Solna för år 2013.

### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Diamanten i Solnas finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Diamanten i Solna för år 2013.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 7 april 2014



Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor



Christer Skoogh