

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Diamanten i Solna

Org.nr. 769602-5571

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- noter	10
- underskrifter	12

Brf Diamanten i Solna

Org.nr. 769602-5571

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Styrelsens uppdrag

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-10-16. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2006-06-29 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-23 hos Bolagsverket. Föreningen är ett privatbostadsföretag och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsfakta

Förvärvet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Diamanten 2	2006	Solna

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten uppfördes 1951-53 och består av ett flerbostadshus och två gårdshus som har uppförts senare. Fastighetens värdeår är 1953. Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 11 534 kvm, varav 10 687 kvm utgör lägenhetsyta och 847 kvm utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 126 lägenheter med bostadsrätt, varav en klassas som bostadsrättslokal, samt 12 hyreslägenheter och 11 lokaler med hyresrätt. Därutöver har föreningen en föreningslokal samt en före detta källarlokal som används som gym och förråd.

Lägenheterna fördelas enligt följande:

1 rok	13 st
2 rok	44 st
3 rok	61 st
4 rok	17 st
5 rok	3 st
Totalt	138 st

I lokalerna bedrivs följande verksamhet	Yta	Löptid
Butik	127 kvm	36 mån
Besqab show room	90 kvm	36 mån
Byggtreprenad kontor	174 kvm	36 mån
Frisör	83 kvm	36 mån
Frisör	75 kvm	36 mån
Butik	61 kvm	36 mån
Optiker	76 kvm	36 mån
Kroppsvård	95 kvm	36 mån
Musikstudio	12 kvm	36 mån
Förråd	18 kvm	12 mån

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Brf Diamanten i Solna

Org.nr. 769602-5571

Parkering/Garage

Föreningen har 22 parkeringsplatser utomhus och 10 parkeringsplatser inomhus i fastighetens garage. En parkeringsplats är uthyrd till en lokalhyresgäst.

Byggnadens tekniska status

Föreningen tillsammans med Fastighetsägarna har tagit fram en ny underhållsplan under 2020.

Nedanstående underhållsåtgärder – utförda, pågående, planerade

Källargolvet 2023
Målning av källargolvet C1-C5

OVK åtgärder 2021/2022
Åtgärdsplan efter OVKbesiktning.

Tvättstuga 2024
Byte av brunnar och avloppsledningar, ytskikts-renovering. Översyn ventilation och tilluft.

Värmesystem 2017–2021
Renovering och utbyte av gamla uttjänta komponenter i värmesystemet. 2 nya värmeväxlare installerade.

Stambyte 2017-2023
Färdigställande av stambyte i allmänna utrymmen, lokaler och garage. Kvarvarande lägenheter åtgärdas därefter.

Nedanstående underhållsåtgärder har genomförts de senaste tre åren. Äldre underhållsåtgärder finns beskrivna i tidigare Förvaltningsberättelser.

Piskbalkonger 2021
Plomberade med nya tak.

Takinspektion 2020
Inspektion & åtgärder av tak samt balkongräcken

Affärslokal 2020/2021
Renovering och stambyte av HusmanHagberg. 906+901: Renovering (golv, tak och väggar) samt stambyte.

Obligatorisk Ventilations Kontroll 2020/2021
- Lokaler (var 3:e år) - Bostäder (var 6:e år) Kontroll av ventilationen i lokaler, bostäder och allmänna utrymmen.

Energibesiktning (var 10:e år) 2020
Energibesiktning av fastigheten.

Källarförråd 2019/2020
Färdigställande av samtliga Troax förråd.

Stambyte 2019
Byte av utgående dag- & spillvattenledningar samt markrör på baksidan av fastigheten vid C1-C5. Ny brunn för dagvatten installeras framför UC C5 och ansluts till närmaste dagvattenledning. Kolfickans tak framför UC C5 renoveras och förstärks för att klara av vikten från bilar som kör till/från garagen. Byte av avloppsledningar i bottenplattan längs med C11-C15, i kulvertar och krypgrunden under C7-C9.

2019
C7-C15 Byte av tappvattenrör samt flytt av värmeventiler från förrådsutrymmen till källargångar.
2014

Upphandling och avtalsskrivning med entreprenör för genomförande av stambyte i fastigheten.

Föreningslokaler 2020
Renovering och färdigställande föreningslokal C7.

Tvättstuga 2020/2021
2 nya tvättmaskiner och ett nytt torkskåp. Spolning av avloppsrör i bottenplattan, samt flertalet nya tvättmaskiner, torktumlare samt torkskåp.

Brf Diamanten i Solna

Org.nr. 769602-5571

Förvaltning

Nordstaden AB anlitas för ekonomisk förvaltning av fastigheten.

Fastighetsägarna Sverige AB anlitas för fastighetsförvaltning.

Medlemsinformation

Föreningen har 188 medlemmar fördelat på 126 bostadsrättslägenheter. Under året har 13 överlåtelser av bostadsrätter skett. Vidare har styrelsen beviljat 1 st andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen. Föreningen tar sedan 2015 ut en avgift för de andrahandsuthyrningar som beviljas.

Styrelsen 1 jan 2022 - 24 maj 2022

Hanna Wennerdal	Ordförande
Björn Lundmark	Ledamot
Ann-Sofie Berntsson	Ledamot
Susanne Hylstofte	Ledamot
Liselotte Jansson	Ledamot
Adiam Tedros	Ledamot
Stefan Gajic	Ledamot
Veijo Huusko	Suppleant
Bernardo Cisternas	Suppleant
Mustafa Matlak	Suppleant

Styrelsen 25 maj 2022 - 31 dec 2022

Susanne Hylstofte	Ordförande
Liselotte Jansson	Ledamot
Björn Lundmark	Ledamot
Ann-Sofie Berntsson	Ledamot
Adiam Tedros	Ledamot
Bernardo Cisternas	Ledamot
Filip Alveman	Suppleant
Jesper Sundelin	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för fyra styrelsemedlemmar;

Adiam Tedros

Liselotte Jansson

Filip Alveman

Jesper Sundelin

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

KPMG AB	Ordinarie extern
Carin Norberg	Internrevisor

Valberedning

Hanna Wennerdal	Sammanställande
Nils Göransson	

Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 24 maj 2022.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2022 inleddes med restriktioner som en följd av Corona pandemin och årsstämman försöktes hållas i så begränsad omfattning som möjligt. Utvecklingen av föreningen har fortsatt med fokus på att skapa en god ekonomi och öka föreningens intäkter. Under året har vår lokalhyresgäst GoDung Thai Asian Market AB flyttat till nya lokaler inom föreningen (f.d. HusmanHagberg) och i samband med det har vi genomfört stambyte och enklare renovering av deras tidigare lokal. I denna har ägaren till Thai butiken sedermera öppnat ett välbesökt café. Föreningslokalen och gymmet är uppskattade ytor och används frekvent av föreningens medlemmar.

Brf Diamanten i Solna

Org.nr. 769602-5571

Under året har våra skyddsrum uppgraderats av Skyddsrumsspecialisten så att dessa uppfyller erforderliga krav. Vidare har vi bytt utomhusbelysningen till LED-ljus vilket sänker föreningens energiförbrukning och kräver väsentligen mindre underhåll i form av byte av ljuskällor. Arbete med att energioptimera fastigheten fortsätter vilket bidrar till såväl lägre energiförbrukning som minskade kostnader för föreningen.

Gårdsstädning har genomförts både under våren och hösten och ett antal medlemmar deltog i arbetet med att öka trivseln på vår gård. Våra cykelrum är fortsatt välanvända och den sedvanliga cykelrensningen skedde under oktober månad. Detta föranledde att ytterligare ett cykelrum togs i bruk i ett tidigare förråd på Centralvägen 3.

Under 2022 har den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) avslutats med godkänt resultat. Även resultatet från den genomförda Radonmätningen godkändes.

Under våren 2022 inkom en stämning från fem lägenheter i föreningen som riktat krav mot föreningen avseende ekonomisk ersättning efter det genomförda stambytet. Vid en extrastämma 2014 beslutades att de medlemmar som hade renoverat sina badrum på sätt att de uppfyllde 2010 års standard skulle ersättas motsvarande föreningens inbesparing för att stambyte inte behövde vidtas i badrummen. Hur stor besparingen blev gick inte att bedöma vid den tidpunkten, då stambytet ännu inte hade påbörjats eller upphandlats. Stambytet blev drygt 22 msek dyrare än budgeterat vilket i kombination med bristfällig dokumentation lett till att styrelsen inte ansett sig kunna bifalla kravet på ersättning från de fem lägenheterna. Kravet uppgår i sin helhet till 468 750 sek samt därutöver ersättning avseende rättegångskostnader.

Målet har varit uppe för beredning i Solna tingsrätt och rättegång är planerad att hållas den 8 och 9 maj 2023. Det går i dagsläget inte att förutspå utfallet från den rättsliga prövningen. Dom beräknas meddelas i slutet av maj eller början av juni 2023. Styrelsen har gjort bedömningen att ingen avsättning behöver göras per 2022-12-31 utifrån gällande regler.

Föreningens ekonomi

Föreningens taxeringsvärde (fastighet inklusive mark) för 2022 var 370 miljoner kronor. Föreningens lån är 85 miljoner kronor, vilket ger en belåningsgrad på cirka 23% av taxeringsvärdet. Intäkterna består i stort sett av årsavgifter från bostadsrätter, hyresintäkter från hyresrätter och hyresgästlokaler. De största löpande kostnaderna utgörs av räntor på fastighetslånen, uppvärmning, fastighetsel och vatten/avlopp.

Arvoden

Arvoden till styrelsen har under året uppgått till 200 000 kronor plus sociala avgifter.

Avgiftshöjning

Ingen avgiftshöjning under 2022.

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersattes i vissa fall av en kommunal avgift. För inkomståret 2022 var avgiften 1 519 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande mark.

Föreningens säte är Stockholms län, Solna kommun

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	10 350 443	10 057 309	9 395 463	9 106 218
Resultat efter finansiella poster	-304 298	-1 948 432	-1 472 073	-4 457 326
Soliditet (%)	63,02	63,05	62,85	61,69
Kassalikviditet (%)	22,18	16,00	5,21	95,78
Genomsnittlig avgift/kvm br yta	573	574	574	574
Lån/kvm br yta	8 630	8 630	8 708	8 761

Definitioner av nyckeltal, se noter

Brf Diamanten i Solna

Org.nr. 769602-5571

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	186 731 194	21 624 195	5 625 869	-64 481 834
Reservering till fond för yttre underhåll			1 111 401	-1 111 401
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut.			-1 985 846	1 985 846
Årets resultat				-304 298
Belopp vid årets utgång	186 731 194	21 624 195	4 751 424	-63 911 687

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-63 607 389
Årets resultat	-304 298
	<hr/>
	-63 911 687

Förslag till disposition:

Ianspråktagande yttre fond	-1 203 388
Balanseras i ny räkning	-62 708 299
	<hr/>
	-63 911 687

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

Brf Diamanten i Solna

Org.nr. 769602-5571

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 350 443	10 057 309
Summa rörelseintäkter		10 350 443	10 057 309
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-6 719 413	-8 135 082
Personalkostnader	4	-271 923	-261 201
Avskrivningar	5 & 6	-2 946 791	-2 938 088
Summa rörelsekostnader		-9 938 127	-11 334 371
Rörelseresultat		412 316	-1 277 062
Finansiella poster			
Ränteintäkter		51 030	9 676
Räntekostnader		-767 644	-681 046
Summa finansiella poster		-716 614	-671 370
Resultat efter finansiella poster		-304 298	-1 948 432
Resultat före skatt		-304 298	-1 948 432
Årets resultat		-304 298	-1 948 432

Brf Diamanten i Solna

Org.nr. 769602-5571

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

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital**2022-12-31****2021-12-31**

Not

208 355 389

208 355 389

4 751 424

5 625 869

213 106 813

213 981 258

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

-63 607 389

-62 533 402

-304 298

-1 948 432

-63 911 687

-64 481 834

Summa eget kapital

149 195 126

149 499 424

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

7

46 000 000

46 000 000

46 000 000

46 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

7

39 000 000

39 000 000

399 064

954 733

39 808

23 615

584 432

511 306

1 518 052

1 087 813

41 541 356

41 577 467

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**236 736 482****237 076 891**

Brf Diamanten i Solna

Org.nr. 769602-5571

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader och mark	100
Förbättringsarbeten	20-50
Inventarier, verktyg och installationer	5

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2022	2021
Årsavgifter	5 643 038	5 650 162
Hyror bostäder	1 040 518	1 006 874
Hyror lokaler	2 495 971	2 469 059
Övriga intäkter	<u>1 170 916</u>	<u>931 214</u>
	10 350 443	10 057 309

Not 3 Övriga externa kostnader	2022	2021
Reparationer och underhåll	2 122 982	3 817 285
Städ	243 518	237 436
Fastighetsel	407 574	319 005
Fjärrvärme	1 463 776	1 558 173
Vatten	151 387	162 051
Hushållssopor	209 121	209 862
Grovsopor	123 104	153 572
Kabel-tv/Bredband	187 207	155 792
Förvaltningsarvode	581 854	536 704
Fastighetsförsäkring	131 996	121 105
Drift övrigt	169 983	184 092
Fastighetsskatt	404 292	339 282
Revisionsarvoden	19 188	20 688
Advokat- och konsultkostnader	369 430	156 341
Administration övrigt	<u>134 001</u>	<u>163 694</u>
	6 719 413	8 135 082

Not 4 Personal	2022	2021
Arvoden & löner:		
Arvoden styrelse	199 999	200 000
Arvoden internrevisor	2 000	-4 000
Övriga arvoden	<u>4 000</u>	<u>7 999</u>
	205 999	203 999
Sociala kostnader	65 924	57 202
Summa styrelse och övriga	<u>271 923</u>	<u>261 201</u>

NOTER**Noter till balansräkningen**

Not 5	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	257 385 714	257 385 714
	Utgående anskaffningsvärden	257 385 714	257 385 714
	Ingående avskrivningar	-27 279 372	-24 381 528
	Årets avskrivningar	-2 897 844	-2 897 844
	Utgående avskrivningar	-30 177 216	-27 279 372
	Redovisat värde	227 208 498	230 106 342
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	212 267 000	169 194 000
	Byggnader	158 200 000	113 600 000
		370 467 000	282 794 000
Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	438 579	344 742
	Årets inköp	47 601	93 837
	Utgående anskaffningsvärden	486 180	438 579
	Ingående avskrivningar	-123 232	-82 988
	Årets avskrivningar	-48 947	-40 244
	Utgående avskrivningar	-172 179	-123 232
	Redovisat värde	314 001	315 347
Not 7	Skulder till kreditinstitut	2022-12-31	2021-12-31
	Swedbank 261222 1,11%	20 000 000	20 000 000
	Swedbank 231228 3,053%	20 000 000	20 000 000
	Swedbank 250211 0,87%	6 000 000	6 000 000
	Swedbank 240209 0,56%	20 000 000	20 000 000
	Swedbank 230328 3,110%	12 000 000	12 000 000
	Swedbank 231228 3,053%	7 000 000	7 000 000
		85 000 000	85 000 000

Lån som villkorsändras under 2023 motsvarar 39 000 000 kr och klassificeras därav som kortfristig del (2022 39 000 000 kr). Ingen amortering planerad 2023 (2022 ingen amortering).

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 85 000 000.

Övriga noter

Not 8	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	150 000 000	150 000 000

Brf Diamanten i Solna

Org.nr. 769602-5571

NOTER

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningsstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Balansomslutning

Summa tillgångar

Resultat efter finansiella poster exklusive avskrivningar

Totala resultatet minus årets avskrivningar

Solna

Adiam Tedros

Ann-Sofie Berntsson

Susanne Hylstofte

Liselotte Jansson

Björn Lundmark

Bernardo Cisternas

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

KPMG

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Carin Norberg
Internrevisor