

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Diamanten i Solna

Org.nr. 769602-5571

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31

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

Grundfakta om föreningen

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

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 1951-1953 och består av ett flerbostadshus och två stycken gårdshus som 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), 18 lägenheter med hyresrätt 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

I lokalerna bedrivs följande

Verksamhet	Yta	Löptid
Bemanningsföretag	114 kvm	36 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.

Brf Diamanten i Solna

Org.nr. 769602-5571

Byggnadens tekniska status

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

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras

Åtgärd	År	Beskrivning
Stambyte	2014	Upphandling och avtal med entreprenör för genomförande av stambyte under 2015-2016 i föreningen.
Renovering av stammar	2013-2014	En inventering av föreningens stammar har genomförts 2013. En djupare utredning gjordes under 2014.
	2009-2012	Partiella stambyten har gjorts i samband med medlemmars badrumsrenoveringar.
Elcentraler i lägenheter OVK	2009-2014	Byts ut successivt vid lägenhetsrenovering. Besiktning genomfördes 2009. Total genomsyn av föreningens ventilationssystem påbörjades 2012. Samtliga kanaler har rensats för att uppnå godkända luftflöden. Fläktaggregat, reglersystem och frånluftsventiler har bytts ut. Under 2013 slutfördes arbetet i sju trappuppgångar under 2013. Under 2014 slutfördes den åttonde trappuppgången, samt lokaler och allmänna utrymmen.
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.
Föreningslokaler	2013	En övernattningslägenhet stod klar för uthyrning till föreningens medlemmar.
	2012-2013	En f.d. hantverkarlokal har renoverats.
	2011	Ett badrum har gjorts i ordning för boende att nyttja vid t.ex. partiella stambyten.
Tvättstuga	2013	En tvättmaskin har bytts ut.
	2012	Samtliga tre torktumlare har bytts ut samt två nya torkskåp installerats.
	2010-2012	Ytskikt åtgärdade. Toalett renoverad.
Entréer, källargångar, cykelrum	2009-2012	Renoverats löpande.
Hissar	2009-2011	Samtliga 8 är upgraderade till EU-standard.
Armaturer och elkablage	2010	Utbytt och kompletterat i gemensamma utrymmen.
Radiatorer	2010	Nya termostathus har monterats på radiatorer.
Stam- och stigarventiler	2010	Utbytta, kompletterade och asbestsanerade.
Soprum	2010	Genomgång av utrustning, luktabsorberande filtreringsanläggningar monterats.
Trapphus	2010	Ommålning, utbyte av armaturer.
Undercentraler	2010	Renoverade.
VVS	2010	Nya elpumpar har monterats.
Fönster	2009	Fastigheten har försetts med nya LEIAB Epok fönster. Garantiservice utförd 2012.
Passersystem och porttelefon	2008	Nycklar ersatts av nyckelbrickor.
Skalskydds förstärkning	2008	Brytskydd i entréer och källare. Piskbalkonger stängda. Nya ståldörrar monterade i C11-C15.
Säkerhetsdörrar	2008	Säkerhetsdörrar installerade i samtliga lägenheter.
Bauer	2007	Vattenbehandlingssystem

Förvaltning

Fastigheten förvaltas av Nordstaden AB.

Brf Diamanten i Solna

Org.nr. 769602-5571

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 119 st, antalet medlemmar är 171 st. Av föreningens medlemslägenheter har 11 st överlåtits under året.

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

Styrelsen

Fredrik Andersson	Ordförande
Claes Ljungblad	Ledamot
Haide Westring	Ledamot
Kjell Hjertsson	Ledamot
Peter Lindholm	Ledamot t.o.m. 2014-07
Fredrik Lindqvist	Ledamot fr.o.m 2015-01
Alexandra Gregebo	Ledamot fr.o.m 2015-01

Fredrik Lindqvist	Suppleant t.o.m. 2014-12
Anders Sima	Suppleant

Revisorer

Jan-Ove Brandt	Ordinarie extern	KPMG AB
----------------	------------------	---------

Christer Skoogh	Ordinarie intern
Gunilla Öhrn	Suppleant intern
Anita Kruckenberg	Suppleant intern

Valberedning

Jerker Boss	Sammanställande
Roger Richter	
Klas Wallin	

Stämmor

Ordinarie stämma hölls 5 maj 2014.

Extra stämmor hölls 16 juni 2014 samt 12 januari 2015.

Skatter och avgifter

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

För inkomståret 2014 var avgiften 1 217 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande mark. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen, för år 2015 är fastighetsavgiften 1 243 kronor per bostadslägenhet.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Upphandling och avtal med entreprenör för genomförande av stambyte 2014, uppstart januari 2015. Stambytet planeras pågå fram till våren 2016.

Slutförde OVK-besiktning och renovering av ventilationssystemet.

Inventering av fasaden påbörjad.

Flera vattenskador i källare och allmänna utrymmen pga flera extrema regn under sommaren 2014.

Nytt redovisningsregelverk

För räkenskapsår som påbörjas efter den 31 december 2013 ska årsredovisningen i en bostadsrättsförening upprättas enligt ett K-regelverk. Den stora skillnaden med K2 respektive K3 är att avskrivningsreglerna har förändrats och det påverkar vår förening då vi inte kan göra avskrivningar på samma sätt som förut vilket leder till mycket större kostnader på grund av nya större avskrivningsbelopp.

K2 är tänkt att fungera på samma sätt som nu gällande regler, utan större ändringar i redovisningsprinciper. Här måste man ha direktavskrivningar på sina olika investeringar, hela investeringssumman kommer att läggas i årets resultat.

K3 fungerar annorlunda. Den betraktar huset som att det är sammansatt av ett antal delar, det vill säga komponenter, som skrivs av i takt med att respektive del slits ut. Komponenter skrivs av på dess beräknade livslängd.

Styrelsen har beslutat att årsredovisningen ska upprättas enligt K2.

Brf Diamanten i Solna

Org.nr. 769602-5571

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	7 474 452	7 139 827	7 507 021	6 667 040
Resultat efter finansiella poster	-3 925 576	-1 835 693	-41 483	200 520
Soliditet (%)	72,94	73,34	73,80	71,56

*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-3 207 711
Årets resultat	-3 925 576
	<hr/>
	-7 133 287
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	-7 133 287
	<hr/>
	-7 133 287

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

Brf Diamanten i Solna

Org.nr. 769602-5571

RESULTATRÄKNING

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	7 474 452	7 139 827
Summa rörelseintäkter		7 474 452	7 139 827
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-6 405 320	-5 937 688
Personalkostnader	2	-598 930	-262 254
Avskrivningar	4, 5	-2 911 414	-1 108 462
Summa rörelsekostnader		-9 915 664	-7 308 404
Rörelseresultat		-2 441 212	-168 577
Finansiella poster			
Ränteintäkter		31 884	72 674
Räntekostnader		-1 516 248	-1 739 790
Summa finansiella poster		-1 484 364	-1 667 116
Resultat efter finansiella poster		-3 925 576	-1 835 693
Resultat före skatt		-3 925 576	-1 835 693
Årets resultat		-3 925 576	-1 835 693

Brf Diamanten i Solna

Org.nr. 769602-5571

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

	Not	2014-12-31	2013-12-31
Byggnader och mark	4	250 391 253	251 970 308
Inventarier, verktyg och installationer	5	51 281	64 850
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	0	1 318 790
Summa materiella anläggningstillgångar		250 442 534	253 353 948
Summa anläggningstillgångar		250 442 534	253 353 948

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		13 919	28 159
Övriga fordringar		25	171 499
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		267 270	934 750
Summa kortfristiga fordringar		281 214	1 134 408

Kassa och bank

Kassa och bank		3 103 041	3 305 266
Summa kassa och bank		3 103 041	3 305 266

Summa omsättningstillgångar		3 384 255	4 439 674
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		253 826 789	257 793 622
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Brf Diamanten i Solna

Org.nr. 769602-5571

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

Medlemsinsatser		189 727 171	189 727 171
Uppskrivningsfond		0	49 832 162
Fond för yttre underhåll		2 562 715	1 925 875
Summa bundet eget kapital		192 289 886	241 485 208

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-3 207 711	-50 567 340
Årets resultat		-3 925 576	-1 835 693
Summa fritt eget kapital		-7 133 287	-52 403 033

Summa eget kapital

	185 156 599	189 082 175
--	-------------	-------------

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut		66 000 000	66 000 000
Summa långfristiga skulder	8	66 000 000	66 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		488 593	967 110
Skatteskulder		478 099	551 575
Övriga skulder		544 575	410 485
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 158 923	782 277
Summa kortfristiga skulder		2 670 190	2 711 447

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

	253 826 789	257 793 622
--	--------------------	--------------------

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER**Ställda säkerheter****Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar**

Fastighetsinteckning		150 000 000	150 000 000
----------------------	--	-------------	-------------

Summa ställda säkerheter

	150 000 000	150 000 000
--	-------------	-------------

Ansvarsförbindelser

	Inga	Inga
--	------	------

Brf Diamanten i Solna

Org.nr. 769602-5571

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR (Bokföringsnämndens allmänna råd) 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	Antal år
Byggnader och mark	100
Förbättringsarbeten	20-50
Inventarier, verktyg och installationer	5

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Upplysningar till resultaträkningen

Not 1	Nettoomsättning	2014	2013
	Årsavgifter och hyror	7 427 109	7 106 525
	Övriga intäkter	47 343	33 302
		<hr/> 7 474 452	<hr/> 7 139 827

Not 2	Personal	2014	2013
	<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
	Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:		
	Styrelsen:		
	Arvoden	371 348	161 480
		<hr/> 371 348	<hr/> 161 480
	Övriga anställda:		
	Löner och ersättningar	52 700	56 600
	Ersättning adjungerade ledamöter	46 400	0
		<hr/> 99 100	<hr/> 56 600
	Sociala kostnader	128 482	44 174
	Summa styrelse och övriga	<hr/> 598 930	<hr/> 262 254

Brf Diamanten i Solna

Org.nr. 769602-5571

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 3	Övriga externa kostnader	2014	2013
	Reparation och underhåll	1 134 998	2 091 571
	Stambyte	1 597 279	0
	Fastighetsel	219 070	253 214
	Fjärrvärme	1 357 012	1 346 664
	Vattenavgifter	170 510	174 192
	Sophämtning	331 951	292 869
	Fastighetsförsäkring	108 847	103 413
	Självrisk	0	220 000
	Kabel- Tv-avgift	29 800	30 215
	Förvaltningsarvode	305 468	367 959
	Drift övrigt	567 377	561 066
	Fastighetsskatt	239 529	238 570
	Revisionsarvoden	16 910	23 970
	Advokat- och konsultarvoden	183 549	81 788
	Övriga administrativa kostnader	143 020	152 197
		<u>6 405 320</u>	<u>5 937 688</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	256 066 924	256 368 187
	Inköp	0	3 030 095
	Omklassificeringar	1 318 790	0
	Utgående anskaffningsvärden	<u>257 385 714</u>	<u>256 066 924</u>
	Ingående avskrivningar	-4 096 617	-2 991 147
	Årets avskrivningar	-2 897 845	-1 105 470
	Utgående avskrivningar	<u>-6 994 462</u>	<u>-4 096 617</u>
	Redovisat värde	250 391 252	251 970 307
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	107 680 000	107 680 000
	Byggnader	<u>104 600 000</u>	<u>104 600 000</u>
		212 280 000	212 280 000

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2014-12-31	2013-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	67 842	0
	Årets inköp	0	67 842
	Utgående anskaffningsvärden	<u>67 842</u>	<u>67 842</u>
	Ingående avskrivningar	-2 992	0
	Årets avskrivningar	-13 569	-2 992
	Utgående avskrivningar	<u>-16 561</u>	<u>-2 992</u>
	Redovisat värde	51 281	64 850

Brf Diamanten i Solna

Org.nr. 769602-5571

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 318 790	0
Inköp	0	1 318 790
Omklassificeringar	-1 318 790	0
Utgående anskaffningsvärden	0	1 318 790
Redovisat värde	0	1 318 790

Not 7 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn. fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	180 571 824	9 155 347	1 925 875	49 832 162	-52 403 033
* Upplösning enligt RedU9				-49 832 162	49 832 162
Årets reservering yttre fond			636 840		-636 840
Årets resultat					-3 925 576
Belopp vid årets utgång	180 571 824	9 155 347	2 562 715	0	-7 133 287

* Rättelse i enlighet med RedU9. Föreningen förvärvade fastigheten via en ekonomisk förening år 2006, Centralvägen 1 ekonomisk förening, varvid fastigheten skrevs upp år 2006.

PA

Brf Diamanten i Solna

Org.nr. 769602-5571

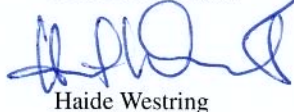
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 8	Långfristiga lån		2014-12-31	2013-12-31
	Lån	Tid och villkor		
	Swedbank	181220 2,94%	20 000 000	20 000 000
	Swedbank	161220 2,44%	20 000 000	20 000 000
	Swedbank	90 dgr 1,564%	6 000 000	6 000 000
	Swedbank	90 dgr 1,558%	20 000 000	20 000 000
			<hr/> 66 000 000	<hr/> 66 000 000

Solna 23/4 - 2015


Fredrik Andersson

Claes Ljungblad


Haide Westring


Kjell Hjertsson

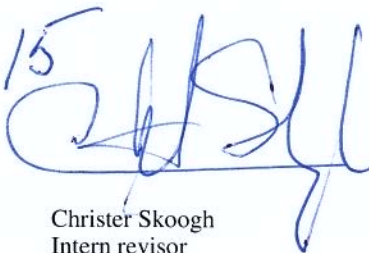

Fredrik Lindqvist


Alexandra Gregebo

Vår revisionsberättelse har lämnats den

KPMG


Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

12/5-15

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 2014.

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 revisions sed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisions sed 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 2014 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 föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Diamanten i Solna för år 2014.

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 föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed 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.

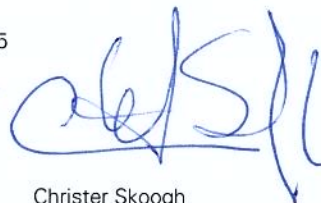
Uttalanden

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

Stockholm den 12 maj 2015



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Christer Skoogh