



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

DIAMANTEN

Årsredovisning 2015

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Diamanten i Solna

Org.nr. 769602-5571

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

Innehåll	Sida
förvaltningsberättelse	2
resultaträkning	7
balansräkning	8
ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
tilläggsupplysningar	10
underskrifter	13

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 2015-08-22 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

Fastigheten uppfördes 1951-53 och består av ett flerbostadshus och två stycken gårdshus som har uppförts senare. Fastighetens värdeår är 1953.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 11 598 kvm, varav 10 633 kvm utgör lägenhetsyta och 965 kvm utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 120 lägenheter med bostadsrätt, varav en brf lokal, samt 17 lägenheter och 13 lokaler med hyresrätt. Därutöver har föreningen en f.d. hyresrätt som har disponerats som uthyrningslägenhet, en föreningslokal samt en lokal som har använts för boende under det pågående stambytet.

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

7
FJA

I lokalerna bedrivs följande verksamhet	Yta	Löptid
Bemanningsföretag	114 kvm	36 mån
Duschutrymme under stambyte	72 kvm	Outhyrd
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.

Byggnadens tekniska status

Föreningens nuvarande underhållsplan upprättades 2014.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras

Åtgärd	År	Åtgärd
Nya förråd	2016-2017	Ombyggnad av förråd, ytskiktsrenovering samt service av radiatorer och ventilation.
Stambyte	2015-2016	Genomförande av stambyte under 2015-2016 i fastigheten.
	2014	Upphandling och avtal med entreprenör för genomförande av stambyte i fastigheten.
Gruppcentraler i lägenheter	2015-2016	Utbyte av äldre gruppcentraler. Trefas dras in från trapphus till gruppcentraler i samtliga lägenheter.
Renovering elinstallationer	2015-2016	Stigarbyten inklusive mätartavlor och servis/fördelningscentraler. Omträdning av alla hyresrätter.
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.
OVK	2009-2014	Besiktning genomfördes 2009. Total genomsyn av föreningens ventilations-system påbörjades 2012. Samtliga kanaler har rensats för att uppnå godkända luftflöden. Fläktaggregat, reglersystem och frånlufts-ventiler 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. Staket mellan Hannebergsgatan och Centralvägen 15 har satts upp.

8
FA

Åtgärd	År	Åtgärd
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 uppgraderade 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	Utbyta, 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.
Skalskyddsförstärkning	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

Nordstaden AB anlitas för både ekonomisk och teknisk förvaltning av fastigheten.

Medlemsinformation

Föreningen har 175 medlemmar fördelat på 120 bostadsrättslägenheter. Under året har 16 stycken överlåtelse skett, varav en nyupplåtelse, samt så har styrelsen beviljat 6 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Fredrik Andersson	Ordförande
Cissela Génetay	Ledamot
Alexandra Gregebo	Ledamot
Nils Göransson	Ledamot
Kjell Hjertsson	Ledamot
Fredrik Lindqvist	Ledamot
Bo Nordén	Ledamot t.o.m. 2016-03
Henrik Jalaliamin	Suppleant t.o.m. 2015-09

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för hela styrelsen.

7
FA

Revisorer

Jan-Ove Brandt Ordinarie extern KPMG

Christer Skoogh Internrevisor
Gunilla Öhrn Internrevisor
Anita Kruckenberg Revisorssuppleant

Valberedning

Jerker Boss Sammankallande
Roger Richter
Anders Sima
Klas Wallin

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden, samt ett flertal informationsmöten.

Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 25 maj 2015
Extra stämma hölls den 17 juni 2015

Skatter och avgifter

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

För inkomståret 2015 var avgiften 1 243 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande mark. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen, för år 2016 är fastighetsavgiften 1 268 kronor per bostadslägenhet.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Avtalet med Bredbandsbolaget sades upp och ett nytt gruppavtal för bredband, tv och telefoni skrevs med ComHem, som började gälla den 1 maj 2015.

Stambytet påbörjades den 26 januari 2015. De 138 lägenheterna har blivit uppdelade på 26 etapper, och i slutet på året var arbetet i 16 etapper påbörjade, vilket motsvarar 80 lägenheter varav 57 lägenheter var förbesiktade innan årsskiftet. Slutbesiktning av stambytet kommer ske när alla lägenheter, lokaler och övriga utrymmen är färdigställda.

Under året har styrelsen lagt ned över 2890 timmar på styrelsearbete varav en stor del har ägnats åt stambytet. Till hjälp har styrelsen anlitat en projektledare som har säkerställt att föreningens krav blir uppfyllda samt en representant från förvaltaren för att hantera lokaler och hyresgäster under stambytet.

Nya stadgar har tagits fram. De antogs vid ordinarie stämma 25 maj 2015 samt vid extrastämma 17 juni 2015.

Nytt redovisningsregelverk

För räkenskapsår som påbörjas efter den 31 december 2013 ska årsredovisningen i en bostadsrättsförening upprättas enligt ett K-regelverk. Styrelsen beslutade i december 2013 att årsredovisningen ska upprättas enligt K2.

K2 fungerar på det sätt att en förening måste ha direktavskrivningar på sina olika investeringar och hela investeringssumman kommer att läggas in i årets resultat, vilket innebär att alla upparbetade kostnader för stambytet under 2015 läggs in i sin helhet i årets resultat.

Nyckeltal

	2015	2014	2013	2012
Skuldsättningsgrad (Lån / kvm bostadsrättsyta)	8 216	6 936	6 936	6936
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	492	431	395	395
Elkostnad / kvm totalyta	23	19	22	29
Värmekostnad / kvm totalyta	119	117	116	107
Vattenkostnad / kvm totalyta	14	15	15	13

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	8 086 067	7 474 452	7 139 827	7 507 021
Resultat efter finansiella poster	-23 144 342	-3 925 576	-1 835 693	-41 483
Soliditet (%)	66,48	72,94	73,34	73,80

*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-7 770 128
Årets resultat	-23 144 342
	<hr/>
	-30 914 470
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	-30 914 470
	<hr/>
	-30 914 470

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

70
FA

Brf Diamanten i Solna

Org.nr. 769602-5571

RESULTATRÄKNING

		2015-01-01	2014-01-01
	Not	2015-12-31	2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	8 086 067	7 474 452
Summa rörelseintäkter		8 086 067	7 474 452
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-26 128 414	-6 405 320
Personalkostnader	3	-780 702	-598 930
Avskrivningar	4, 5	-2 911 415	-2 911 414
Summa rörelsekostnader		-29 820 531	-9 915 664
Rörelseresultat		-21 734 464	-2 441 212
Finansiella poster			
Ränteintäkter		2 723	31 884
Räntekostnader		-1 412 601	-1 516 248
Summa finansiella poster		-1 409 878	-1 484 364
Resultat efter finansiella poster		-23 144 342	-3 925 576
Resultat före skatt		-23 144 342	-3 925 576
Årets resultat		-23 144 342	-3 925 576

Handwritten initials and a signature.

Brf Diamanten i Solna

Org.nr. 769602-5571

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

Byggnader och mark

4 247 493 407

250 391 253

Inventarier, verktyg och installationer

5 37 712

51 281

Summa materiella anläggningstillgångar

247 531 119

250 442 534

Summa anläggningstillgångar

247 531 119

250 442 534

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

52 269

13 919

Övriga fordringar

35 700

25

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

351 476

267 270

Summa kortfristiga fordringar

439 445

281 214

Kassa och bank

Kassa och bank

646 566

3 103 041

Summa kassa och bank

646 566

3 103 041

Summa omsättningstillgångar

1 086 011

3 384 255

SUMMA TILLGÅNGAR

248 617 130

253 826 789

70
PA

Brf Diamanten i Solna

Org.nr. 769602-5571

BALANSRÄKNING

2015-12-31

2014-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital**

6

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

193 002 171

189 727 171

Fond för yttre underhåll

3 199 555

2 562 715

Summa bundet eget kapital

196 201 726

192 289 886

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-7 770 128

-3 207 711

Årets resultat

-23 144 342

-3 925 576

Summa fritt eget kapital

-30 914 470

-7 133 287

Summa eget kapital

165 287 256

185 156 599

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

78 763 000

66 000 000

Summa långfristiga skulder

78 763 000

66 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

2 505 578

488 593

Skatteskulder

482 620

478 099

Övriga skulder

674 976

544 575

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

903 700

1 158 923

Summa kortfristiga skulder

4 566 874

2 670 190

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

248 617 130

253 826 789

**STÄLLDA SÄKERHETER OCH
ANSVARSFÖRBINDELSER****Ställda säkerheter****Panter och därmed jämförliga säkerheter
söm 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

FA

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.

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	2015	2014
Årsavgifter och hyror	7 815 263	7 427 109
Övriga intäkter	270 804	47 343
	<hr/> 8 086 067	<hr/> 7 474 452

Not 2 Övriga externa kostnader	2015	2014
Reparation och underhåll	711 867	1 134 998
Stambyte	21 618 676	1 597 279
Fastighetsel	265 138	219 070
Fjärrvärme	1 375 707	1 357 012
Vattenavgifter	163 469	170 510
Sophämtning	326 026	331 951
Fastighetsförsäkring	111 363	108 847
Kabel- Tv-avgift	7 434	29 800
Förvaltningsarvode	318 118	305 468
Drift övrigt	610 148	567 377
Fastighetsskatt	243 091	239 529
Revisionsarvoden	24 668	16 910
Advokat- och konsultarvoden	146 908	183 549
Övriga administrativa kostnader	205 801	143 020
	<hr/> 26 128 414	<hr/> 6 405 320

Brf Diamanten i Solna

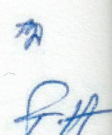
Org.nr. 769602-5571

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 3 Personal	2015	2014
<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:		
Styrelsen:		
Arvoden	557 750	371 348
	<u>557 750</u>	<u>371 348</u>
Övriga anställda:		
Löner och ersättningar	44 000	52 700
Ersättning adjungerade ledamöter	0	46 400
	<u>44 000</u>	<u>99 100</u>
Sociala kostnader	178 952	128 482
Summa styrelse och övriga	<u>780 702</u>	<u>598 930</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	257 385 714	256 066 924
Omklassificeringar	0	1 318 790
Utgående anskaffningsvärden	<u>257 385 714</u>	<u>257 385 714</u>
Ingående avskrivningar	-6 994 462	-4 096 617
Årets avskrivningar	-2 897 846	-2 897 845
Utgående avskrivningar	<u>-9 892 308</u>	<u>-6 994 462</u>
Redovisat värde	247 493 406	250 391 252
<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



Brf Diamanten i Solna

Org.nr. 769602-5571

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	67 842	67 842
Utgående anskaffningsvärden	67 842	67 842
Ingående avskrivningar	-16 561	-2 992
Årets avskrivningar	-13 569	-13 569
Utgående avskrivningar	-30 130	-16 561
Redovisat värde	37 712	51 281

Not 6 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	180 571 824	9 155 347	2 562 715	-7 133 288
Förändring under året	1 384 901	1 890 099		
Årets reservering yttre fond			636 840	-636 840
Årets resultat				-23 144 342
Belopp vid årets utgång	181 956 725	11 045 446	3 199 555	-30 914 470

Not 7 Långfristiga lån

			2015-12-31	2014-12-31
Lån	Tid	Villkor		
Swedbank	181220	2,94%	20 000 000	20 000 000
Swedbank	161220	2,94%	20 000 000	20 000 000
Swedbank	90 dgr	0,674%	6 000 000	6 000 000
Swedbank	90 dgr	0,793%	20 000 000	20 000 000
Swedbank	90 dgr	0,678%	2 700 000	0
Swedbank	90 dgr	0,773%	4 275 000	0
Swedbank	90 dgr	0,675%	5 788 000	0
			78 763 000	66 000 000

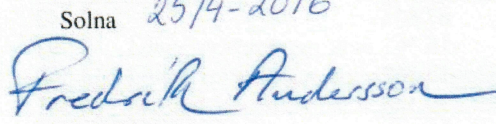
2
PA

Brf Diamanten i Solna

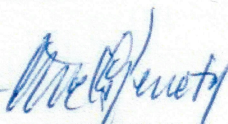
Org.nr. 769602-5571

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Solna 25/4-2016



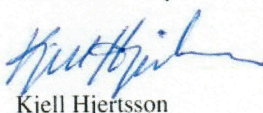
Fredrik Andersson



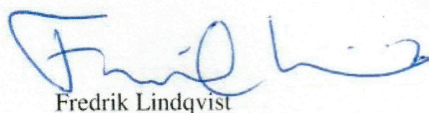
Cissela Génétay



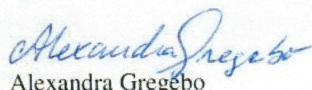
Nils Göransson



Kjell Hjertsson




Fredrik Lindqvist



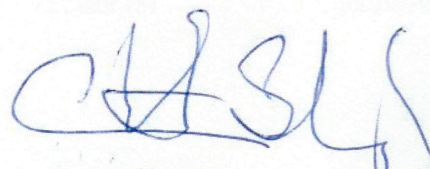
Alexandra Gregebo

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 maj 2016

KPMG



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor



Christer Skoogh
Intern revisor



Gunilla Öhrn
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 2015.

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 revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed 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 2015 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 2015.

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 revisionssed 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 ersättningsskyldig mot föreningen.

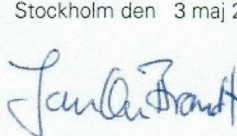
Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

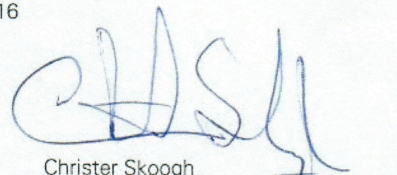
Uttalanden

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

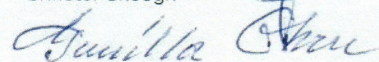
Stockholm den 3 maj 2016



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Christer Skoogh



Gunilla Öhrn