

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Diamanten i Solna

Org.nr. 769602-5571

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	10
- balansräkning	11
- noter	13
- underskrifter	15

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

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. Föreningens säte är Stockholms län, Solna kommun.

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 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 11 676 kvm, varav 10 687 kvm utgör lägenhetsyta och 989 kvm utgör lokalyta. Förändringar i hur fastigheten nyttjas innebär dock att lokalytan kommer att justeras ned till 751 kvm från 2019. En källarlokal i C3 har redan gjorts om till förrådsutrymme för boende och ytterligare en källarlokal i C3 hyrs inte ut längre och ska användas till att utöka det befintliga cykelrummet.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 124 lägenheter med bostadsrätt, varav en klassas som bostadsrättslokal, samt 14 lägenheter och 10 lokaler med hyresrätt. En hyreslägenhet kommer upplåtas som bostadsrätt under 2019. Därutöver har föreningen en föreningslokal samt en f.d. källarlokal som tillfälligt används som förråd och personalutrymme.

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

Brf Diamanten i Solna

Org.nr. 769602-5571

I lokalerna bedrivs följande verksamhet	Yta	Löptid
Bemanningsföretag	114 kvm	36 mån
Personalutrymme	72 kvm	-
Fastighetsmäklare	127 kvm	36 mån
Butik	90 kvm	36 mån
Frisör	83 kvm	36 mån
Frisör	75 kvm	36 mån
Lager	64 kvm	-
Butik	61 kvm	36 mån
Optiker	76 kvm	36 mån
Kroppsvård	95 kvm	36 mån
Musikstudio	12 kvm	36 mån

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadens tekniska status

Föreningens nuvarande underhållsplan upprättades 2014.

Nedanstående underhållsåtgärder pågår eller planeras

Åtgärd	År	Beskrivning
Obligatorisk Ventilations Kontroll - Bostäder (återkommande var 6:e år)	2019-2020	Kontroll av ventilationen i bostäder och allmänna utrymmen.
Fasadrenovering	2019-2020	Projektering och framtagande av förfrågningsunderlag påbörjas.
Elinstallationer - Bostäder	2019-2020	Besiktning av alla bostadsrättslägenheters elinstallationer. Omtrådning vid behov.
Elinstallationer - Lokaler	2019	Alla äldre gruppcentraler byts ut. Omtrådning vid behov.
Obligatorisk Ventilations Kontroll – Lokaler (återkommande var 3:e år)	2019	Kontroll av ventilationen i lokaler.
Piskbalkonger	2019	Renovering av piskbalkongers golv och tätskikt där skärmtak saknas (C11-C15).
Tvättstuga	2019	Byte av brunnar och avloppsledningar, ytskiktrensning samt översyn av maskinparken.
Källarförråd etapp 2-2 och etapp 3	2018-2019	Träfförråden rives, byte av avloppsledningar i bottenplattan och ytskikten i dessa utrymmen renoveras. Värme- och tappvattenledningar anpassas till förrådets nya planlösning. Installation av nya Troax-förråd.
Energibesiktning (återkommande var 10:e år)	2018-2019	Energibesiktning av fastigheten.
Soprum	2018-2019	Del av ena gårdshuset byggs om till soprum avsett för hushållssopor från boende i C7-C15. Enskilda soprum i dessa trapphus stängs.

Åtgärd	År	Beskrivning
Värmesystem	2017–2019	Renovering och utbyte av gamla uttjänta komponenter i värmesystemet. På 5-års sikt planeras de 2 värmecentralerna vara utbytta i sin helhet.
Värme och ventilation i källarutrymmen	2017–2019	Åtgärder för att förbättra luftomsättningen i dessa utrymmen utföres. Service av befintliga radiatorer och nyinstallation där så behövs.
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 krypprunden under C7-C9.
	2018	Byte av utgående dag- & spillvattenledningar samt markrör på framsidan av fastigheten vid C5-C7. Byte av ingående vattenledning och nya vattenmätare installeras vid C5. Frilagda ytterväggar tilläggsisoleras.
	2017-2020	Färdigställande av stambyte i allmänna utrymmen, lokaler och garage. Kvarvarande lägenheter åtgärdas därefter.

Nedanstående underhållsåtgärder har genomförts

Åtgärd	År	Beskrivning
Källarförråd etapp 1 och etapp 2-1	2016–2018	Träföråden rives och ytskikten i dessa utrymmen renoveras. Installation av nya Troax-förråd.
Soprum	2017	Sopnedkastens stängs. Sopkarusellerna i soprummen rives och byts ut mot sopkärl på hjul. Montering av skenor på trappramper och nya trösklar vid källaringångar utföres för att underlätta sophämtningen. Stenplattor utanför soprummen utmed C1-C5 justeras i höjddled
	2010	Genomgång av utrustning (sopkaruseller), luktabsorberande filtreringsanläggningar monteras.
Ståldörrar	2017	Nya säkerhetsdörrar i stål införskaffas för ena gårdshuset (grovsoprum), cykelrum C15 och källaringång C13.
Hissar	2017	Större underhållsservice av samtliga hissar, hisschakt och maskinrum.
Elinstallationer - Bostäder	2015–2016	Alla äldre gruppcentraler byts ut. Trefas indraget från mätartavla i trapphus till gruppcentral i samtliga lägenheter. Komplet omtrådning av alla hyresrätter. Bostadsrättslägenheter badrum omtrådas vid badrumsrenovering (se stambyte) och förses med skyddsjord samt PUS-jordning. Kvarstående åtgärder utföres senare.

Åtgärd	År	Beskrivning
Elinstallationer – Elrum & Trapphus	2015–2016	Samtliga servisledningarna och servis-/fördelningscentralerna i fastigheten byts ut. Stigarbyten inklusive byte av alla måtartaflor i respektive trapphus. Lokaler berörs ej.
Stambyte	2015–2016 2014	Stambyte samt renovering av badrum/WC i samtliga bostadslägenheter utföres. Tidigare renoverade badrum som är godkända bevaras enligt stämmobeslut. Tvättstugan och värmevattenledningar ingår inte i stambytet. Avloppsledningar i bottenplattan renoveras genom relining. Notera efter avslutat stambyte så återstår följande: Tre badrum återstår att stambyta och renovera. Stambyte i fastighetens allmänna utrymmen och lokaler är endast delvis utfört. Avloppsledningar i bottenplattan samt tappvattenledningar i källaren kvarstår att bytas ut. Upphandling och avtalsskrivning med entreprenör för genomförande av stambyte i fastigheten.
Inventering av avloppsstammar	2013–2014	Inventering av avloppsstammarnas skick under 2013 leder till att en utförligare stambytesutredning genomförs under 2014.
Kontinuerligt underhåll av stammar (före stambyte)	2009–2012	Partiella stambyten görs (om möjligt) i samband med medlemmars badrumsrenoveringar.
Obligatorisk Ventilations Kontroll – Bostäder och Lokaler	2009–2014	Besiktning av ventilationen under 2009 visar på diverse brister. Total översyn av fastighetens ventilationssystem påbörjas 2012. Samtliga kanaler rensas för att uppnå godkända luftflöden. Fläktaggregat, reglersystem och frånluftsventiler byts ut. Under 2013 slutförs arbetet i sju av totalt åtta trappuppgångar. Återstående trappuppgång samt lokaler och allmänna utrymmen slutförs under 2014.
Park och mark	2011–2013	Trottoaren längs framsidan av C11-C15 renoveras med ny stenläggning mot husgrunden, nya cykelställ samt byte av samtliga betongplattor. En mindre lekplats anläggs på innergården. Staket mellan Hannebergsgatan och Centralvägen 15 sätts upp.
Föreningslokaler	2016 2012–2013 2011	Föreningslokalen C9 renoveras. F.d. hantverkarlokalen C13 renoveras. Ett enklare badrum byggs i undercentralen C11.
Tvättstuga	2018 2013 2010–2012	Spolning av rör i bottenplattan. En av tvättmaskinerna byts ut. Ytskikt åtgärdas. Toalett utanför tvättstugan renoveras. Samtliga tre torktumlare byts ut samt två nya torkskåp installeras 2012.
Entréer, källargångar, cykelrum	2009–2012	Renoveras löpande.
Hissar	2009–2011	Samtliga 8 hisskorgar uppgraderas till EU-standard.
Belysningsarmaturer	2010	Samtliga belysningsarmaturer byts ut (inklusive omtrådning till dessa) i allmänna utrymmen.

Åtgärd	År	Beskrivning
Värmesystem - Radiatorer	2010	Nya termostater monteras på samtliga radiatorer.
Värmesystem - Stam- och stigarventiler	2010	Utbyta, kompletterade och asbestsanerade.
Värmesystem	2010	Nya cirkulationspumpar för värmevatten installeras.
Trapphus	2010	Ommålning, utbyte av armaturer.
Undercentraler	2010 2007	Ytskikt renoveras. System (Bauer) för behandling av både tappvattnet och vattnet i värmesystemet installeras.
Fönster	2009	Alla lägenhetsfönster byttes till nya LEIAB Epok fönster. Garantiservice utfördes 2012.
Passersystem och porttelefon	2008	Det äldre passersystemet byts ut mot ett Aptus passersystem. Boendes nycklar till alla fastighetsdörrar ersätts av nyckelbrickor.
Skalskyddsförstärkning	2008	Brytskydd i entréer och källare. Piskbalkonger stängs. Nya ståldörrar monteras i C11-C15.
Säkerhetsdörrar	2008	Säkerhetsdörrar installeras för samtliga lägenheter.
Bauer vattenbehandling	2007	Vattenbehandling installeras för tappvatten- och värmesystemet.

Förvaltning

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

Medlemsinformation

Föreningen har 188 medlemmar fördelat på 124 bostadsrättslägenheter. Under året har 12 överlåtelser av bostadsrätter skett och föreningen har även upplåtit en lägenhet (f.d. hyresrätt) som bostadsrätt. Vidare har styrelsen beviljat 7 andrahandsuthyrningar.

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

Skatter och avgifter

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

För inkomståret 2018 var avgiften 1 337 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande mark. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen, för år 2019 är fastighetsavgiften 1 377 kronor per bostadslägenhet.

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 i årets resultat, vilket innebär att alla upparbetade kostnader för stambytet under 2018 läggs in i sin helhet i årets resultat.

Brf Diamanten i Solna

Org.nr. 769602-5571

Styrelsen

Fredrik Andersson	Ordförande
Cissela Génétay	Ledamot
Alexandra Gregebo	Ledamot
Sarah Nyman	Ledamot
Marcus Wennerdal	Ledamot
Annikka Löwnertz	Ledamot t.o.m. september 2018

Kjell Hjertsson	Suppleant
Robert Nylund	Suppleant
Phetphirun Baolorphet	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för hela styrelsen.

Revisorer

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

Pontus Sjögren	Internrevisor
----------------	---------------

Valberedning

Anna Bylund	Sammanställande
Conny Bark	

Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 28 maj 2018.

Styrelsen har under året avhållit 20 protokollförda sammanträden. Styrelsens prognos är att under styrelseåret lägga ned över 2400 arbetstimmar. Ca 65% av dessa timmar är direkt relaterade till de olika projektarbeten som styrelsen aktivt leder, exempelvis stambytet, förråd, ventilation, teknik, gård och sopor.

Brf Diamanten i Solna

Org.nr. 769602-5571

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har under året fortsatt arbetet med att slutföra stambytet enligt den ursprungliga planeringen (se lista med underhållsåtgärder som har genomförts). Avloppsledningarna i bottenplattan filmades under våren varvid det visade att de var i så pass dåligt skick att vi rekommenderades att byta ut dem i sin helhet. Även utgående avloppsledningar och markrör på framsidan av fastigheten vid C5/C7 och baksidan av C1-C5 var i behov av byte.

Efter projektering och upphandling av entreprenör så påbörjades bytet av de trasiga markrören utanför C5/C7 under hösten 2018. Under vintern pågick arbetet med att byta ut avloppsledningar i bottenplattan längs med C11-C15 samt markrören på baksidan av C1-C5. En ny brunn för dagvatten har installerats framför UC C5 och anslutits till närmast dagvattenledning i undercentralen.

Arbete pågår med att byta avloppsledningar i kulvertar samt kryppgrunden under C7-C9. Även armeringen i kolfickans tak (ligger framför UC C5 under marken) måste förstärkas då den på vissa ställen är kraftigt rostangripet och måste renoveras för att klara av vikten från de bilar som kör till/från garagen där.

Beslutet att byta ut alla avloppsledningar i bottenplattan har visat sig vara korrekt. I många fall så har rören varit helt slut och fallit sönder vid beröring. Markrören har haft flera hål i sig med konsekvensen att både regn- och spillvatten har runnit ut i marken utanför byggnaden. I samband med bytet av markrör har även en tilläggsisolering av frilagda källarväggar utförts. Ny ingående vattenledning och nya vattenmätare vid C5 har installerats.

Utdelning av nya förråd har påbörjats. I samband med färdigställande av förrådsutrymmen har en åtgärdsplan för ventilationsproblem i källarlokal tagits fram och enklare åtgärder har utförts. Nästa steg är att åtgärda de lite mer komplexa ventilationsproblemen. En tråkig konsekvens av att avloppsledningarna i bottenplattan behövdes bytas ut var att vi fick skjuta på byggandet av de efterlängtnade nya Troax-förråden i berörda utrymmen.

Den juridiska processen med stambytesentreprenören pågår och kommer preliminärt att pågå till vecka 38 2019 innan ett slutligt besked om utfall ges. Arbetet har varit väldigt intensivt under hösten och kommer pågå under hela våren 2019 fram till slutförhandlingen. Vårt anlitate ombud DLA Piper vägleder oss i detta arbete. När utfallet är klart kommer en plan tas fram för att åtgärda återstående noterade besiktningsanmärkningar.

Styrelsen har även anlitat DLA Piper i ett flertal juridiska frågor gällande lokal- och bostadshyresgäster samt olovliga ombyggnationer, istället för att använda oss av föreningens förvaltare (eller något annat juridiskt ombud). Detta för att underlätta och säkerställa att korrekta underlag tas fram och därmed möjliggöra att rätt beslut fattas av styrelsen. I förlängningen anser styrelsen att detta är en mer kostnadseffektiv hantering, även om det på kort sikt har ökat kostnaderna på det här området.

Som informerats om tidigare så har föreningen sedan december 2017 haft problem med sophämtningen. Detta på grund av att Solna Stads anlitate entreprenör för sophämtning, av bland annat arbetsmiljöskäl, inte vill hämta sopor från våra soprum inne i fastigheten. Därför har ena delen av gårdshuset närmast C15 under vintern byggts till ett soprum avsett för hushållssopor från boende i C7-C15. Nytt golv med avloppsbrunn har installerats så att det går att hålla rent när det tas i drift samt kommer vatten att dras in. De gamla soprummen i C7-C15 stängs tillfälligt och vissa kommer byggas om till barnvagnsrum som det råder brist på.

Trist nog har styrelsen även under 2018 fått hantera ett fåtal medlemmars olovliga ombyggnationer vilket tar mycket tid i anspråk. Dessa ärenden prioriteras dock av styrelsen för att minimera de skador som uppstår i vår gemensamma fastighet och undvika att övriga medlemmar drabbas av de kostnader som uppstår när föreningen måste åtgärda skador som vissa enskilda medlemmar orsakar.

Ytterligare nyckeltal

	2018	2017	2016	2015	2014
Hysesintäkt bostad / kvm	1 029	896	961	941	970
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	570	574	535	494	432
Skuldsättningsgrad (Lån / kvm bostadsrättsyta)	8 814	8 869	8 886	8 237	6 955
Skuldsättningsgrad (Lån / kvm bostadsyta)	8 025	8 025	8 025	7 370	6 176
Räntekostnader / omsättning (%)	13,9	14	17	17,5	20,3
Elkostnad / kvm totalyta	23	19	23	23	19
Värmekostnad / kvm totalyta	122	122	124	119	117
Vattenkostnad / kvm totalyta	12	13	11	14	15

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	9 131 873	9 128 336	8 730 118	8 086 067	7 474 452
Resultat efter finansiella poster	- 3 396 225	- 2 644 801	- 17 222 193	- 23 144 342	- 3 925 576
Resultat efter finansiella poster exklusive avskrivningar	- 487 796	266 603	- 14 310 782	- 20 232 927	- 1 014 162
Soliditet (%)	60,28	60,63	60,73	66,48	72,94
Balansomslutning	251 414 012	251 887 573	252 480 116	248 617 130	253 826 789
Kassalikviditet (%)	89,56	76,02	58,73	23,78	126,74

Definitioner av nyckeltal, se not 9.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	183 345 170	16 972 001	4 464 631	- 52 046 540
Nyupplåtelse bostadsrätt	1 111 729	1 115 688		
Reservering till fond för yttre underhåll			632 538	- 632 538
Årets resultat				- 3 396 225
Belopp vid årets utgång	184 456 899	18 087 689	5 097 169	- 56 075 303

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	- 52 679 078
Årets resultat	- 3 396 225
	<hr/>
	- 56 075 303
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	- 56 075 303
	<hr/>
	- 56 075 303

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

Brf Diamanten i Solna
Org.nr. 769602-5571

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
RESULTATRÄKNING	Not		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 131 873	9 128 336
Summa rörelseintäkter		<u>9 131 873</u>	<u>9 128 336</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	- 7 453 963	- 6 751 570
Personalkostnader	4	- 892 220	- 833 873
Avskrivningar	5 & 6	- 2 908 429	- 2 911 404
Summa rörelsekostnader		<u>- 11 254 612</u>	<u>- 10 496 847</u>
Rörelseresultat		- 2 122 739	- 1 368 511
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	309
Räntekostnader		- 1 273 486	- 1 276 599
Summa finansiella poster		<u>- 1 273 486</u>	<u>- 1 276 290</u>
Resultat efter finansiella poster		- 3 396 225	- 2 644 801
Resultat före skatt		- 3 396 225	- 2 644 801
Årets resultat		<u>- 3 396 225</u>	<u>- 2 644 801</u>

Brf Diamanten i Solna
Org.nr. 769602-5571

BALANSRÄKNING		2018-12-31	2017-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	238 799 875	241 697 719
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	10 585
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>238 799 875</u>	<u>241 708 304</u>
Summa anläggningstillgångar		238 799 875	241 708 304
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		51 708	52 303
Övriga fordringar		900 260	75 352
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		181 772	264 445
Summa kortfristiga fordringar		<u>1 133 740</u>	<u>392 100</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		11 480 397	9 787 169
Summa kassa och bank		<u>11 480 397</u>	<u>9 787 169</u>
Summa omsättningstillgångar		12 614 137	10 179 269
SUMMA TILLGÅNGAR		251 414 012	251 887 573

Brf Diamanten i Solna
Org.nr. 769602-5571

BALANSRÄKNING		2018-12-31	2017-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		202 544 589	200 317 171
Fond för yttre underhåll		5 097 169	4 464 631
Summa bundet eget kapital		<u>207 641 758</u>	<u>204 781 802</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 52 679 078	- 49 401 738
Årets resultat		- 3 396 225	- 2 644 801
Summa fritt eget kapital		<u>- 56 075 303</u>	<u>- 52 046 539</u>
Summa eget kapital		151 566 455	152 735 263
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	85 763 000	85 763 000
Summa långfristiga skulder		<u>85 763 000</u>	<u>85 763 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		12 354 073	11 275 370
Skatteskulder		21 164	341 141
Övriga skulder		684 644	651 974
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter		1 024 676	1 120 825
Summa kortfristiga skulder		<u>14 084 557</u>	<u>13 389 310</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		251 414 012	251 887 573

Brf Diamanten i Solna

Org.nr. 769602-5571

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

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

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2018	2017
Årsavgifter	5 544 032	5 552 558
Hyror bostäder	987 043	912 808
Hyror lokaler	1 798 765	1 782 610
Övriga intäkter	802 033	880 360
	<hr/>	<hr/>
	9 131 873	9 128 336

Not 3 Övriga externa kostnader	2018	2017
Reparationer och underhåll	724 934	833 148
Stambyte	2 032 616	675 338
Förråd	643 252	861 758
Fastighetsel	273 149	221 524
Fjärrvärme	1 427 847	1 425 844
Vatten	139 574	146 386
Sophämtning	294 922	287 750
Fastighetsförsäkring	115 244	114 204
Kabel-tv/Bredband	367 705	365 605
Förvaltningsarvode	327 500	324 068
Drift övrigt	369 204	363 743
Fastighetsskatt	321 629	318 615
Revisionsarvoden	26 660	19 668
Advokat- och konsultkostnader	175 703	453 491
Administration övrigt	214 024	340 428
	<hr/>	<hr/>
	7 453 963	6 751 570

Brf Diamanten i Solna

Org.nr. 769602-5571

Not 4 Medelantal anställda 2018 2017

Medelantal anställda

Medelantalet anställda bygger på av föreningen betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.

Medelantal anställda har varit	1,00	1,00
--------------------------------	------	------

Trädgårdsgruppen mfl får ersättning (lön) per timme som de hjälper till.

Noter till balansräkningen

Not 5 Byggnader och mark 2018-12-31 2017-12-31

Ingående anskaffningsvärden	257 385 714	257 385 714
Utgående anskaffningsvärden	<u>257 385 714</u>	<u>257 385 714</u>
Ingående avskrivningar	- 15 687 996	- 12 790 152
Årets avskrivningar	- 2 897 844	- 2 897 844
Utgående avskrivningar	<u>- 18 585 840</u>	<u>- 15 687 996</u>
Redovisat värde	238 799 874	241 697 718

Taxeringsvärden

Mark	103 846 000	103 846 000
Byggnader	107 000 000	107 000 000
	210 846 000	210 846 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer 2018-12-31 2017-12-31

Ingående anskaffningsvärden	67 842	67 842
Utgående anskaffningsvärden	<u>67 842</u>	<u>67 842</u>
Ingående avskrivningar	- 57 257	- 43 697
Årets avskrivningar	- 10 585	- 13 560
Utgående avskrivningar	<u>- 67 841</u>	<u>- 57 257</u>
Redovisat värde	0	10 585

Not 7 Skulder till kreditinstitut 2018-12-31 2017-12-31

Swedbank	211220	0,99%	20 000 000	20 000 000
Swedbank	191220	1,16%	20 000 000	20 000 000
Swedbank	90 dgr	0,643%	6 000 000	6 000 000
Swedbank	190325	0,86%	20 000 000	20 000 000
Swedbank	210325	1,32%	12 763 000	12 763 000
Swedbank	191220	1,19%	7 000 000	7 000 000
			<u>85 763 000</u>	<u>85 763 000</u>

Övriga noter

Not 8 Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	150 000 000	150 000 000

Not 9 Definition av nyckeltal

Resultat efter finansiella poster exklusive avskrivningar
Totala resultatet minus årets avskrivningar

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Balansomslutning
Summa tillgångar

Kassalikviditet
Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Solna den 10/5-2019


Fredrik Andersson


Cissela Génétay


Alexandra Gregebo


Sarah Nyman


Marcus Wennerdal

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 maj 2019

KPMG AB



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor



Pontus Sjögren
Intern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Diamanten i Solna för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Diamanten i Solna för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorsbedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 13 maj 2019



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Pontus Sjögren
Förtroendevald revisor