



 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
DIAMANTEN

Årsredovisning 2019

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Diamanten i Solna

Org.nr. 769602-5571

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	8
- balansräkning	9
- noter	11
- underskrifter	13

Handwritten notes:
10/10/19
n

Handwritten initials:
BL CH

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 11 676 kvm, varav 10 687 kvm utgör lägenhetsyta och 751 kvm utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 125 lägenheter med bostadsrätt, varav en klassas som bostadsrättslokal, samt 13 lägenheter och 10 lokaler med hyresrätt. En hyreslägenhet har upplåtits som bostadsrätt under 2019. Därutöver har föreningen en föreningslokal samt en f.d. källarlokal som tillfälligt har använts som förråd och personalutrymme.

Lägenheterna fördelas enligt nedan:

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
Fastighetsmäklare	127 kvm	36 mån
Butik	90 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. 3st av dessa är uthyrda till våra lokalhyresgäster.

Byggnadens tekniska status

Föreningen kommer att ta fram en ny underhållsplan under 2020.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Obligatorisk Ventilations Kontroll - Bostäder (återkommande var 6:e år) 2020-2021
Kontroll av ventilationen i bostäder och allmänna utrymmen.

Obligatorisk Ventilations Kontroll – Lokaler (återkommande var 3:e år) 2020-2021
Kontroll av ventilationen i lokaler.

Piskbalkonger 2021
Renovering av piskbalkongers golv och tätskikt där skärmtak saknas (C11-C15).

Tvättstuga 2020-2021
Byte av brunnar och avloppsledningar, ytskikts-renovering samt översyn och planering av maskinparken. Översyn ventilation och tilluft.

Källarförråd 2020
Färdigställande av nya Troax-förråd.

Värmesystem 2017-2021
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 2017-2020
Åtgärder för att förbättra luftomsättningen i dessa utrymmen utföres. Service av befintliga radiatorer och nyinstallation där så behövs.

Stambyte 2017-2020
Färdigställande av stambyte i allmänna utrymmen, lokaler och garage. Kvarvarande lägenheter åtgärdas därefter.

Nedanstående underhållsåtgärder har genomförts:

Energibesiktning (återkommande var 10:e år) 2019
Energibesiktning av fastigheten.

Källarförråd 2019
113 av 138 förråd är färdigställda och utdelade.

2016-2018
Träförråden rives och ytskikten i dessa utrymmen renoveras. Installation av nya Troax-förråd.

Soprum 2019
Nytt soprum på gården blev färdigställt.

2017
Sopnedkassen 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. Bostadsrättslägenheters badrum omtrådas vid badrumsrenovering (se stambyte) och förses med skyddsjord samt PUS-jordning. Kvarstående åtgärder utföres senare.

Handwritten notes: HB, 2, HW, BH, CH

Brf Diamanten i Solna

Org.nr. 769602-5571

Elinstallationer – Elrum & Trapphus

2015–2016

Samtliga servisledningar och servis-/fördelningscentraler i fastigheten byts ut. Stigarbyten inklusive byte av alla mätartavlor i respektive trapphus. Lokaler berörs ej.

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.

2018–2019

Byte av utgående dag- och spillvattenledningar samt markrör på framsidan av fastigheten vid C5-C7. Byte av ingående vattenledning och nya vattenmätare installeras vid C5. Frilagda ytterväggar tilläggsisolerar.

2015–2016

Stambyte samt renovering av badrum/WC i samtliga bostadslägenheter utföres. Tidigare renoverade badrum som är godkända bevaras enligt stämmobeslut. Tvättstugan och värme-vattenledningar 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 tappvatten-ledningar i källaren kvarstår att bytas ut.

2014

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 medlemmarnas 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

Föreningslokalen C9 renoveras.

2012–2013

F.d. hantverkarlokalen C13 renoveras.

2011

Ett enklare badrum byggs i undercentralen C11.

Tvättstuga

2018

Spolning av rör i bottenplattan.

2013

En av tvättmaskinerna byts ut.

2010–2012

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.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "B.2", "UH", and "HW".

Brf Diamanten i Solna

Org.nr. 769602-5571

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

Förvaltning

Nordstaden AB anlitas för ekomisk förvaltning av fastigheten.

Medlemsinformation

Föreningen har 184 medlemmar fördelat på 125 bostadsrättslägenheter. Under året har 11 överlåtelse av bostadsrätter skett och föreningen har även upplåtit en lägenhet (f.d. hyresrätt) som bostadsrätt. Vidare har styrelsen beviljat 3 st 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.

Styrelsen 1 Jan 2019 - 4 Juni 2019

Fredrik Andersson	Ordförande
Cissela Génétay	Ledamot
Alexandra Gregebo	Ledamot
Sarah Nyman	Ledamot
Marcus Wennerdal	Ledamot
Kjell Hjertsson	Suppleant
Robert Nylund	Suppleant
Phetphirun Baolorphet	Suppleant

Styrelsen 4 juni 2019 - 16 dec 2019

Sarah Nyman	Ordförande
Cissela Génétay	Ledamot
Alexandra Gregebo	Ledamot
Fredrik Andersson	Ledamot
Robert Nylund	Ledamot
Sofia Kavakliotis	Ledamot
Björn Lundmark	Ledamot
Hanna Wennerdal	Suppleant
Kjell Hjertsson	Suppleant
Phetphirun Baolorphet	Suppleant

Handwritten signatures and initials: "ota", "R", "HW", "Bx", "H".

Brf Diamanten i Solna

Org.nr. 769602-5571

Styrelsen 16 dec-31 dec 2019

Hanna Wennerdal	Ordförande
Sofia Kavakliotis	Ledamot
Björn Lundmark	Ledamot
Veijo Huusko	Ledamot
Ann-Sofie Berntsson	Ledamot
Liselotte Jansson	Suppleant
Malin Wasing	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för hela styrelsen.

Revisorer

Jan-Ove Brandt	Ordinarie extern KPMG AB
Pontus Sjögren	Internrevisor (1 Jan 2019 - 4 juni 2019)
Bo Ericsson	Internrevisor (4 juni 2019 - 31 dec 2019)

Valberedning

Anna Bylund	Sammanställande
Conny Bark	

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden.

Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 4 juni 2019. Extrastämma hölls den 16 dec 2019.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Normalt löpande underhåll av fastigheten har skett. Föreningen har under året fortsatt arbetet med att slutföra stambytet enligt den ursprungliga planeringen (se lista med underhållsåtgärder som har genomförts). Utdelning av nya förråd har fortsatt och 113 förråd av samtliga 138 har blivit utdelade under 2019. En hyreslägenhet har avyttrats under året.

Den juridiska processen med stambytesentreprenören har pågått under året och har varit ett intensivt arbete för styrelsen. Huvudförhandlingarna i skiljenämnden skedde under september månad och föreningens ombud DLA Piper har väglett föreningen i detta arbete. Den slutgiltiga domen kom den 29/11 2019 och enligt skiljedomen ska Brf Diamanten betala 4 168 156 kronor. Efter utfallet nu blivit klart kommer en plan tas fram för att åtgärda återstående noterade besiktningsanmärkningar.

På medlemmarnas begäran hölls en extrastämma den 16 dec där det röstades fram en ny styrelse.

Föreningens ekonomi

Föreningens taxeringsvärde (fastighet inklusive mark) för 2019 var 282 miljoner kronor. Föreningens lån är 85 miljoner kronor, vilket ger en belåningsgrad på cirka 30 % av taxeringsvärdet. Intäkterna består i stort sett enbart av årsavgifter från bostadsrätter, hyresintäkter från hyresrätter och hyresgästlokaler. De största löpande kostnaderna utgörs av räntor på fastighetslånen, uppvärmning, fastighetsel och vatten/avlopp. Den största utgiftsposten under året har varit det pågående stambytet.

Arvoden

Arvoden till styrelsen har under året uppgått till 644 863 kronor plus sociala avgifter.

Avgiftshöjning

Ingen avgiftshöjning under 2019

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersattes i vissa fall av en kommunal avgift. För inkomståret 2019 var avgiften 1 377 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande mark. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen, för år 2020 är fastighetsavgiften 1429 kronor per bostadslägenhet.

Föreningens säte är Stockholms län, Solna kommun

Brf Diamanten i Solna

Org.nr. 769602-5571

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	9 106 218	9 131 873	9 128 336	8 730 118
Resultat efter finansiella poster	-4 457 326	-3 396 225	-2 644 801	-17 222 193
Soliditet (%)	61,69	60,28	60,63	60,73
Kassalikviditet (%)	95,78	89,56	76,02	58,73
Genomsnittlig avgift/kvm br yta	574	570	574	535
Lån/kvm br yta	8761	8814	8869	8886

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	184 456 899	18 087 690	5 097 169	-56 075 303
Nyupplåtelse bostadsrätt	1 101 134	1 622 166		
Reservering till fond för yttre underhåll			848 382	-848 382
Årets resultat				-4 457 326
Belopp vid årets utgång	185 558 033	19 709 856	5 945 551	-61 381 011

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-56 923 685
Årets resultat	-4 457 326
	<hr/>
	-61 381 011

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-61 381 011
	<hr/>
	-61 381 011

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

OK 2 BW
BT CH

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 106 218	9 131 873
Summa rörelseintäkter		9 106 218	9 131 873
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-8 813 084	-7 453 963
Personalkostnader	4	-964 046	-892 220
Avskrivningar	5	-2 897 844	-2 908 429
Summa rörelsekostnader		-12 674 974	-11 254 612
Rörelseresultat		-3 568 756	-2 122 739
Finansiella poster			
Ränteintäkter		31	0
Räntekostnader		-888 601	-1 273 486
Summa finansiella poster		-888 570	-1 273 486
Resultat efter finansiella poster		-4 457 326	-3 396 225
Årets resultat		-4 457 326	-3 396 225

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

SUMMA TILLGÅNGAR

Not

2019-12-31

2018-12-31

235 902 031

235 902 031

235 902 031

52 701

370 442

240 183

663 326

6 310 757

6 310 757

6 974 083

242 876 114

238 799 875

238 799 875

238 799 875

51 708

900 260

181 772

1 133 740

11 480 397

11 480 397

12 614 137

251 414 012

ds
BJ
20W
CH

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		205 267 889	202 544 589
Fond för yttre underhåll		5 945 551	5 097 169
Summa bundet eget kapital		211 213 440	207 641 758

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-56 923 685	-52 679 078
Årets resultat		-4 457 326	-3 396 225
Summa fritt eget kapital		-61 381 011	-56 075 303

Summa eget kapital

149 832 429 151 566 455

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	6	85 763 000	85 763 000
Summa långfristiga skulder		85 763 000	85 763 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		5 678 289	12 354 073
Skatteskulder		21 308	21 164
Övriga skulder		617 913	684 644
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		963 175	1 024 676
Summa kortfristiga skulder		7 280 685	14 084 557

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

242 876 114 251 414 012

abs 2020
BL GH

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	2019	2018
Årsavgifter	5 602 504	5 544 032
Hyror bostäder	1 049 800	987 043
Hyror lokaler	1 673 132	1 798 765
Övriga intäkter	780 782	802 033
	<hr/> 9 106 218	<hr/> 9 131 873

Not 3 Övriga externa kostnader	2019	2018
Reparationer och underhåll	1 125 610	724 934
Stambyte	2 447 427	2 032 616
Förråd	1 254 280	643 252
Fastighetsel	253 038	273 149
Fjärrvärme	1 388 689	1 427 847
Vatten	154 141	139 574
Sophämtning	305 306	294 922
Fastighetsförsäkring	115 308	115 244
Kabel-tv/Bredband	368 277	367 705
Förvaltningsarvode	204 107	327 500
Drift övrigt	444 359	369 204
Fastighetsskatt	327 966	321 629
Revisionsarvoden	32 085	26 660
Advokat- och konsultkostnader	136 557	175 703
Administration övrigt	255 936	214 024
	<hr/> 8 813 086	<hr/> 7 453 963

BL GH

Brf Diamanten i Solna

Org.nr. 769602-5571

NOTER

Not 4	Personal	2019	2018
	Trädgårdsgruppen mfl får ersättning (lön) per timme som de hjälper till. Fastighetsskötsel har skötts av Kjell Hjertsson.		
	Arvoden & löner:		
	Arvoden styrelse	644 863	656 113
	Arvoden internrevisor	6 000	6 000
	Övriga arvoden	10 000	6 000
	Löner trädgårdsgrupp o fast skötsel	88 550	20 200
		<u>749 413</u>	<u>688 313</u>
	Sociala kostnader	214 633	203 907
	Summa styrelse och övriga	<u>964 046</u>	<u>892 220</u>

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	257 385 714	257 385 714
	Utgående anskaffningsvärden	257 385 714	257 385 714
	Ingående avskrivningar	-18 585 840	-15 687 996
	Årets avskrivningar	-2 897 844	-2 897 844
	Utgående avskrivningar	-21 483 684	-18 585 840
	Redovisat värde	<u>235 902 030</u>	<u>238 799 874</u>
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	169 194 000	103 846 000
	Byggnader	<u>113 600 000</u>	<u>107 000 000</u>
		282 794 000	210 846 000

Not 6	Skulder till kreditinstitut	2019-12-31	2018-12-31
	Swedbank 211222 0,99%	20 000 000	20 000 000
	Swedbank 221222 0,89%	20 000 000	20 000 000
	Swedbank 90 dgr 0,766%	6 000 000	6 000 000
	Swedbank 90 dgr 0,766%	20 000 000	20 000 000
	Swedbank 210325 1,32%	12 763 000	12 763 000
	Swedbank 221222 0,89%	7 000 000	7 000 000
		<u>85 763 000</u>	<u>85 763 000</u>

Övriga noter

Not 7	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	150 000 000	150 000 000

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen bedömer att utbrottet av viruset Covid-19 i värsta fall kan leda till negativa konsekvenser för föreningen. Styrelsen kan f.n. inte bedöma detta men följer aktivt utvecklingen av virusspridningen och kommer om så erfordras vidta lämpliga åtgärder för att begränsa negativa konsekvenser för föreningen.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "B.L." and "H".

Brf Diamanten i Solna

Org.nr. 769602-5571

NOTER

Not 9 Definition av nyckeltal

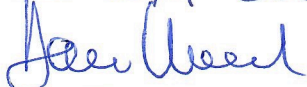
Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet
Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Balansomslutning
Summa tillgångar

Resultat efter finansiella poster exklusive avskrivningar
Totala resultatet minus årets avskrivningar

Solna 30/4 2020



Hanna Wennerdal



Ann-Sofie Berntsson



Veijo Huusko



Sofia Kavakliotis



Björn Lundmark

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30/4 2020

KPMG



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor



Bo Ericsson
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 2019.

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 2019 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 revisionssed 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 revisionssed 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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed 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 att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 2019 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 revisorssed 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 betryggande 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 revisors bedömning 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, vidtagna 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 30/4 2020



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Bo Ericsson
Förtroendevald revisor