

Årsredovisning för
Brf Diamantborren 1

769608-9197

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Underskrifter	12

Handwritten notes:
Olyckor
2

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Diamantborren 1, 769608-9197 får härmed avge årsredovisning för 2017-01-01 - 2017-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningens fastigheter

Fastigheten ligger i Stockholm kommun, stadsdel Traneberg och har beteckningen Diamantborren 1.

På fastigheten finns 1 bostadshus innehållande 12 lägenheter som upplåts med bostadsrätt, 1 med hyresrätt samt 2 lokaler som disponeras av föreningen.

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Den totala arean enligt taxeringsbesked (2016) uppgår till 760 kvm, varav 724 kvm utgör lägenhetsyta.

Lägenhetsfördelning:

5	1 rum och kök
7	2 rum och kök
1	4 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med belopp som motsvarar 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1938.

Renoveringar

Tidigare gjorda renoveringar:

Tilläggsisolering av vind

2014

Renovering elstammar

2015

Ny elcentral

2015

Takrenovering

2017

Fastighetsförvaltning

Ekonomisk förvaltning har utförts av Azets Insight AB.

Cey
01-01-01
OK
R
DN

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-12-05.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2003-05-14.

Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande basbelopp. Samtliga dessa avgifter handläggs av Azets Insight AB.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 6 ledamöter och 0 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma (2017-05-23) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Oscar Gezelius	Ordförande
Miriam Almebäck	Sekreterare
Johan Nordkvist	Kassör
Mia Stenborg	Ledamot

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.
- Styrelsen har under året hållit 4 st. protokollförda sammanträden.

Revisorer och revisorssuppleanter

Elena Roksmann

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2017.

Fastighetskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 315 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdena framgår av not 4.

Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2018. Budgeten visar på ett resultat på - 2 687 900 kronor varav minst 36 786 kr skall enligt stadgarna avsättas till fond för yttre underhåll.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Azets Insight AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetens tak renoverades under 2017 till en kostnad av 813 tkr, arbetet utfördes av DM Tak.

Handwritten signatures and initials:
A large signature on the left, followed by several smaller initials and a cross-like mark on the right.

Medlemsinformation

	2017-12-31	2016-12-31
Vid räkenskapsårets början	19	18
Tillkommande medlemmar	1	2
Avgående medlemmar	-2	-1
Summa	18	19

Att antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Flerårsöversikt

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Nettoomsättning, tkr	600	600	598	661
Resultat efter finansiella poster, tkr	-762	-115	-411	-4
Soliditet, %	93	91	82	72
Kassalikviditet, %	102	329	685	268
Underhållsfond, tkr	175	138	106	73
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 084,3	1 250,0	3 498,1	4 681,8
Genomsnittlig skuldränta, %	1,6	1,6	2,9	2,9
Taxeringsvärde, tkr	12 262	12 262	10 844	10 844

Definitioner av nyckeltal framgår av redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>						
Belopp vid årets ingång	9 204 715	3 934 000	138 271	-1 610 127	-115 442	11 551 417
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			36 786			36 786
lanspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				-152 228	115 442	-36 786
Årets resultat					-761 960	-761 960
Belopp vid årets utgång	9 204 715	3 934 000	175 057	-1 762 355	-761 960	10 789 457

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-1 762 355
årets resultat	-761 960
Totalt	-2 524 315
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att	
av fond för yttre underhåll ianspråkats	-175 057
reserveras till fond för yttre underhåll	36 786
i ny räkning överförs	-2 386 044
Totalt	-2 524 315

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Handwritten notes:
- 5 - 5
OK
alla
en

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	599 640	599 700
Summa rörelseintäkter, laqerförändring m.m.		599 640	599 700
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 131 936	-478 986
Övriga externa kostnader		-43 686	-37 607
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 4,5		-171 758	-171 758
Summa rörelsekostnad		-1 347 380	-688 351
Rörelseresultat		-747 740	-88 651
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	14
Räntekostnader och liknande resultatposter		-14 220	-26 805
Summa finansiella poster		-14 220	-26 791
Resultat efter finansiella poster		-761 960	-115 442
Resultat före skatt		-761 960	-115 442
Årets resultat		-761 960	-115 442

Handwritten notes in the bottom right corner of the page, including a large number '9' and some illegible scribbles.

Balansräkning

Belopp i kr

	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	11 116 133	11 273 598
Inventarier, verktyg och installationer	5	333 506	347 799
Summa materiella anläggningstillgångar		11 449 639	11 621 397
Summa anläggningstillgångar		11 449 639	11 621 397
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		2 063	470
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 093	26 475
Summa kortfristiga fordringar		28 156	26 945
Kassa och bank			
Kassa och bank		191 091	1 000 470
Summa Kassa och bank		191 091	1 000 470
Summa omsättningstillgångar		219 247	1 027 415
SUMMA TILLGÅNGAR		11 668 886	12 648 812

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner of the page.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 204 715	9 204 715
Upplåtelseavgift		3 934 000	3 934 000
Fond för yttre underhåll		175 057	138 271
Summa bundet eget kapital		13 313 772	13 276 986
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 762 355	-1 610 127
Årets resultat		-761 960	-115 442
Summa fritt eget kapital		-2 524 315	-1 725 569
Summa eget kapital		10 789 457	11 551 417
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	665 000	785 000
Summa långfristiga skulder		665 000	785 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		120 000	120 000
Leverantörsskulder		8 535	28 410
Skatteskulder		192	-
Övriga skulder		-	7 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		85 702	156 235
Summa kortfristiga skulder		214 429	312 395
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 668 886	12 648 812

Handwritten notes and signatures:

ag 2018
 2018
 2018
 2018

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	-747 740	-88 651
Erhållna räntor	-	14
Erlagda räntor	-14 220	-26 805
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	171 757	171 758
	<u>-590 203</u>	<u>56 316</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-590 203	56 316
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-1 211	30 357
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	-97 965	108 848
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-689 379	195 521
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Upplåtelse av bostadsrätt	-	-
Amortering av låneskulder	-120 000	-1 627 602
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-120 000	-1 627 602
Årets kassaflöde	-809 379	-1 432 081
Likvida medel vid årets början	1 000 470	2 432 551
Likvida medel vid årets slut	191 091	1 000 470

Ceg
2017
allt
112

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Definition av nyckeltal

Soliditet	<i>Justerat eget kapital i förhållande till totala tillgångar</i>
Kassalikviditet	<i>Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder</i>
Lån per kvm bostadsyta	<i>Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Årsavgift per kvm bostadsyta	<i>Årsavgifter i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Genomsnittlig skuldränta	<i>Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån</i>

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan. Mark är ej föremål för avskrivning.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Ar</i>
Byggnader	200
Stamreovering	50
Fastighetsförbättringar	20
Tvättstuga	20
Ventilation	20
Fönster	20
Balkong/ terrass	20
Värmeanläggning	30

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Hyror	46 500	46 500
Årsavgifter	553 020	553 020
Kravavgift	120	180
Summa	599 640	599 700

Handwritten notes:
- 3/1/17
- 4/1/17
- 4/1/17
- 4/1/17

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	428 727	428 727
Utgående anskaffningsvärde	428 727	428 727
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-80 928	-66 635
- Årets avskrivning enligt plan	-14 293	-14 293
Utgående avskrivningar enligt plan	-95 221	-80 928
Utgående redovisat värde	333 506	347 799

Not 6 Långfristiga skulder

	Ränta% 2017-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2017 enl låneavtal	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
<i>Förfaller inom 5 år efter balansdagen</i>					
Handelsbanken	1,45	Rörligt	20 000	60 000	80 000
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
Handelsbanken	1,45	2018-03-01	100 000	725 000	825 000
Totalt			120 000	785 000	905 000

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	3 600 000	3 600 000
Summa ställda säkerheter	3 600 000	3 600 000

Eventalförpliktelser

Inga Inga

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Relining av avloppsledning, avser endast fastighetens anslutning mot avloppsnätet, sker under våren 2018.

Fasadrenovering och målning av balkonger samt fönster utvändigt under hösten 2018.

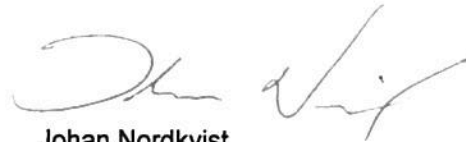
97 - 1.5
2018 slut
JR

Underskrifter

Bromma 2018- 04 21



Oscar Gezelius



Johan Nordkvist



Miriam Almebäck



Mia Stenborg



Min revisionsberättelse har lämnats 2018- 04 25



Elena Roksmann

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Diamantborren 1, org.nr. 769608-9197

Rapport om årsredovisningen

Undertecknad har som förtroendevald revisor utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen Diamantborren 1 för räkenskapsår 2017 (2017-01-01- 2017-12-31).

STYRELSENS ANSVAR

Det är styrelsen som ansvarar för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och ansvarar även för den interna styrning och 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

Revisorns ansvar är att revidera bostadsrättsföreningens årsredovisning utifrån gällande regelverk samt med rimlig säkerhet uttala sig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel samt ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

UTTALANDE

Enligt min bedömning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och ger en i allt väsentligt en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Bokföringen bedöms vara upprättad och ordnad och bokföringsnämndens vägledning bedöms i allt väsentligt följas. Upprättad resultat- och balansräkning överensstämmer med underliggande bokföring.

GRUND FÖR UTTALANDE

Jag har i min granskning utgått ifrån gällande regelverk i årsredovisningslagen (1995:1554), bokföringslagen (1999:1078) samt Bokföringsnämndens vägledning avseende årsredovisning för mindre företag/K2, BFNAR 2016:10.

Jag har reviderat årsredovisningen och underliggande verifikationer och inhämtat ändamålsenliga revisionsbevis. Jag har genomfört min granskning utifrån god revisionssed och prövat tillämpningen av redovisningsprinciperna samt granskat ett urval av verifikationer.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Jag har även granskat styrelsens förvaltning av bostadsrättsföreningen Diamantborren 1 under räkenskapsår 2017 samt granskat styrelsens förslag till disposition av föreningens resultat.

STYRELSENS ANSVAR

Styrelsen ansvarar enligt bostadsrättslagen för förvaltningen av föreningen och för förslag till disposition av vinst eller förlust.

REVISORNS ANSVAR

Revisorns ansvar är att med rimlig säkerhet uttala sig om förvaltningen samt tillstyrka eller avstyrka styrelsens förslag till disposition av föreningens resultat.

UTTALANDE

Jag tillstyrker att resultat- och balansräkning fastställs, att föreningsstämman behandlar resultatet enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

GRUND FÖR UTTALANDE

Jag har i min granskning främst utgått från bostadsrättslagen (1991:614) samt föreningens stadgar fastställda per 2016-05-24.

Vad gäller granskningen av förvaltningen har jag fokuserat på att styrelsen inte fattat beslut som strider mot bostadsrättslagen eller bostadsrättsföreningens stadgar liksom att styrelsen i allt väsentligt verkställt beslut fattade på årsstämman och löpande sammanträdena under 2017. Jag har i min granskning inriktat mig på att upptäcka väsentliga fel och brister.

Övrig upplysning avseende styrelsens ansvar för förvaltningen av brf

Jag vill uppmärksamma styrelsen på dess ansvar som följer enl. 7 kap. 10 §, 1 stycket bostadsrättslagen (1991:614) liksom enligt bostadsrättsföreningens stadgar 14 §, att en bostadsrättsinnehavare får upplåta sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Under förra föreningsstämman var frågan kring upplåtelse i andra hand uppe för diskussion och det har sedan dess tillkommit hushåll som hyr ut sin lägenhet i andra hand. Utöver efterlevnad av bostadsrättslagen och stadgarna för föreningen får frågan kring andrahandsuthyrning anses som en viktig säkerhets- ordnings- trygghetsfråga för bostadsrättsföreningens hyresgäster/medlemmar.

Bromma 2018-04-25



Elena Roksmann
Förtroendevald revisor 2017