
Årsredovisning

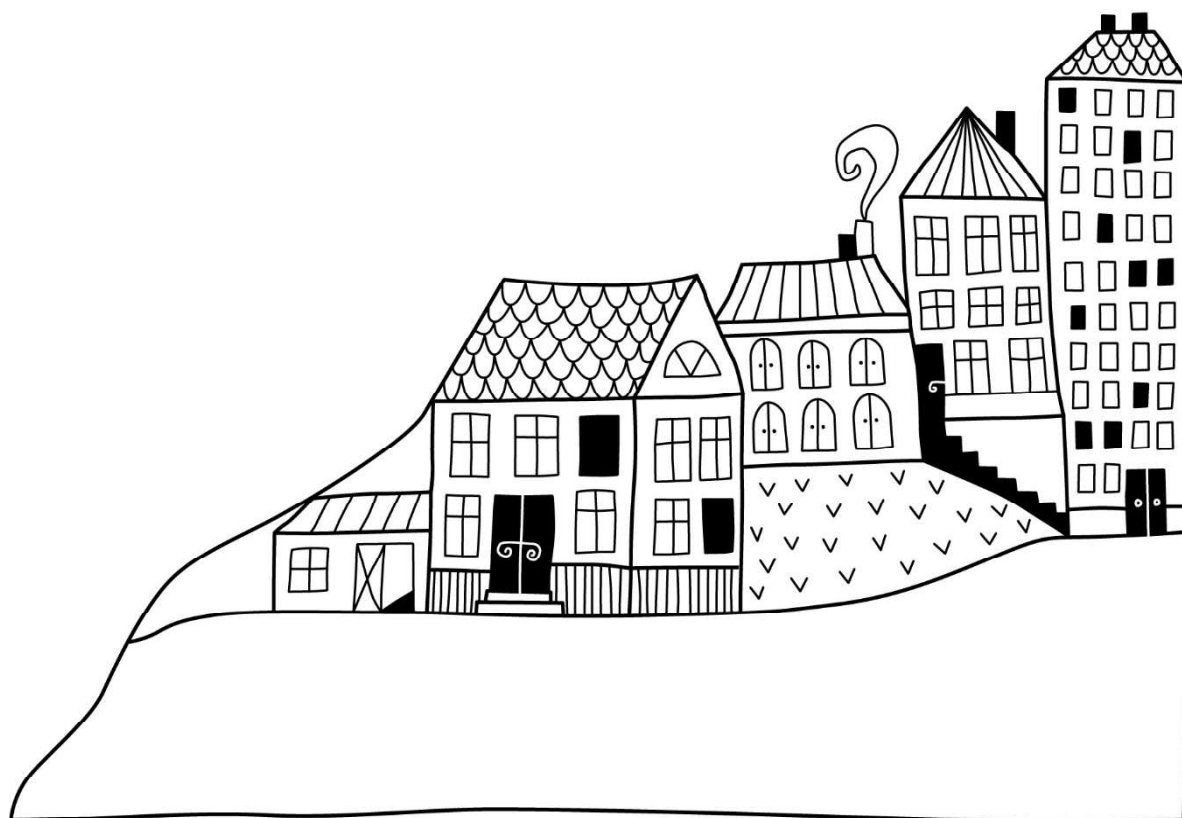
2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Diamanten
Org nr: 769607-7374



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Diamanten får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-11-15. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-08-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-17.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är något bättre än föregående år fram för allt beroende på minskade räntekostnader samt en ökad intäkt för garageplatserna.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år fram för allt beroende på högre underhållskostnader jämfört med föregående räkenskapsår.

Årets resultat ligger i linje med budgeten för året.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 94% till 239%.

Föreningen har under året lånat 2 miljoner kronor till underhållsarbete.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 228 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 597 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Leksaken 2 i Lunds kommun. På fastigheten finns en byggnad med 72 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2004. Fastighetens adress är Spolegatan 16 A-B, Karl XII-gatan 7-9 samt Karl XI-gatan 17 A-B i Lund.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	7
3 rum och kök	23
4 rum och kök	16
5 rum och kök	21
6 rum och kök	3
7 rum och kök	2
Summa	72

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garageplatser	72
Gästlägenhet	1
Mc-platser	5

Total tomtarea	2 823 m ²
Bostäder bostadsrätt	9 005 m ²
Lokaler bostadsrätt	167 m ²
Årets taxeringsvärde	237 802 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	184 082 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning, Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel.
Climat 80	Serviceavtal värme och ventilation
Great Security	Serviceavtal låssystem och säkerhetsanläggning
Minol mätteknik	Individuell mätning el
ComHem	Kabel-tv och internet
Länsförsäkringar Skåne	Fastighetsförsäkring
Kone AB	Serviceavtal hissar
Kraftringen	El-avtal
Avarn Security	Säkerhetsavtal
Lunds kommun	Renhållning
VA SYD	Vatten <i>n</i>

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 325 tkr och planerat underhåll för 2 024 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar. För de närmaste 29 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 51 688 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1566 tkr (171 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Underhåll av terrasser (byte av ytskikt)	1 894 671 kr
Uppdatering av belysning i garage	129 006 kr

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning.

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Holger Radner	Ordförande	2021
Ingegärd Burling	Sekreterare	2020
Nils Åke Jönsson	Ledamot	2020
Anne Högkling	Ledamot	2021
Karl-Fredrik Boman	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Torsten Dahlin	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG Malmö	Auktoriserad revisor	2020
Bo Strandberg	Förtroendevald revisor	2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Göran Magnusson	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eva Tuninger	2020
Lena Eidevall	2020
Kent Salomonsson	2020

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen slutfört installationen av laddboxar i garaget. Detta har medfört både en större intäkt (bidrag från klimatklivet samt betalning av laddboxar från boende) samt utgift än normalt.

Den 3 december 2019 meddelade Högsta förvaltningsdomstolen dom i ett mål avseende den momsmässiga hanteringen av el, vatten m.m. som tillhandahålls genom individuell mätning och debitering (IMD). Domen innebär att moms ska debiteras och redovisas för försäljningar av el, vatten m.m. när försäljningen sker genom IMD. Högsta förvaltningsdomstolens dom innebär att Skatterättsnämndens förhandsbesked från våren 2019 inte längre gäller. Redovisningskravet gäller retroaktivt från mars 2018 och innebär att moms ska läggas på debiteringar från och med detta datum om de avser el, vatten, gas m.m. som inte ingår i hyran/årsavgiften.

Det finns fortfarande en del oklarheter angående vad som får räknas med i avdragsgill ingående moms, och hur avdragsgill ingående moms ska beräknas i de fall som samma abonnemang används både för individuell och gemensam förbrukning, t.ex. vatten. Skatteverket har påtalat att de ska komma ut med praktisk information om hur förvaltare ska hantera detta under tidigt 2020. Föreningen har upplyst Skatteverket om att Föreningen håller att se över sin historiska försäljning av el, vatten och andra nyttigheter och att föreningen avser att upprätta momsredovisning avseende IMD så fort detta är möjligt.

Kostnadsmässigt kommer momsen troligen inte att påverka föreningens ekonomi annat än marginellt eftersom den avdragsgilla ingående momsen, i stort sett bör vara lika stor som den utgående momsen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 112 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 112 personer.

Föreningen har från 2020-01-01 lagt ut kostnaden för ip-telefon, bredband och tv separat för varje lägenhet.

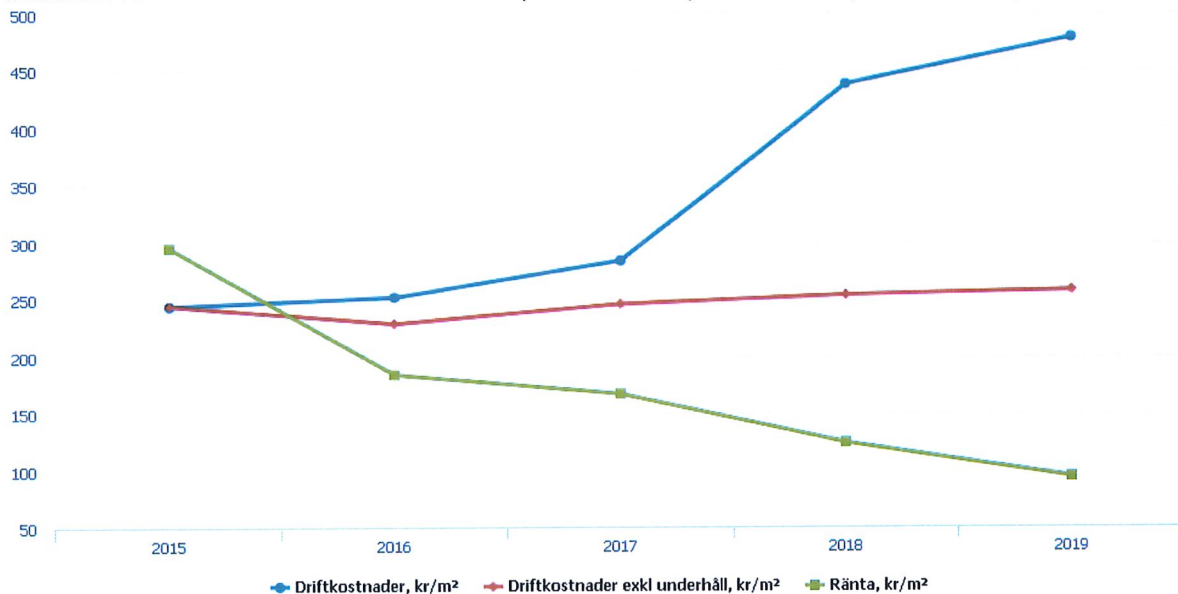
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick till 600 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	6 444	6 125	6 113	6 258	6 479
Resultat efter finansiella poster	-1 631	-1 911	-732	-229	-940
Årets resultat	-1 631	-1 911	-732	-229	-941
Resultat exklusive avskrivningar	597	322	1 530	2 048	1 337
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-969	-1 190	449	1 202	571
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	171	165	118	92	84
Balansomslutning	260 486	260 052	263 625	265 775	268 218
Soliditet %	67	68	67	67	67
Likviditet %	239	94	159	226	204
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	600	600	600	600	600
Driftkostnader, kr/m ²	479	438	284	252	244
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	259	254	246	229	244
Ränta, kr/m ²	94	124	167	184	295
Underhållsfond, kr/m ²	514	564	583	503	434
Lån, kr/m ²	9 213	8 995	9 158	9 376	9 594
Skuldkvot %	11,90	13,39	13,58	13,66	13,49



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	177 252 000	5 174 319	-4 614 464	-1 910 538
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 910 538	1 910 538
Reservering underhållsfond		1 566 000	-1 566 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 023 677	2 023 677	
Årets resultat				-1 630 698
Vid årets slut	177 252 000	4 716 642	-6 067 325	-1 630 698

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 525 002
Årets resultat	-1 630 698
Årets fondavsättning enligt underhållsplanen	-1 566 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 023 677
Summa	-7 698 022

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 7 698 022

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 444 192	6 124 829
Övriga rörelseintäkter	Not 3	659 046	35 429
Summa rörelseintäkter		7 103 238	6 160 258
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 390 544	-4 020 639
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 143 936	-581 303
Personalkostnader	Not 6	-108 281	-113 499
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 228 187	-2 232 291
Summa rörelsekostnader		-7 875 448	-6 947 732
Rörelseresultat		-772 210	-787 473
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	7 316
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6	4 589
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-858 494	-1 134 969
Summa finansiella poster		-858 488	-1 123 064
Resultat efter finansiella poster		-1 630 698	-1 910 538
Årets resultat		-1 630 698	-1 910 538

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	256 178 010	258 292 622
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	214 737	208 312
Summa materiella anläggningstillgångar		256 392 747	258 500 934
Summa anläggningstillgångar		256 392 747	258 500 934
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	60
Övriga fordringar		88 215	705
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	296 545	178 174
Summa kortfristiga fordringar		384 760	178 939
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	3 708 855	1 372 554
Summa kassa och bank		3 708 855	1 372 554
Summa omsättningstillgångar		4 093 615	1 551 493
Summa tillgångar		260 486 362	260 052 426

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		177 252 000	177 252 000
Fond för yttre underhåll		4 716 642	5 174 319
Summa bundet eget kapital		181 968 642	182 426 319
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 067 325	-4 614 464
Årets resultat		-1 630 698	-1 910 538
Summa fritt eget kapital		-7 698 022	-6 525 002
Summa eget kapital		174 270 619	175 901 317
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	84 500 000	82 500 000
Summa långfristiga skulder		84 500 000	82 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	Not 15	552 738	741 834
Skatteskulder	Not 16	260 740	231 120
Övriga skulder	Not 17	46 157	201 658
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	856 108	476 497
Summa kortfristiga skulder		1 715 743	1 651 110
Summa eget kapital och skulder		260 486 362	260 052 426

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 630 698	-1 910 538
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 228 187	2 232 291
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	597 489	321 754
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-205 821	112 797
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	64 634	-162 097
Kassaflöde från den löpande verksamheten	456 302	272 453
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	-120 000	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-120 000	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	2 000 000	-1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 000 000	-1 500 000
Årets kassaflöde	2 336 302	-1 227 547
Likvida medel vid årets början	1 372 553	2 600 100
Likvida medel vid årets slut	3 708 856	1 372 553
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Standardförbättringar och installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp anges i kr om inget annat anges

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 503 200	5 503 200
Hyror, bostäder	9 000	9 000
Hyror, garage	532 200	268 200
Hyror, gästlägenhet	17 700	24 300
Elavgifter	382 092	320 129
Summa nettoomsättning	6 444 192	6 124 829

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga avgifter (betalning av laddboxar)	168 000	0
Avgifter för service av laddboxar	14 820	0
Avgifter för avbetalning av laddboxar	10 500	0
Övriga ersättningar	8 585	9 067
Fakturerade kostnader	0	180
Fastighetsskatt för bostadsrättslokaler	30 535	22 739
Erhållna statliga bidrag för laddboxar	400 000	0
Övriga rörelseintäkter	342	1 446
Försäkringsersättningar	26 264	1 997
Summa övriga rörelseintäkter	659 046	35 429

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-2 023 677	-1 689 048
Reparationer	-324 871	-314 083
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-144 410	-116 330
Försäkringspremier	-88 744	-86 057
Kabel-Tv och bredband	-204 127	-202 218
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 363	-17 052
Serviceavtal	-64 365	-39 345
Obligatoriska besiktningar	-32 768	-30 051
Bevakningskostnader	0	-6 620
Kostnader för laddboxar	-7 270	0
Snö- och halkbekämpning	-39 469	-45 101
Förbrukningsinventarier	-19 812	-13 234
Vatten	-130 036	-114 854
Fastighetsel	-504 297	-441 598
Uppvärmning	-673 287	-720 089
Sophantering och återvinning	-130 334	-137 713
Förvaltningsarvode drift	-6 214	-47 245
Summa driftkostnader	-4 395 044	-4 020 639

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-477 517	-451 891
Lokalkostnader	-2 100	-2 000
IT-kostnader	-1 199	-1 087
Arvode, yrkesrevisorer	-14 090	-12 875
Övriga förvaltningskostnader	-23 181	-30 360
Kreditupplysningar	-225	-1 390
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 153	-8 420
Kontorsmateriel	-752	-4 734
Telefon och porto	-10 591	-10 031
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-60	0
Konsultarvoden	0	-17 468
Bankkostnader	-2 650	-2 650
Övriga externa kostnader	-600 419	-38 397
Summa övriga externa kostnader	-1 143 936	-581 303

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-93 000	-91 000
Sociala kostnader	-15 281	-22 499
Summa personalkostnader	-108 281	-113 499

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 114 612	-2 114 612
Avskrivning Installationer	-113 575	-117 679
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 228 187	-2 232 291

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-856 971	-1 133 063
Övriga räntekostnader	-1 523	-1 906
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-858 494	-1 134 969

**Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	241 242 000	241 242 000
Mark	32 075 275	32 075 275
	273 317 275	273 317 275
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	273 317 275	273 317 275

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Byggnader	-15 024 653	-12 910 041
	-15 024 653	-12 910 041
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 114 612	-2 114 612
	-2 114 612	-2 114 612
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-17 139 265	-15 024 653
Restvärde enligt plan vid årets slut	256 178 010	258 292 622
Varav		
Byggnader	224 102 735	226 217 347
Mark	32 075 275	32 075 275

Taxeringsvärden

Bostäder	233 000 000	182 000 000
Lokaler	4 802 000	2 082 000
Totalt taxeringsvärde	237 802 000	184 082 000
<i>varav byggnader</i>	<i>147 002 000</i>	<i>132 522 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>90 800 000</i>	<i>51 560 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	249 690	249 690
Inventarier och verktyg	120 458	120 458
Installationer	1 435 542	1 435 542
	1 805 690	1 805 690
Årets anskaffningar		
Installationer (laddstationer till bilar)	120 000	
	120 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 925 690	1 805 690
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-249 690	-249 690
Inventarier och verktyg	-120 458	-120 458
Installationer	-1 227 230	-1 109 551
	-1 597 378	-1 479 699
Årets avskrivningar		
Installationer	-113 575	-117 679
	-113 575	-117 679
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-249 690	-249 690
Inventarier och verktyg	-120 458	-120 458
Installationer	-1 340 804	-1 227 230
	-1 710 952	-1 597 378
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 710 952	-1 597 378
Restvärde enligt plan vid årets slut	214 738	208 312
Varav		
Installationer	214 738	208 312

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	715	705
Andra kortfristiga fordringar	87 500	0
Summa övriga fordringar	88 215	705

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	91 793	88 744
Förutbetalt förvaltningsarvode	113 386	5 625
Förutbetald kabel-tv och bredbandsavgift	50 737	51 158
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 630	32 647
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	296 545	178 174

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	5 504	4 363
Bankmedel	0	4 577
Transaktionskonto	3 703 351	1 363 614
Summa kassa och bank	3 708 855	1 372 554

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	84 500 000	82 500 000
Långfristig skuld vid årets slut	84 500 000	82 500 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK			7 500 000,00	-7 500 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	1,03%	2020-03-28	0,00	9 500 000,00	0,00	9 500 000,00
SWEDBANK	1,16%	2020-06-17	15 000 000,00	0,00	0,00	15 000 000,00
SWEDBANK	0,80%	2020-06-28	20 000 000,00	0,00	0,00	20 000 000,00
SWEDBANK	0,75%	2021-06-23	25 000 000,00	0,00	0,00	25 000 000,00
SWEDBANK	1,50%	2022-06-22	15 000 000,00	0,00	0,00	15 000 000,00
Summa			82 500 000,00	2 000 000,00	0,00	84 500 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 0 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 0 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 84 500 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	552 738	187 411
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	554 423
Summa leverantörsskulder	552 738	741 834

Not 16 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	260 740	231 120
Summa skatteskulder	260 740	231 120

Not 17 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga skulder	0	201 658
Skuld sociala avgifter och skatter	46 157	0
Summa övriga skulder	46 157	201 658

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	117 577	127 994
Upplupna elkostnader	41 052	48 521
Upplupna värmekostnader	97 935	107 684
Upplupna kostnader för renhållning	10 575	12 161
Upplupna revisionsarvoden	14 000	13 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 730	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	551 239	167 137
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	856 108	476 497

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	100 000 000	100 000 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Lund 4/5-20

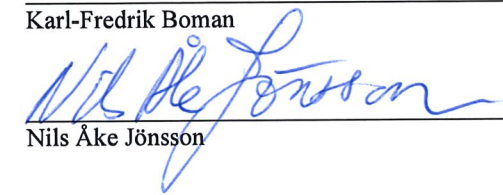
Ort och datum



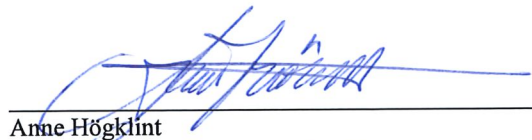
Holger Radner



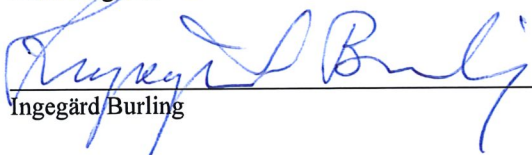
Karl-Fredrik Boman



Nils Åke Jönsson



Arne Högkint



Ingegärd Burling

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-06

Mitt granskningsprogram har lämnats 2020-05-10

KPMG AB



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Bo Strandberg
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Diamanten, org. nr 769607-7374

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Diamanten 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 och kassaflöde 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 Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 utvärderar, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi 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 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Lund den 6 maj 2020

KPMG AB



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Bo Strandberg
Förtroendevald revisor

BRF Diamanten

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Diamanten i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se