

ÅRSREDOVISNING

Brf Diamanten 22

Org nr 769607-0478

2020-01-01 – 2020-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Diamanten 22 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31, föreningens artonde verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen Diamanten 22 registrerades hos Bolagsverket 2001-04-27.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Reviderad ekonomisk plan upprättades 2004-04-29 och registrerades 2004-06-22.

Aktuella stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2016-12-14.

Föreningen är ur skattehänseende ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under 2020 haft en större omsättning än normalt av medlemmar i föreningen. Givet att föreningen har relativt många mindre lägenheter och många medlemmar har barn samt att pandemin gjort att många vill ha större utrymmen för att jobba hemma är detta inte konstigt. Den ena av hyresgästerna i de kommersiella lokalerna har bytts ut under året. Den nya hyresgästen, som tillträdde under augusti 2020, är verksam inom dammode och har haft en lägre omsättning under årets sista månader varför föreningen beslöt att sätta ned hyran tillfälligt under november och december med 50%.

Priserna på bostadsrätterna har stigit under året i linje med övrig prisutveckling av bostadsrätter i Stockholmsområdet.

Underhållsplanen anger för 2019 och 2020 att fönster ska ses över och repareras vilket också gjorts. Eftersom huset är kulturmärkt av den lägre graden kan fönstren inte bytas hur som helst och vi gör därför renoveringen i enlighet med detta. Hösten 2019 renoverades och målades fönstren på den södra sidan (mot gården) och under våren 2020 gjordes den sista delen mot gatan. Tre lägenheter återstår som inte kunde göras pga att personer ur riskgrupper bor där men de ska åtgärdas senare under 2021 enligt plan.

I övrigt bara mindre små renoveringar och ommålningar till ett ringa värde.

Styrelse

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.

Vid den ordinarie föreningsstämman 2020-05-18 utsågs följande styrelse:

| | |
|---------------------|------------------------------------|
| Karin Reuterskiöld | ordförande 2 år |
| Sophie Fitinghoff | ledamot 2 år |
| Fredrik Axner | ledamot 1 år |
| Daniel Lydén | ledamot 1 år (avgick oktober 2020) |
| John Wernvik | suppleant 1 år |
| Markus von Kellauer | suppleant 1 år |

Styrelsen har haft 11 st. protokollförda möten under 2020.

Styrelsen har skrivit 3 st. informationsblad som delats ut eller mailats till samtliga boende.

Styrelsearvoden avseende år 2020 om 38 750 kr (föreg år 35 000 kr) exklusive sociala avgifter har utbetalats.

Revisorer

Föreningens revisorer har varit:

| | |
|--------------------|--|
| Mikael Jennel | auktoriserad revisor, Baker Tilly Stockholm KB |
| Fredrik From | suppleant, Baker Tilly Stockholm KB |
| Håkan Atleström | föreningens revisor |
| Ann-Marie Billgren | föreningens revisorssuppleant |

Valberedning

Valberedningen har bestått av Annkie Nordin (sammanställande) och Sofia Bergenstråhle.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Diamanten 22 med adress Kungsholmsgatan 15, 112 27 Stockholm. Byggnaden, som ursprungligen är uppförd 1936 och totalrenoverad 1983, innehåller 33 st bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 2 382 m² och med följande fördelning:

| Bostad | 1 R o k | 2 R o k | 2,5 R o k | 3 R o k | 4 R o k | 5 R o k | Summa |
|---------|---------|---------|-----------|---------|---------|---------|-------|
| Antal | 9 | 12 | 1 | 9 | 1 | 1 | 33 |
| S:a yta | 426 | 862 | 78 | 772 | 134 | 110 | 2 382 |

Två av bostadsrätterna (en 1 Rok och en 4 Rok) är fysiskt sammanbyggda varför antalet boendeenheter uppgår till 32 st.

Dessutom innehåller byggnaden 2 st lokaler om totalt ca 210 m² (föregående år 233 m²). Uthyrd yta för lokal 3001 har under året minskats från tidigare 123 m² till 100 m². De återtagna 23 m² används till att vinterförvara utemöbler, tillhandahålla toaletter till hantverkare samt förvara dokument och annat för föreningen. Det är yta utan fönster som delvis innehåller ventilationsfläktar och inte är lämpligt annat än för förråd.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Taxeringsvärdet 2020 uppgår till 89 681 000 kr (föreg år 89 681 000 kr) fördelat enligt nedan:

| (tkr) | Bostäder | Lokaler | Summor |
|---------|----------|---------|--------|
| Byggnad | 30 000 | 2 664 | 32 664 |
| Mark | 53 000 | 4 017 | 57 017 |
| Summor | 83 000 | 6 681 | 89 681 |

Årets reparationer, underhåll och investeringar

Årets kostnadsförda löpande reparationer uppgår till ca 142 tkr (föreg år ca 137 tkr).

Årets underhållskostnader uppgår till totalt ca 1 100 tkr (1 291 tkr). Se vidare not 2.

Inga investeringar har gjorts under året.

Framtida planerat underhåll

Under våren 2021 planeras renovering och målning av de återstående tre lägenheternas fönster. En OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) genomförs och åtgärdas i februari 2021. Dessutom kommer en stamspolning att genomföras under våren eller sommaren.

Ett mindre vattenläckage från gården ner till två av förråden som tillhör medlemmarna upptäcktes under hösten 2020 och ska åtgärdas under våren 2021.

Möjligen kommer någon tvättmaskin att behöva bytas ut under 2021 men det väntar vi med tills det blir nödvändigt.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastighetsskötsel har ombesörjts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Jouravtal finns med Dygnet Runt Service Fastighetsjour AB.

Fastighetsstädning har ombesörjts av Städhuset i Stockholm AB.

Samtliga externa fastighetsskötselavtal för t ex städning, mattor etc kommer att ses över under året.

Per 2020-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 13 000 000 kr (föregående år 12 000 000 kr).

Uttaga panter 21 750 000 kr varav ställda panter 15 250 000 kr samt i eget förvar 6 500 000 kr.

Eventualförpliktelser - inga.

Föreningen är registrerad för skattskyldighet för moms avseende uthyrning av verksamhetslokaler.

Föreningens hemsida är diamanten22.se

Föreningens e-post är styrelsen@diamanten22.se

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelser

Samtliga 33 st bostadslägenheter var per bokslutsdagen upplåtna med bostadsrätt.

Under året har 11 st lägenhetsöverlåtelser ägt rum.

Förvärvare som ej tidigare är medlemmar har antagits som medlemmar i föreningen.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåts i andra hand är nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt förverkad och föreningen berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning. Vid andrahandsuthyrning debiteras uthyraren enligt stadgarna en årlig avgift om högst 10% av gällande basbelopp. Upplåts en lägenhet under del av år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som andrahandsuthyrningen omfattar.

| Förändringar i medlemsantalet | 2020 | 2019 |
|---|-------------|-------------|
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets början | 49 | 51 |
| Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret | 15 | 8 |
| Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret | - 13 | - 10 |
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut | 51 | 49 |

| Flerårsöversikt | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 1 931 664 | 2 004 616 | 1 984 420 | 1 976 308 |
| Resultat efter finansiella poster | - 764 864 | - 842 829 | 362 305 | - 408 966 |
| Balansomslutning | 47 615 596 | 47 176 824 | 48 071 667 | 47 610 043 |
| Kassa och bank | 1 106 629 | 489 606 | 1 208 329 | 538 444 |
| Soliditet | 71% | 74% | 74% | 74% |
| Belåningsgrad | 14% | 13% | 18% | 18% |
| Fastighetslån kr/m ² BR-yta | 5 458 | 5 038 | 5 038 | 5 038 |
| Skuldkvot | 6,7 | 6,0 | 6,0 | 6,0 |
| Årsavgift kr/m ² /år, genomsnitt | 605 | 605 | 605 | 605 |
| Värme kr/m ² (tot), löp. pris | 130 | 141 | 142 | 141 |
| Resultat exkl avskrivningar o. underhåll kr/m ² (tot) | 204 | 245 | 249 | 313 |

Årsavgiften har sänkts med 10% fr o m 2021-01-01.

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- insatser | Fond för yttre underhåll | Fond för underhåll Öpp spis | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|------------------------------|---|--|--------------------------------|-----------------------|---------------|
| Belopp vid årets ingång | 40 708 844 | 203 211 | 0 | - 5 342 288 | - 842 829 | 34 726 938 |
| Resultatdisposition enligt föreningsstämman: | | | | | | |
| Reservering till fond för yttre underhåll | | 269 043 | | - 269 043 | | |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll | | - 203 211 | | 203 211 | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | - 842 829 | 842 829 | |
| Fond underhåll Öpp spis | | | 11 658 | | | 11 658 |
| Årets resultat | | | | | - 764 864 | - 764 864 |
| Belopp vid årets utgång | 40 708 844 | 269 043 | 11 658 | - 6 250 949 | - 764 864 | 33 973 732 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | - 6 250 949 |
| Årets resultat | - 764 864 |
| <hr/> Summa | <hr/> - 7 015 813 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll (0,3% tax) | 269 043 |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll | - 269 043 |
| Balanseras i ny räkning | - 7 015 813 |
| <hr/> Summa | <hr/> - 7 015 813 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges. Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2021.

| Resultaträkning | Not | 2020 | 2019 |
|---|------------|------------------|------------------|
| <i>Rörelseintäkter</i> | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 1 931 664 | 2 004 616 |
| Övriga rörelseintäkter | | <u>0</u> | <u>2 151</u> |
| <i>Summa rörelseintäkter</i> | | 1 931 664 | 2 006 767 |
| <i>Rörelsekostnader</i> | | | |
| Övriga externa kostnader | 2 | - 2 315 338 | - 2 450 081 |
| Personalkostnader | 3 | - 50 925 | - 45 996 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | <u>- 193 466</u> | <u>- 193 466</u> |
| <i>Summa rörelsekostnader</i> | | - 2 559 729 | - 2 689 543 |
| <i>Rörelseresultat</i> | | - 628 065 | - 682 776 |
| <i>Finansiella poster</i> | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 0 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | <u>- 136 799</u> | <u>- 160 053</u> |
| <i>Summa finansiella poster</i> | | - 136 799 | - 160 053 |
| <i>Resultat efter finansiella poster</i> | | - 764 864 | - 842 829 |
| Årets resultat | | - 764 864 | - 842 829 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 4, 12 | 46 335 982 | 46 523 719 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 | 32 098 | 37 827 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | 46 368 080 | 46 561 546 |
| Summa anläggningstillgångar | | 46 368 080 | 46 561 546 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 11 931 | 0 |
| Övriga fordringar | | 4 834 | 3 352 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 6 | 124 122 | 122 320 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | 140 887 | 125 672 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | 7 | 1 106 629 | 489 606 |
| <i>Summa kassa och bank</i> | | 1 106 629 | 489 606 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 247 516 | 615 278 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 47 615 596 | 47 176 824 |



| EGET KAPITAL OCH SKULDER | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 40 708 844 | 40 708 844 |
| Fond för yttre underhåll | | 269 043 | 203 211 |
| Fond för underhåll öppna spisar | | <u>11 658</u> | <u>0</u> |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | | 40 989 545 | 40 912 055 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | - 6 250 949 | - 5 342 288 |
| Årets resultat | | <u>- 764 864</u> | <u>- 842 829</u> |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | | - 7 015 813 | - 6 185 117 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 33 973 732 | 34 726 938 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 0 | 12 000 000 |
| Övriga skulder | 8 | <u>75 000</u> | <u>0</u> |
| <i>Summa långfristiga skulder</i> | | 75 000 | 12 000 000 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 9, 12 | 13 000 000 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 223 648 | 76 801 |
| Skatteskulder | 10 | 13 744 | 10 598 |
| Övriga skulder | | 44 565 | 49 306 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 | <u>284 907</u> | <u>313 181</u> |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i> | | 13 566 864 | 449 886 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 47 615 596 | 47 176 824 |

NOTER

Redovisningsprinciper

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

Upplysningar om byte av klassificeringsprincip

FAR:s normgivningsgrupp Revision har tagit fram ett nytt uttalande RevU 18 Revisorns agerande vid felaktig klassificering av skulder i bostadsrättsföreningar.

Uttalandet fastställdes av FAR:s styrelse den 11 december 2020 och ska tillämpas från och med räkenskapsår som avslutas den 31 december 2020 eller senare.

Uttalanden innebär följande:

God redovisningssed ställer krav på att skulder som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår ska redovisas som kortfristiga, om inte bindande avtal finns vid balansdagen innebärande att föreningen har en ovillkorad rätt att senarelägga skuldens reglering i minst tolv månader efter balansdagen.

I årets balansräkning har de långfristiga skulderna omklassificerats till kortfristiga skulder i enlighet med ovanstående.

Nyckeltal

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

Skuldkvot uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. Under 5 = bra, över 10 = inte bra.

Resultat exkl avskrivningar och underhåll per m² (tot) visar vad verksamheten lämnat i överskott per m² totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering göras till fond för yttre underhåll med 269 043 kr motsvarande 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod.

Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | | |
|------------------------------|--|--------|
| Byggnad | | 200 år |
| Fastighetsförbättringar 2004 | Tvättstuga, fönsterrenovering, 358 tkr | 50 år |
| Fastighetsförbättringar 2007 | Takfläktar, 149 tkr | 20 år |
| Fastighetsförbättringar 2010 | Värmecentral, ca 375 tkr | 25 år |
| Fastighetsförbättringar 2013 | Fibernät, ca 93 tkr | 10 år |
| Byggnadsinventarier | | 10 år |

| Not 1 Nettoomsättning | 2020 | 2019 |
|--|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 441 008 | 1 441 008 |
| Hysesintäkter lokaler | 541 514 | 563 608 |
| Hysesförlust lokaler | - 50 858 | 0 |
| Summa | 1 931 664 | 2 004 616 |
| | | |
| Not 2 Övriga externa kostnader | 2020 | 2019 |
| <i>Driftskostnader</i> | | |
| <i>Fastighetskostnader</i> | | |
| Fastighetsskötsel | 78 864 | 51 661 |
| Hisstillsyn | 1 890 | 2 151 |
| Elavgifter | 59 010 | 66 247 |
| Fjärrvärme | 338 036 | 367 845 |
| Vatten | 60 752 | 57 864 |
| Städning | 52 674 | 54 555 |
| Renhållning hushållssopor | 13 598 | 12 545 |
| Renhållning grovsopor | 75 586 | 65 993 |
| Reparationer fastigheten | 142 173 | 137 493 |
| Övriga fastighetskostnader | 37 446 | 22 051 |
| Fastighetsavgift/-skatt | 112 538 | 110 874 |
| Fastighetsförsäkring | 46 616 | 44 606 |
| Kabel-TV | 40 321 | 39 685 |
| Bredband | 49 001 | 49 457 |
| <i>Summa fastighetskostnader</i> | 1 108 505 | 1 083 027 |
| <i>Förvaltningskostnader</i> | | |
| Förvaltningskostnader | 52 396 | 51 797 |
| Revision | 15 267 | 18 124 |
| Övriga förvaltningskostnader | 36 515 | 3 465 |
| Bankavgifter | 2 744 | 2 640 |
| <i>Summa förvaltningskostnader</i> | 106 922 | 76 026 |
| <i>Summa driftskostnader</i> | 1 215 427 | 1 159 053 |
| <i>Underhållskostnader</i> | | |
| Berg byggledning/projektering (2019) | 0 | 176 938 |
| Berg förstärkningsarbeten | 11 550 | 354 888 |
| Fönsterrenovering | 586 989 | 747 161 |
| Justering kstn energidekl (/energideklaration) | - 214 | 12 041 |
| Avloppsarbeten | 403 930 | 0 |
| Terrass | 52 500 | 0 |
| OVK-besiktning | 24 358 | 0 |
| Planteringskärl gården | 20 798 | 0 |
| <i>Summa underhållskostnader</i> | 1 099 911 | 1 291 028 |
| Summa | 2 315 338 | 2 450 081 |

| Not 3 Personalkostnader | 2020 | 2019 |
|--|---------------|---------------|
| Löner och andra ersättningar för styrelse | 38 750 | 35 000 |
| övriga anställda | 0 | 0 |
| Summa löner och andra ersättningar | 38 750 | 35 000 |
| Sociala kostnader (varav pensionskostnader) | 12 175 (0) | 10 996 (0) |
| Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader | 50 925 | 45 996 |

| Not 4 Byggnader och mark | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 49 537 204 | 49 537 204 |
| Inköp | 0 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärden | 49 537 204 | 49 537 204 |
| Ingående avskrivningar | - 3 013 485 | - 2 825 748 |
| Årets avskrivningar | - 187 737 | - 187 737 |
| Utgående avskrivningar | - 3 201 222 | - 3 013 485 |
| Redovisat värde | 46 335 982 | 46 523 719 |
| Fastighetens taxeringsvärde | | |
| Byggnad | 32 664 000 | 32 664 000 |
| Mark | 57 017 000 | 57 017 000 |
| Summa | 89 681 000 | 89 681 000 |

| Not 5 Inventarier, verktyg och installationer | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 162 359 | 162 359 |
| Inköp | 0 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärden | 162 359 | 162 359 |
| Ingående avskrivningar | - 124 532 | - 118 803 |
| Årets avskrivningar | - 5 729 | - 5 729 |
| Utgående avskrivningar | - 130 261 | - 124 532 |
| Redovisat värde | 32 098 | 37 827 |

| Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Anticimex avloppsfälla per nov | 18 678 | 17 973 |
| Telenor kabel-tv per mars | 10 080 | 10 080 |
| Ownit bredband per mars | 11 922 | 11 922 |
| Utgående moms upplupen | 35 126 | 35 729 |
| Brandkontoret fastighetsförsäkring per december | 48 316 | 46 616 |
| Summa | 124 122 | 122 320 |

| Not 7 Kassa och bank | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Handelsbanken PM-konto | 1 106 629 | 342 358 |
| Handelsbanken checkkonto | 0 | 147 248 |
| Summa | 1 106 629 | 489 606 |

| Not 8 Övriga skulder | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Hysesdeposition lok 3001 Norberg (inbet 2020) | 75 000 | 0 |
| Summa | 75 000 | 0 |

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Ränta | Bundet per | Nästa års amortering | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-----------------------|-------|-------------------|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Stadshypotek | 0,75 | 2021-01-07 * 90 d | 0 | 12 000 000 | 12 000 000 |
| Stadshypotek | 0,95 | 2021-01-07 * 1 år | 0 | 1 000 000 | 0 |
| Summa | | | 0 | 13 000 000 | 12 000 000 |
| varav långfristig del | | | | 0 | 12 000 000 |
| varav kortfristig del | | | | 13 000 000 | 0 |

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen. Rörlig ränta samt 90-dagars ränta avser den aktuella vid bokslutsdagen.

* Båda lånen har lösts 2021-01-07 och ersatts av nytt lån 13 msek i SE-Banken bundet i två år till 2023-01-28 med ränta 0,46%.

| | | |
|----------------------------------|-------|-------|
| Belåningsgrad lån/taxeringsvärde | 14% | 13% |
| Lån per kvm bostadsrättsyta (kr) | 5 458 | 5 038 |

| Not 10 Skatteskulder | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2019 | 110 874 | 110 874 |
| Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2020 | 112 538 | 0 |
| Inbetald preliminärskatt | - 209 668 | - 100 276 |
| Summa | 13 744 | 10 598 |

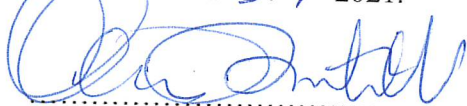
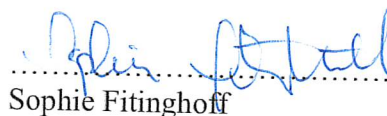
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupen kreditfaktura Telia | 0 | - 996 |
| Upplupen kostnad energideklaration | 0 | 12 041 |
| Upplupen kostnad kostnad berg | 0 | 36 125 |
| Upplupen kostnad fjärrvärme | 43 676 | 45 739 |
| Upplupen kostnad el | 11 902 | 10 330 |
| Upplupen bankavgift | 325 | 299 |
| Diverse omkostnad | 700 | 1 398 |
| Upplupen kostnad vatten och sophämtning | 12 418 | 11 761 |
| Beräknad upplupen räntekostnad | 21 542 | 27 233 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 177 344 | 151 251 |
| Beräknad upplupen kostnad revision | 17 000 | 18 000 |
| Summa | 284 907 | 313 181 |

Not 12 Ställda säkerheter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut | | |
| Fastighetsinteckningar | 15 250 000 | 12 310 000 |
| Summa ställda säkerheter | 15 250 000 | 12 310 000 |

Stockholm den 13/4 2021.

Karin Reuterskiöld
Ordförande

Sophie Fitinghoff



Fredrik Axner

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16/4 2021.

Mikael Jennel
Auktoriserad revisorHåkan Atleström
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Diamanten 22
Org.nr 769607-0478

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Diamanten 22 för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 *internrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 upplyser, 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. Mina 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.

Internrevisorns 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 22 för räkenskapsåret 2020 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 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.

Stockholm den 16 april 2021



Mikael Jennel
Auktoriserad revisor
Baker Tilly Stockholm KB

Håkan Atleström
Förtroendevald revisor

Resultatbudget (tkr)

| | BUDGET | UTFALL | BUDGET | UTFALL | UTFALL | UTFALL | UTFALL |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------|----------------|
| | 2021 | 2020 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
| Intäkter | | | | | | | |
| Årsavgifter | 1296,9 | 1441,0 | 1441,0 | 1441,0 | 1441,0 | 1441,0 | 1441,0 |
| Hysesintäkter lokaler | 562,0 | 490,6 | 571,7 | 563,6 | 543,4 | 535,3 | 529,7 |
| Bredbandsavgifter | 51,2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Övriga intäkter | 0 | 0 | 0 | 2,2 | 0 | 14,3 | 0 |
| S:a intäkter | 1910,1 | 1931,6 | 2012,7 | 2006,8 | 1984,4 | 1990,6 | 1970,7 |
| Driftskostnader | | | | | | | |
| Fastighetsskötsel och gård | -83,0 | -78,9 | -75,0 | -51,7 | -75,5 | -23,1 | -20,9 |
| Hisstillsyn | -5,0 | -1,9 | -5,0 | -2,1 | -2,0 | -2,8 | -5,0 |
| Elavgifter | -60,0 | -59,0 | -69,0 | -66,2 | -67,2 | -54,6 | -49,2 |
| Fjärrvärme | -350,0 | -338,0 | -375,0 | -367,8 | -372,0 | -368,8 | -369,7 |
| Vatten | -62,0 | -60,8 | -59,0 | -57,9 | -56,8 | -54,1 | -53,3 |
| Städning | -45,0 | -52,7 | -55,0 | -54,6 | -62,4 | -41,7 | -58,5 |
| Renhållning hushållssopor | -14,0 | -13,6 | -13,0 | -12,5 | -12,3 | -11,4 | -11,5 |
| Renhållning grovsopor | -75,0 | -75,6 | -66,0 | -66,0 | -60,4 | -60,5 | -53,2 |
| Reparationer fastigheten | -120,0 | -142,2 | -120,0 | -137,5 | -98,9 | -37,9 | -179,7 |
| Övr fastighetskostnader | -25,0 | -37,4 | -20,0 | -22,1 | -19,5 | -16,4 | -14,3 |
| Fastighetsskatt | -113,5 | -112,5 | -112,5 | -110,9 | -100,2 | -99,5 | -97,9 |
| Fastighetsförsäkring | -48,3 | -46,6 | -46,6 | -44,6 | -44,1 | -44,1 | -41,0 |
| Kabel-TV | -41,0 | -40,3 | -40,0 | -39,7 | -37,7 | -4,3 | -32,5 |
| Bredband | -48,0 | -49,0 | -48,0 | -49,5 | -46,4 | -46,4 | -47,3 |
| Förvaltning | -53,0 | -52,4 | -52,5 | -51,8 | -50,7 | -50,0 | -49,9 |
| Styrelsearvoden inkl soc avg | -50,4 | -50,9 | -61,5 | -46,0 | -46,0 | -35,0 | -33,5 |
| Revision | -12,0 | -15,3 | -17,0 | -18,1 | -17,7 | -16,0 | -15,9 |
| Övriga förvaltningskostnader | -5,0 | -36,5 | -5,0 | -3,5 | -5,1 | -3,2 | -7,7 |
| Bankavgifter | -2,5 | -2,7 | -2,5 | -2,6 | -2,4 | -6,3 | -2,5 |
| Löner fastighetsskötsel | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -24,0 | -30,0 |
| Sociala avgifter lön | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -14,9 | -15,4 |
| S:a driftskostnader | -1212,7 | -1266,3 | -1242,6 | -1205,1 | -1177,3 | -1015,0 | -1188,9 |
| Driftsresultat | 697,4 | 665,3 | 770,1 | 801,7 | 807,1 | 975,6 | 781,8 |
| Ränte- och kapitalintäkter | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Räntekostnader | -60,0 | -136,8 | -144,0 | -160,0 | -154,8 | -157,2 | -154,6 |
| S:a finansiella intäkter & kostnader | -60,0 | -136,8 | -144,0 | -160,0 | -154,8 | -157,2 | -154,6 |
| Kassaflöde från driftsverksamhet | 637,4 | 528,5 | 626,1 | 641,7 | 652,3 | 818,4 | 627,2 |
| Underhållskostnader | -950,0 | -1099,9 | -950,0 | -1291,0 | -96,5 | -1033,9 | -1612,2 |
| Resultat före avskrivningar | -312,6 | -571,4 | -323,9 | -649,3 | 555,8 | -215,5 | -985,0 |
| Avskrivningar | -193,5 | -193,5 | -193,5 | -193,5 | -193,5 | -193,5 | -190,0 |
| Redovisat resultat | -506,1 | -764,9 | -517,4 | -842,8 | 362,3 | -409,0 | -1175,0 |