

Årsredovisning för

Brf Diamanten 10

769608-7332

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

BRF Diamanten 10
Org. nr 769608-7332

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Diamanten 10 får härmed avge årsredovisning för verksamheten räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

STYRELSE

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

2023-01-01-2023-05-29

Rafael Osorio	ledamot, ordförande
Johan Dromberg	
Erik Lönnedahl	ledamot
Patrik Greitz	ledamot

Vid årsstämman den 29 maj 2023 valdes följande styrelse:

Rafael Osorio	ledamot, ordförande
Johan Dromberg	ledamot
Erik Lönnedahl	ledamot
Patrik Greitz	ledamot

Till föreningens revisor valdes Per Lundström Accountor

Styrelserna har under året haft kontinuerliga kontakter i olika föreningsfrågor och hållit 5 protokollförda styrelsesammanträden.

Allmänt om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Diamanten 10 på Kungsholmen med adress Pipersgatan 20, 112 24 Stockholm.

Byggnaden, som ursprungligen är uppförd 1932, genomgick en omfattande helrenovering 1998/1999 avseende såväl invändiga och utvändiga ytskikt som samtliga tekniska installationer. Två nya lägenheter tillskapades på vinden i samband med ombyggnaden. Byggnaden innehåller 36 bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 890 m² samt två lokaler med en sammanlagd yta på 131 m². Till varje lägenhet finns källarförråd. I samband med totalrenoveringen har fastigheten av skatteverket åsatts värdeår 1999.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Uppvärmningen sker med fjärrvärme. På entréplanet finns ett gemensamt relaxrum med bastu och duschar, träningsrum samt tvättstuga. Entrén är försedd med inpasseringssystem med transponderbricka.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde i lf.

Taxeringsvärdet

Taxeringsvärdet 2023 uppgår till 50 627 000 kr (föregående år 50 627 000 kr), varav byggnadsvärdet uppgår till 21 241 000 kr och markvärdet till 29 386 000 kr. Av taxeringsvärdet faller på bostäder 45 800 000 kr och på lokaler 4 827 000 kr.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2023 har varit 1 589 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Underhållsplan

Underhållsplanen som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2036 följs och renoveringar sker löpande och efter behov.

Verksamheten

Under året har en stamspolning samt OVK utförts, med efterföljande åtgärder. Styrelsen har under året tagit in offerter inför att byta fjärrvärmecentral samt radiatorventiler.

Amorteringar sker på föreningens lån som tidigare med målsättningen att minska föreningens skuldsättning och höjning av månadsavgift sker enligt tidigare styrelsebeslut med 2% per år.

Föreningen har sett ökade räntekonstnader på grund av att bundna lån med fördelaktig ränta har löpt ut och omförhandlats.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga.

Arvoden

Styrelsearvoden har under 2023 utbetalats med 52 500 kr och arbetsgivaravgift med 16 495 kr.

Överlåtelse

Under året har, enligt köpekontraktsdatum, lägenheterna 2031 och 2061 överlåtits till nya medlemmar.

Ekonomi- och förvaltningsfrågor

Till reparationsfonden har enligt stadgarna avsatts 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde 2023 eller 151 881 kr. Avsättningen har skett genom en debitering av kontot för ansamlade förluster under Eget Kapital i balansräkningen. Reparationsfonden har tagits i anspråk med 51 743,45 kr avseende reparations VVS.

Under 2023 har den ekonomiska förvaltningen skötts av Calcolare i Österskär AB, Josephine Franson enligt avtal. Fastighetsskötseln och städningen har skötts av AB Bergqvist Byggnadsservice.

Föreningen tar enligt stadgarna ut en överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet av köparen. Dessutom tas en pantförskrivningsavgift ut med 1 % av basbeloppet vid varje ny pantförskrivning. Föreningens två hyreslokaler löper enligt hyresavtal på tre år med 9 månaders uppsägningstid.

Fastighetslån

Långgivare	Räntesats (%)	Bundet till	Ing. skuld 2023-01-01	Årets förändring	Utg. skuld 2023-12-31
SHB 250355	5,10	2024-03-01	4 826 500	-36 198	4 790 302
SHB 321765	1,03	2025-10-30	3 677 248	-18 876	3 658 372
SHB 162176	5,10	2024-03-01	3 450 000	-40 000	3 410 000
Totalt			11 953 748	-95 074	11 858 674

Samtidigt har pantbrevet på 13 600 000 kr överförs till Ägararkivet.

Fastighetsinteckningar för lånen: 11 900 000 kr. Totalt uttagna belopp för pantbrev uppgår till 35 000 000 kr. I Lantmäteriverkets Ägararkiv förvaras outnyttjade datapantbrev till ett belopp av 36 700 000 kr. Eventualförpliktelser inga.

Nyckeltal i kr

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	1 232	1 208	1 178	1 161	1 138
Lån/kvm totalyta *	11 615	11 708	11 824	11 882	11 965
Skatt/kvm bostadsrättsyta	119	116	123	122	120
Energikostnad/kvm totalyta	330	313	285	239	246
Sparande/kvm totalyta	143	479	273	271	259
Räntekänslighet (%)	10,82	11,12	11,51	11,74	12,06
Soliditet (%)	51	51	50	50	51
Resultat efter finansiella poster tkr	-42	299	98	9	-95
Nettoomsättning tkr	1 572	1 498	1 345	1 390	1 339

Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelstal.

Lån/kvm bostadsrättsyta

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostadsrätter och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor del av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelstal.

Energikostnad

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter bostadsrättsyta och lokaler för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över.

Nyckeltalet beräknas enligt följande: Årets resultat + årets avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll, samt till sist justerar för väsentliga poster som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Förändringar i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Kapital- tillskott</i>	<i>Reparations fond</i>	<i>Ansamlade förluster</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	15 545 000	177 378	302 196	-3 220 067	196 088
Disposition enl årsstämmobeslut				196 088	-196 088
Avsättning rep.fond			151 881	-151 881	
Ta rep.fond ianspråk			-51 743		
Årets resultat					-147 453
Vid årets slut	15 545 000	177 378	402 334	-3 175 860	-147 453

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Styrelsen föreslår att balanserat underskott, inkl årets avsättning till reparationsfonden	-3 175 860
jämte årets underskott	-147 451
Balanseras i ny räkning	-3 323 311

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
NETTOOMSÄTTNING			
Årsavgifter, hyror m.m.	2	1 571 936	1 498 429
SUMMA INTÄKTER		1 571 936	1 498 429
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader:	3		
Fastighetsskötsel och städning		-290 328	-130 401
Reparationer		-52 118	-78 833
Taxebundna kostnader		-379 807	-355 977
Övriga driftskostnader		-118 341	-113 334
Övriga förvaltnings- och driftskostnader		-78 239	-70 637
Personalkostnader m.m.		-68 995	-63 476
Summa driftskostnader		-987 828	-812 658
Avskrivningar:	4		
Avskrivningar av byggnad		-281 071	-281 071
Avskrivningar inventarier/maskiner		-12 099	-12 095
Summa avskrivningar		-293 170	-293 166
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER		-1 280 998	-1 105 824
Finansiella poster:			
Utdelningar	5	36 900	42 435
Räntekostnader m.m.	6	-369 817	-135 998
Summa finansiella poster		-332 917	-93 563
Skatter:	7		
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt		-105 474	-102 954
Summa skatter		-105 474	-102 954
ÅRETS RESULTAT		-147 453	196 088

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Mark		5 491 775	5 491 775
Byggnader och inventarier/maskiner	4	18 062 367	18 355 537
		<u>23 554 142</u>	<u>23 847 312</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>23 554 142</u>	<u>23 847 312</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	8	131 439	162 459
		<u>131 439</u>	<u>162 459</u>
Kassa, plusgiro och bank	9	1 402 018	1 375 842
Summa omsättningstillgångar		<u>1 533 457</u>	<u>1 538 301</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>25 087 599</u>	<u>25 385 613</u>

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		15 545 000	15 545 000
Upplåtelseavgift		177 378	177 378
Reparationsfond		402 334	302 197
		<u>16 124 712</u>	<u>16 024 575</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 175 860	-3 220 067
Årets resultat		-147 453	196 088
		<u>-3 323 313</u>	<u>-3 023 979</u>
Summa eget kapital		<u>12 801 399</u>	<u>13 000 596</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	11 896 174	11 991 248
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	11	71 188	124 384
Skatteskulder		14 516	29 223
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		304 322	240 162
Summa kortfristiga skulder		<u>390 026</u>	<u>393 769</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>25 087 599</u>	<u>25 385 613</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-41 979	299 042
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		
Avskrivningar	293 170	293 166
Betald skatt	-105 474	-102 954
Reparationsfonden tas i anspråk	-51 743	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	93 974	489 254
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	31 019	-54 468
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-3 743	-43 190
Kassaflöde från den löpande verksamheten	121 250	391 596
Investeringsverksamheten		
Kapitaltillskott	-	89 568
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	89 568
Finansieringsverksamheten		
Ökning(+)/Minskning(-) av långfristiga skulder	-95 074	-118 876
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-95 074	-118 876
Årets kassaflöde	26 176	362 288
Likvida medel vid årets början	1 375 842	1 013 554
Likvida medel vid årets slut	1 402 018	1 375 842

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden, om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden.

Avskrivningsprocent

Byggnad 1,26 %

Inventarier 20 %

Maskiner 10 %, 20 %

Intäkter

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med journalföring av utställda fakturor för nästkommande månad, vilket sker månatligen.

Not 2 Årsavgifter, hyror m.m.

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Medlemsavgifter, lägenheter	1 096 324	1 074 816
Förskottsbetalning hyror	14 421	-2 100
Hyror lokaler	249 370	314 387
Hyror lokaler ej momspliktig	83 142	
Fastighetsskatt, lokaler	37 517	56 185
Fastighetsskatt, lokaler ej momspliktig	9 222	
Bredbandsavgifter	59 382	40 340
Överlåtelseavgifter	3 939	10 872
Pantsättningsavgifter	1 050	2 898
Övriga ersättningar och intäkter	16 360	
Diverse intäkter	1 209	1 031
Summa	1 571 936	1 498 429

Not 3 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och städning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel	49 089	44 274
Städning	85 076	76 720
Sotning och OVK	144 913	
Hiss, service och besiktning	8 109	6 013
Förbrukningsmaterial	3 141	3 394
Summa	290 328	130 401

Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Reparation lokaler		7 679
Reparation tvättstuga	2 430	2 418
Reparation soprum		10 037
Reparation vind och källare		17 135
Reparation lås	11 318	6 031
Reparation trapphus och entré	16 290	
Reparation portar och dörrar	11 041	4 931
Reparation VVS	2 686	26 165
Reparation elinstallationer	4 408	3 081
Reparation hiss	3 945	1 356
Summa	52 118	78 833

Taxebundna kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
El	75 887	102 871
Värme	188 381	163 284
Vatten	72 724	53 190
Sophämtning	42 815	36 632
Summa	379 807	355 977

Övriga driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsförsäkring	62 061	58 190
Kabel-TV och bredband	56 280	55 144
Summa	118 341	113 334

Övriga förvaltnings- och driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kreditförsäljningskostnader	1 475	
Revisionskostnad, extern revisor	13 423	
Utgift styrelse och stämma		1 422
Ekonomisk förvaltning	43 830	43 830
Administrationskostnader	2 979	3 779
Avgifter till organisation	5 318	5 240
Övriga driftskostnader	11 214	16 366
Summa	78 239	70 637

Personalkostnader m.m.

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvode	52 500	48 300
Arbetsgivaravgifter	16 495	15 176
Summa	68 995	63 476

Not 4 Byggnad och inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnad	22 104 590	22 104 590
Avskr byggnad	-4 064 807	-3 783 736
Restvärde	18 039 783	18 320 854
Inventarier	45 685	45 685
Avskrivningar inventarier	-45 685	-45 685
Restvärde	-	-
Maskiner	145 411	145 411
Avskrivningar maskiner	-122 827	-110 728
Restvärde	22 584	34 683

Akkumulerade anskaffningsvärden:

- Vid årets början 22 295 686 22 295 686

- Nyanskaffningar

- Avyttringar och utrangeringar

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

- Vid årets början -3 940 149 -3 646 983

- Årets avskrivning enligt plan

- Avyttringar och utrangeringar -293 170 -293 166

Redovisat värde vid årets slut 18 062 367 18 355 537

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader: 21 241 000 21 241 000

Taxeringsvärde mark: 29 386 000 29 386 000

Summa taxeringsvärde 50 627 000 50 627 000

Not 5 Utdelningar m.m.

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Utdelning skattefri	36 900	42 435
Summa	36 900	42 435

Not 6 Räntekostnader m.m.

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader för skatter och avgifter	-258	93
Låneräntor	365 430	131 409
Kapital- och bankkostnader	4 645	4 496
Summa	369 817	135 998

Not 7 Fastighetsskatt/fastighetsavgift/inkomstskatt

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt lokaler	48 270	48 270
Fastighetsavgift	57 204	54 684
Summa	105 474	102 954

Not 8 Kortfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar	86 284	53 177
Skattekonto	480	222
Skattefordran	13 686	16 206
Förskottsbetalda kostnader	30 989	92 854
Summa	131 439	162 459

Not 9 Bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bank	1 402 018	1 375 842
Summa	1 402 018	1 375 842

Not 10 Långfristiga skulder

<i>Alla</i>	2023-12-31	2022-12-31
Lån SHB 560036 förfaller 2024-03-01	4 790 302	4 826 500
Lån SHB 321765 förfaller 2025-10-30	3 658 372	3 677 248
Lån SHB 560035 förfaller 2024-03-01	3 410 000	3 450 000
Kunddeposition	37 500	37 500
Summa	11 896 174	11 991 248

Alla tre lånen räknas som långsiktiga då inget av lånen kommer att lösa på förfallodagen utan kommer att bindas igen.

Not 11 Kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	71 188	124 384
Skatteskuld	9 930	9 930
Momsavräkning	4 586	19 293
Upplupna räntekostnader	36 829	10 904
Upplupna kostnader	63 842	65 229
Förskottsbetalda avgifter	115 552	131 223
Förskottsbetalda hyror	88 099	32 806
Summa	390 026	393 769

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter		
Panter för egna skulder m.m.	11 900 000	11 900 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm den 2024

Rafael Osorio
Ordförande

Erik Lönnedahl

Patrik Greitz

Johan Dromberg

Min revisionsberättelse har angivits den 2024

Per Lundström
Accountor

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 14 pages before this page
Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende