

Årsredovisning 2024

Bostadsrättsföreningen Diamanten i Solna

769602-5571



Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Diamanten i Solna

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Solna kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-10-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-06-29 och nuvarande stadgar registrerades 2025-03-17 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Solna Diamanten 2	2006	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1953. Föreningen har 10 hyreslägenheter och 128 bostadsrätter om totalt 10 687 kvm, 8 lokaler om totalt 793 kvm samt 10 garage om 120 kvm. Byggnadernas totalyta är 11 600 kvm.

Styrelsens sammansättning

Susanne Hylstofte	Ordförande
Adiam Tedros	Sekreterare
Ann-Sofie Berntsson	Kassör
Bernardo Cisternas	Ledamot
Björn Lundmark	Ledamot Avflyttad mars 2025
Liselotte Jansson	Ledamot
Anders Martelör	Suppleant
Sebastian Björndahl	Suppleant

Valberedning

Hanna Wennerdal
Anna Bylund

Firmateckning

Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av minst två ledamöter tillsammans.

Revisorer

Carin Norberg Internrevisor
KPMG AB Benjamin Henriksson Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2025. Underhållsplanen uppdaterades 2025. Styrelsen bedömer att underhållsplan upprättad 2020-06-09 varit aktuell under hela 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Belysningen i trapphus, källargångar och förråd har bytts ut till LED-belysning
Kontrastmarkeringar har införts i samtliga trapphus.
Flertal torktumlare och tvättmaskiner utbyta
- 2021-2022** ● OVK. Åtgärder efter OVK-besiktning
- 2017-2023** ● Stambyte. Färdigställande av stambyte i allmänna utrymmen, lokaler och garage. Kvarvarande lägenheter åtgärdas därefter.
- 2017-2021** ● Värmesystem. Renovering och utbyte av gamla uttjänsta komponenter i värmesystemet. Två nya värmeväxlare installerade.

Planerade underhåll

- 2025** ● Underhåll garageportar
OVK
Isolering av vinden
Målning av källargolv C1-C3 samt nytt cykelrum C3
- 2026** ● Renovering tvättstuga
- 2027** ● Fasadrenovering

Avtal med leverantörer

Fastighetsförvaltning Delagott Förvaltning
Ekonomisk Förvaltning Simpleko

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har ytterligare en medlem begärt kompensation med hänvisning till det tidigare beslutet om ersättning för badrum som undantogs från stambytet 2014. Styrelsen har, efter en genomgång av ärendet, beslutat att bevilja kompensation motsvarande totalt 95 tkr.

Vidare har styrelsen beslutat att bekosta renoveringen av ytterligare ett medlems badrum. Detta beslut grundar sig på att skador till följd av det genomförda stambytet har identifierats och bedömts utgöra en allvarlig risk för fastigheten.

Föreningen har 8 lokalhyresgäster som genererar betydande hyresintäkter. Under 2024 har föreningen fått två nya hyresgäster, Activage och Flexmassage, båda med trevlig verksamhet som förhoppningsvis gynnar boende i föreningen och även andra boende i Solna.

Styrelsen fortsätter arbetet med att förbättra föreningens ekonomi med att amortera på föreningens lån.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-03-01 med 4%.

Förändringar i avtal

Under våren har föreningen bytt förvaltningsorganisation och Delagott Förvaltning har övertagit ansvaret för fastighetsskötsel, rondering, felanmälan och teknisk förvaltning.

Övriga uppgifter

Föreningens hemsida har uppdaterats och förnyats och fungerar som vår primära externa informationskanal. Inom föreningen sker kommunikationen huvudsakligen via BoAppa.

Styrelsen arbetar för att främja föreningens utveckling och skapa en trygg miljö för medlemmarna. Under året har en olovlig ombyggnation genomförts i föreningen, och styrelsen har vidtagit åtgärder för att hantera och minimera eventuella risker för fastigheten. I hanteringen av ärendet beaktas även de ekonomiska konsekvenserna för föreningen, men då processen ännu pågår är den fulla omfattningen ännu inte klar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 189 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 9. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	9 989 053	10 629 122	10 350 443	10 057 309
Resultat efter fin. poster	-2 969 263	-1 196 493	-304 298	-1 948 432
Soliditet (%)	68	66	63	63
Taxeringsvärde	370 467 000	370 467 000	370 467 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	641	621	596	600
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	63,7	58	57	59
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 001	7 464	8 574	8 574
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 034	6 416	7 370	7 370
Sparande per kvm totalyta, kr	108	311	333	292
Elkostnad per kvm totalyta, kr	19		-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	140		-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	23		-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	182	176	175	177
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,91	2,35	-	-
Räntekänslighet (%)	10,94	12	14	14

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage. Yta 2023 11 534 kvm (bostäder 10 687 kvm och lokaler 847 kvm)

Yta 2024 11 600 kvm (bostäder 10 687 kvm och lokaler 793 kvm och garage 120 kvm)

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat för året visar ett underskott, vilket huvudsakligen beror på större underhållsåtgärder som varit nödvändiga.

Utöver detta har föreningen under året haft lokaler som periodvis stått utan hyresgäster, vilket har lett till tillfälligt minskade hyresintäkter. Styrelsen arbetar aktivt med att hitta långsiktiga lösningar för att upprätthålla en stabil intäktsnivå från föreningens lokaler.

För att säkerställa föreningens framtida ekonomiska stabilitet har styrelsen beslutat att vidta åtgärder i form av justerade månadsavgifter samt en fortsatt amortering på föreningens lån. Dessa åtgärder syftar till att stärka föreningens likviditet och säkerställa att föreningen även framöver kan fullgöra sina ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	187 953 092	-	1 611 811	189 564 903
Upplåtelseavgifter	23 902 297	-	2 488 189	26 390 486
Fond, yttre underhåll	4 659 437	-	-1 829 858	2 829 579
Balanserat resultat	-63 819 700	-1 196 493	1 829 858	-63 186 335
Årets resultat	-1 196 493	1 196 493	-3 026 708	-3 026 708
Eget kapital	151 498 633	0	1 073 292	152 571 925

Resultatdisposition

Till föreningsstämman står följande medel:

Balanserat resultat	-63 186 335
Årets resultat	-3 026 708
Totalt	-66 213 043

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	3 066 844
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 314 122
Balanseras i ny räkning	-67 965 765
	-66 213 043

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 989 053	10 629 122
Övriga rörelseintäkter	3	46 853	73 531
Summa rörelseintäkter		10 035 906	10 702 653
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-7 118 524	-6 288 036
Övriga externa kostnader	9	-691 046	-729 984
Personalkostnader	10	-264 549	-270 725
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 965 932	-2 948 514
Summa rörelsekostnader		-11 040 052	-10 237 259
RÖRELSERESULTAT		-1 004 146	465 394
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		76 731	203 707
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 099 293	-1 865 594
Summa finansiella poster		-2 022 563	-1 661 887
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 026 708	-1 196 493
ÅRETS RESULTAT		-3 026 708	-1 196 493

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	221 412 811	224 310 655
Maskiner och inventarier	13	382 557	450 645
Summa materiella anläggningstillgångar		221 795 368	224 761 300
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		221 795 368	224 761 300
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		250 275	83 428
Övriga fordringar	14	472	466
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	274 502	199 137
Summa kortfristiga fordringar		525 249	283 031
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 048 175	3 003 453
Summa kassa och bank		3 048 175	3 003 453
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 573 424	3 286 484
SUMMA TILLGÅNGAR		225 368 792	228 047 783

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		215 955 389	211 855 389
Fond för yttre underhåll		2 829 579	4 659 437
Summa bundet eget kapital		218 784 968	216 514 826
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-63 186 335	-63 819 700
Årets resultat		-3 026 708	-1 196 493
Summa fritt eget kapital		-66 213 043	-65 016 193
SUMMA EGET KAPITAL		152 571 925	151 498 633
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	20 000 000	26 000 000
Övriga långfristiga skulder		570 681	0
Summa långfristiga skulder		20 570 681	26 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	50 000 000	48 000 000
Leverantörsskulder		193 515	183 594
Skatteskulder		34 973	34 500
Övriga kortfristiga skulder		560 257	1 049 502
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 437 441	1 281 555
Summa kortfristiga skulder		52 226 186	50 549 150
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		225 368 792	228 047 783

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 004 146	465 394
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 965 932	2 948 514
	1 961 786	3 413 908
Erhållen ränta	76 731	203 707
Erlagd ränta	-2 037 249	-1 865 594
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 268	1 752 021
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-242 218	25 989
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-385 008	7 795
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-625 958	1 785 805
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-187 315
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-187 315
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	4 100 000	3 500 000
Amortering av lån	-4 000 000	-11 000 000
Depositioner	570 681	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	670 681	-7 500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	44 723	-5 901 510
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 003 453	8 904 963
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 048 175	3 003 453

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Diamanten i Solna har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Not indelningen är något förändrad jämfört med tidigare år pga ny ekonomisk förvaltning.

Latent skatteskuld

Det skattemässiga värdet för föreningens fastigheter understiger det bokförda värdet. Detta medför att föreningen har en latent skatteskuld som realiseras om fastigheterna avyttras. Eftersom föreningen ej har för avsikt att avyttra fastigheterna värderas denna uppskjutna skatteskuld till 0 kr

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	100 år
Fastighetsförbättringar	20-50 år
Maskiner och inventarier	5-10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	6 150 142	5 891 711
Hysesintäkter, lokaler	2 134 779	2 749 534
Hysesintäkter, bostäder	919 686	990 496
Hysesintäkter, p-platser	254 200	256 200
Övriga intäkter	64 954	286 901
Deb. fastighetsskatt	152 030	193 230
Intäkter internet	260 052	261 050
Tillägg lokal	53 210	0
Summa	9 989 053	10 629 122

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Vidarefakturerings	46 853	0
Elstöd	0	73 531
Summa	46 853	73 531

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Vidarefakturerings	46 854	0
Övrigt	0	26 822
Fastighetsskötsel enligt avtal	180 507	0
Städning	272 092	250 956
Teknisk fastighetsförvaltning enligt avtal	127 882	0
Teknisk fastighetsförvaltning utöver avtal	7 133	0
Besiktning och service	112 043	-83 915
Yttre skötsel	82 886	0
Vinterunderhåll	92 488	90 492
Mattservice	34 144	31 919
Summa	956 028	316 274

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	1 479 098	411 945
Summa	1 479 098	411 945

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Planerat underhåll	1 314 122	1 831 105
Summa	1 314 122	1 831 105

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	220 086	256 692
Uppvärmning	1 622 803	1 597 970
Vatten	264 239	172 175
Sophämtning	447 745	361 314
Summa	2 554 873	2 388 151

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	150 838	153 351
Kabel-Tv/Bredband	243 955	389 166
Arvode teknisk förvaltning	0	384 092
Fastighetsskatt/avgift	419 610	413 952
Summa	814 403	1 340 561

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	34 267	7 500
Övriga förvaltningskostnader	314 075	152 010
Advokar- och konsultkostnader	121 707	214 492
Revisionsarvoden	61 425	38 817
Ekonomisk förvaltning	134 405	245 418
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	25 169	4 746
Advokat- och konsultkostnader	0	67 000
Summa	691 046	729 984

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	200 000	200 000
Övriga arvoden	4 000	4 000
Revisionsarvoden internrevisor	2 000	2 000
Sociala avgifter	58 549	64 725
Summa	264 549	270 725

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 098 485	1 865 559
Övriga räntekostnader	808	35
Summa	2 099 293	1 865 594

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	257 385 714	257 385 714
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	257 385 714	257 385 714
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-33 075 060	-30 177 216
Årets avskrivning	-2 897 844	-2 897 844
Utgående ackumulerad avskrivning	-35 972 904	-33 075 060
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	221 412 811	224 310 655
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>26 430 499</i>	<i>26 430 499</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	158 200 000	158 200 000
Taxeringsvärde mark	212 267 000	212 267 000
Summa	370 467 000	370 467 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	673 495	486 180
Inköp	0	187 315
Utgående anskaffningsvärde	673 495	673 495
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-222 849	-172 179
Avskrivningar	-68 088	-50 670
Utgående avskrivning	-290 937	-222 849
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	382 557	450 645

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	472	466
Summa	472	466

**NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA
INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53 998	0
Fastighetsskötsel	46 024	0
Försäkringspremier	84 715	0
Kabel-TV	42 490	0
Bredband	12 420	0
Förvaltning	34 855	0
Övr förutb kostn uppl int	0	199 137
Summa	274 502	199 137

**NOT 16, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank Hypotek AB	2026-12-22	1,11 %	20 000 000	20 000 000
Swedbank Hypotek AB	2025-02-28	2,96 %	18 000 000	20 000 000
Swedbank Hypotek AB	2025-02-25	0,87 %	6 000 000	6 000 000
Swedbank Hypotek AB	2025-03-28	2,942 %	20 000 000	20 000 000
Swedbank Hypotek AB	2025-03-28	2,942 %	6 000 000	8 000 000
Summa			70 000 000	74 000 000
Varav kortfristig del			50 000 000	48 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 70 000 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn och förutb int	83 695	0
Uppl kostn el	22 173	0
Uppl kostn fjärrvärme	198 727	0
Uppl kostn räntor	62 044	0
Löner	120 667	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	38 542	0
Förutbetalda avgifter/hyror	867 593	604 921
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	676 634
Beräkn arvode revision	44 000	0
Summa	1 437 441	1 281 555

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	150 000 000	150 000 000

NOT 19, KASSAFLÖDESANALYS - BUNDET EGET

KAPITAL

	2024-12-31	2023-12-31
Insatser	1 611 811	1 221 898
Upplåtelseavgifter	2 488 189	2 278 102
Summa bundet eget kapital	4 100 000	3 500 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Solna kommun

Adiam Tedros
Sekreterare

Ann-Sofie Berntsson
Kassör

Bernardo Cisternas
Ledamot

Liselotte Jansson
Ledamot

Susanne Hylstofte
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG AB
Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Carin Norberg
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.04.2025 13:36

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 25.04.2025 13:16

DOCUMENT ID:

Bk-Ufyetkxl

ENVELOPE ID:

B1xHGyEFygx-Bk-Ufyetkxl

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Diamanten i Solna, 769602-5571 - Årsredo visning 2024.pdf

19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ann-Sofie Berntsson ann-sofie.berntsson@brfdiamanten solna.se	Signed Authenticated	25.04.2025 13:55 25.04.2025 13:50	eID Low	Swedish BankID IP: 212.100.115.138
2. SUSANNE HYLSTOFTE susanne.hylstofte@brfdiamantenso lna.se	Signed Authenticated	25.04.2025 13:56 25.04.2025 13:54	eID Low	Swedish BankID IP: 192.71.251.1
3. ADIAM TEDROS adiam.tedros@brfdiamantensolna. se	Signed Authenticated	25.04.2025 14:06 25.04.2025 14:05	eID Low	Swedish BankID IP: 213.32.224.143
4. LISELOTTE JANSSON liselotte.jansson@brfdiamantensol na.se	Signed Authenticated	25.04.2025 15:39 25.04.2025 15:37	eID Low	Swedish BankID IP: 46.39.114.194
5. BERNARDO ANTONIO CISTERNAS VALENCIA bernardo.cisternas@brfdiamantens olna.se	Signed Authenticated	25.04.2025 15:44 25.04.2025 15:42	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.83.140
6. Carin Pernilla Norberg cape03@gmail.com	Signed Authenticated	27.04.2025 19:20 25.04.2025 15:44	eID Low	Swedish BankID IP: 212.100.115.41
7. MATS BENJAMIN HENRIKSSON benjamin.henriksson@kpmg.se	Signed Authenticated	28.04.2025 13:36 25.04.2025 15:52	eID Low	Swedish BankID IP: 195.84.56.2

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Diamanten i Solna, org. nr 769602-5571

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Diamanten i Solna för år 2024.

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 2024 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 revisionssed 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 revisorssed 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 uppger, 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 utfört 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. Risker 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 utfört 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 Bostadsrättsföreningen Diamanten i Solna för år 2024 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. 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 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 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.

Ort och dag som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Carin Norberg
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.04.2025 13:36

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 25.04.2025 13:16

DOCUMENT ID:

ryLMJxF1eg

ENVELOPE ID:

r1SzkGFkee-ryLMJxF1eg

DOCUMENT NAME:

241231 Revisionsberättelse Bostadsrättsförening Slutlig.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carin Pernilla Norberg cape03@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2025 19:15 27.04.2025 19:14	eID Low	Swedish BankID IP: 130.237.193.15
2. MATS BENJAMIN HENRIKSSON benjamin.henriksson@kpmg.se	 Signed Authenticated	28.04.2025 13:36 25.04.2025 16:06	eID Low	Swedish BankID IP: 195.84.56.2

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed