

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Diamanten i Solna

Org.nr. 769602-5571

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	9
- balansräkning	10
- noter	12
- underskrifter	14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-10-16. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2006-06-29 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-23 hos Bolagsverket. Föreningen är ett privatbostadsföretag och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Diamanten 2	2006	Solna

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Byggnadens uppvärmning sker via fjärrvärme levererad av Norrenergi.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten uppfördes 1951-53 och består av ett flerbostadshus och två gårdshus som har uppförts senare. Fastighetens värdeår är 1953.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 11 676 kvm, varav 10 687 kvm utgör lägenhetsyta och 989 kvm utgör lokalyta, dock så kommer lokalytan att justeras vid nästa tillfälle till 737 kvm. En lokal håller på att göras om till förråd till boende samt en annan lokal kommer tas bort och troligen återställas till cykelrum.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 123 lägenheter med bostadsrätt, varav en klassas som brf lokal, samt 15 lägenheter och 11 lokaler med hyresrätt. Två av hyreslägenheterna kommer upplåtas som bostadsrädder under 2018. Därutöver har föreningen en föreningslokal samt en lokal som tillfälligt har använts som duschutrymme för boende under det tidigare stambytet.

Lägenhetsfordelningen för bostadsräder och hyresräder

1 rok	13 st
2 rok	43 st
3 rok	62 st
4 rok	19 st
5 rok	1 st
Totalt	138 st

Brf Diamanten i Solna
Org.nr. 769602-5571

I lokalerna bedrivs följande verksamhet	Yta	Löptid
Bemanningsföretag	114 kvm	36 mån
Duschutrymme	72 kvm	-
Fastighetsmäklare	127 kvm	36 mån
Lager – görs om till förråd under 2018	60 kvm	-
Lager – görs om till allmänt utrymme 2018	38 kvm	31/7-2018
Butik	90 kvm	36 mån
Frisör	83 kvm	36 mån
Frisör	75 kvm	36 mån
Lager	64 kvm	Outhyrd
Butik	61 kvm	36 mån
Optiker	76 kvm	36 mån
Kroppsvard	95 kvm	36 mån
Musikstudio	12 kvm	36 mån

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadens tekniska status

Föreningens nuvarande underhållsplan upprättades 2014.

Nedanstående åtgärder pågår eller planeras

Åtgärd	År	Beskrivning
Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK)	2020	Besiktning av ventilationen i bostäder och allmänna ytor genomförs under 2020.
Fasad	2019–2020	Fasadrenovering, projektering och framtagande av förfrågningsunderlag påbörjas.
Tvättstuga	2018–2019	Byte av brunnar och avlopp, ytskiktsrenovering samt översyn av maskinpark.
Elinstallationer - Bostäder	2018–2019	Omträddning av återstående bostadsrättslägenheter.
Elinstallationer - Lokaler	2018	Alla äldre gruppcentraler byts ut. Omträddning vid behov.
Obligatorisk Ventilations Kontroll - Lokaler	2018	Besiktning av ventilationen i lokaler genomförs under 2018.
Energibesiktning	2018	Genomförande av energibesiktning.
Piskbalkonger	2017–2018	Renovering av piskbalkongers golv och tätskikt där skärmtak saknas.
Undercentraler och värmesystem	2017–2018	Renovering och utbyte av gamla uttjänta komponenter i värmesystemet.
Värme och ventilation i källar- och allmänna utrymmen	2017–2018	Åtgärder utföres för att förbättra luftomsättningen i dessa utrymmen. Service av befintliga radiatorer och nyinstalltion där så behövs.
Källarförråd	2016–2018	Installation av nya Troax-förråd och ytskiktsrenovering i källarutrymmen.

Brf Diamanten i Solna
Org.nr. 769602-5571

Åtgärd	År	Beskrivning
Stambyte	2017-2018	Färdigställande av stambyte i allmänna utrymmen, lokaler, och lägenheter.
	2015–2016	Stambyte i samtliga bostadslägenheter inklusive renovering av badrum och WC. Stambyte delvis utfört i fastighetens allmänna utrymmen och lokaler. Tvättstuga och ledningar hörandes till värmesystemet berörs ej.

Nedanstående åtgärder har genomförts

Åtgärd	År	Beskrivning
Soprum	2017	Sopnedkast stängs. Rivning av sopkaruseller i soprum för att byta till kärl. Montering av skenor på trappramper och nya trösklar vid källartrappor för att underlätta sophämtning. Stenplattor justeras i höjd för soprum utmed C1-C5.
Ståldörrar	2017	Nya säkerhetsdörrar i stål införskaffas för grovsoprum/gårdshus, cykelrum C15 och källartrappa C13.
Hissar	2017	Större underhållsservice av samtliga hissar, hisschakt och maskinrum.
Elinstallationer - Bostäder	2015–2016	Alla äldre gruppcentraler byts ut. Trefas dras in från mätartavla i trapphus till gruppcentral i samtliga lägenheter. Komplett omträdning av alla hyresränter. Bostadsrättslägenhetens badrum omträddas vid badrumsrenovering (se stambyte) och förses med skyddsjord samt PUS-jordning. Kvarstående åtgärder utförs senare.
Renovering Elinstallationer	2015–2016	Samtliga servisledningar och servis-/fördelningscentraler i fastigheten byts ut. Stigarbyten inklusive byte av alla mätartavlor i respektive trapphus. Lokaler berörs ej.
Stambyte	2014	Upphandling och avtalsskrivning med entreprenör för genomförande av stambyte i fastigheten.
Inventering av avloppsstammar	2013–2014	Inventering av avloppsstammarnas skick under 2013 leder till att en utförligare stambytesutredning genomförs under 2014.
Kontinuerligt underhåll av stammar (innan stambyte)	2009–2012	Partiella stambyten görs (om möjligt) i samband med medlemmars badrumsrenoveringar.
Obligatorisk Ventilations Kontroll (OKV)	2009–2014	En besiktning av ventilationen utförs under 2009 vilken visar på diverse brister. Total översyn av fastighetens ventilationssystem påbörjas 2012. Samtliga kanaler rensas för att uppnå godkända luftflöden. Fläktaggregat, reglersystem och frånluftsventiler byts ut. Under 2013 slutförs arbetet i sju av totalt åtta trappuppgångar. Kvarvarande trappuppgången samt lokaler och allmänna utrymmen slutförs under 2014.

Brf Diamanten i Solna
Org.nr. 769602-5571

Åtgärd	År	Beskrivning
Park och mark	2011–2013	Trottoaren längs framsidan av C11-C15 renoveras med ny stenläggning mot husgrundens, nya cykelställ samt byte av samtliga betongplattor. En mindre lekplats anläggs på innergården. Staket mellan Hannebergsgatan och Centralvägen 15 sätts upp.
Föreningslokaler	2012–2013 2011	F.d. hantverkarlokalen C13 renoveras. Ett enklare badrum byggs i undercentralen C11 för boende att nyttja vid badrumsrenoveringar och partiella stambyten.
Tvättstuga	2013 2012 2010–2012	En av tvättmaskinerna byts ut. Samtliga tre torktumlare byts ut samt två nya torkskåp installeras. Ytskikt åtgärdas. Toalett utanför tvättstugan renoveras.
Entréer, källargångar, cykelrum	2009–2012	Renoveras löpande.
Hissar	2009–2011	Samtliga 8 hisskorgar uppdateras till EU-standard.
Belysningsarmaturer	2010	Samtliga belysningsarmaturer byts ut (inklusive omtrådning till dessa) i allmänna utrymmen.
Radiatorer	2010	Nya termostater monteras på samtliga radiatorer.
Stam- och stigarventiler	2010	Utbryta, kompletterade och asbestosanerade.
Soprum	2010	Genomgång av utrustning (sopkaruseller), luktabsorberande filtreringsanläggningar monteras.
Trapphus	2010	Ommålning, utbyte av armaturer.
Undercentraler	2010	Ytskikt renoveras.
VVS	2010	Nya cirkulationspumpar installeras.
Fönster	2009	Alla lägenhetsfönster byttes till nya LEIAB Epok fönster. Garantiservice utfördes 2012.
Passersystem och porttelefon	2008	Det äldre passersystemet byts ut mot ett Aptus passersystem. Boendes nycklar till alla fastighetsdörrar ersätts av nyckelbrickor.
Skalskyddsförstärkning	2008	Brytskydd i entréer och källare. Piskbalkonger stängs. Nya ståldörrar monteras i C11-C15.
Säkerhetsdörrar	2008	Säkerhetsdörrar installeras för samtliga lägenheter.
Bauer vattenbehandling	2007	Vattenbehandling installeras för tappvatten- och värmesystemet.

Förvaltning

Nordstaden AB anlitas för både ekonomisk och teknisk förvaltning av fastigheten.

Brf Diamanten i Solna
Org.nr. 769602-5571

Medlemsinformation

Föreningen har 182 medlemmar fördelat på 123 bostadsrättslägenheter. Under året har 22 överlåtelser av bostadsrätter skett och föreningen har även upplåtit en lägenhet (f.d. hyresrätt) som bostadsrätt. Vidare har styrelsen beviljat 5 andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen. Föreningen tar även, sedan 2015, ut en avgift för de andrahandsuthyrningarna som beviljas.

Styrelsen

Fredrik Andersson	Ordförande
Cissela Génetay	Ledamot
Alexandra Gregebo	Ledamot
Annikka Löwnertz	Ledamot
Kjell Hjertsson	Ledamot
Fredrik Lindqvist	Ledamot t.o.m. december 2017
Sarah Nyman	Ledamot fr.o.m. december 2017
Fredrik Lindqvist	Suppleant fr.o.m. december 2017
Marcus Wennerdal	Suppleant fr.o.m. december 2017

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för hela styrelsen.

Revisorer

Jan-Ove Brandt	Ordinarie extern	KPMG AB
Pontus Sjögren	Internrevisor fr.o.m.	december 2017

Valberedning

Anna Bylund	Sammankallande
Conny Bark	

Styrelsen har under året avhållit 15 protokolförda sammanträden.

Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 23 maj 2017.
Extra stämmor hölls den 23 oktober och den 4 december 2017.

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersattes i vissa fall av en kommunal avgift.

För inkomståret 2017 var avgiften 1 315 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande mark. Den kommunala fastighetsavgiften indexupräknas årligen, för år 2018 är fastighetsavgiften 1 337 kronor per bostadslägenhet.

Brf Diamanten i Solna
Org.nr. 769602-5571

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

En fortsatt slutbesiktning av stambytet utfördes under juni-juli 2017 av alla lägenheter (tre boende lämnade inte tillträde), allmänna utrymmen och lokaler. För att komma vidare med färdigställandet av stambytet har föreningen själva påbörjat åtgärder av de mest viktiga besiktningsanmärkningarna. Med detta så är slutbesiktningen rent juridiskt godkänd, men entreprenörens ansvar att åtgärda alla noterade anmärkningar kvarstår dock. Samtal förs med entreprenören om kvarstående arbeten som inte har utförts enligt avtal.

Styrelsen tillser att besiktningsanmärkningar åtgärdas samt att alla arbeten relaterade till stambytet slutförs i enlighet med det förfragningsunderlag som föreningen tagit fram. Det är i framför allt i allmänna utrymmen och lokaler som arbeten kvarstår.

Hissarna utsattes för ett onormalt slitage under stambytet och komplett översyn av samtliga hisskorgar, hisschakt och maskinrum har skett.

En radonmätning utfördes under våren 2017 i vissa utvalda lägenheter och källarutrymmen. Några av de uppmätta årsmedelvärdena var för höga, framförallt i ett par av källarutrymmena. En radonexpert har anlitats för att utreda om vilka åtgärder som behöver utföras. Detta har tyvärr påverkat tidplanen för installationen de nya förråden då dessa inte kan färdigställas innan det är klarlagt exakt vilka ventilationsåtgärder som måste utföras.

Under året har två extra föreningsstämmor hållits för att uppdatera föreningens stadgar i enlighet med vissa lagändringar som påverkar oss som är en ekonomisk förening.

Styrelsens prognos är att under styrelseåret lägga ned över 2300 arbetsstimmar. Hälften av dessa är direkt relaterade till de olika projektarbeten som styrelsen aktivt leder, exempelvis stambytet, förråd, stadgar, värmeproblem, fuktskador.

Även under 2017 har styrelsen tyvärr fått hantera ett färligt medlemmars olovliga ombyggnationer vilket har tagit mycket tid i anspråk. Dessa ärenden prioriteras dock av styrelsen för att minimera de skador som uppstår i vår gemensamma fastighet och undvika att övriga medlemmar drabbas av de kostnader som uppstår när föreningen måste åtgärda skador som vissa enskilda medlemmar orsakar.

Styrelsen har under året fortsatt att anlita en projektledare med ansvar för att färdigställa stambytet, samt några andra ombyggnadsprojekt exempelvis förråden.

Styrelsen har även valt att anlita DLA Piper i ett flertal juridiska frågor gällande lokal- och bostadshyresgäster samt olovliga ombyggnationer, istället för att använda oss av vår förvaltare (eller något annat juridiskt ombud). Detta för att underlätta och säkerställa att korrekta underlag tas fram och därmed möjliggöra att rätt beslut tas av styrelsen. I förlängningen är detta en mer kostnadseffektiv hantering, även om det på kort sikt har ökat våra kostnader på det här området.

Nytt redovisningsregelverk

För räkenskapsår som påbörjas efter den 31 december 2013 ska årsredovisningen i en bostadsrättsförening upprättas enligt ett K-regelverk. Styrelsen beslutade i december 2013 att årsredovisningen ska upprättas enligt K2.

K2 fungerar på det sätt att en förening måste ha direktavskrivningar på sina olika investeringar och hela investeringssumman kommer att läggas i årets resultat, vilket innebär att alla upparbetade kostnader för stambytet under 2017 läggs in i sin helhet i årets resultat.

Brf Diamanten i Solna
Org.nr. 769602-5571

Ytterligare nyckeltal

	2017	2016	2015	2014	2013
Skuldsättningsgrad (Lån / kvm bostadsrättsyta)	8 869	8 886	8 237	6 955	6955
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	574	535	494	432	396
Elkostnad / kvm totalyta	19	23	23	19	22
Värmekostnad / kvm totalyta	122	124	119	117	116
Vattenkostnad / kvm totalyta	13	11	14	15	15

Föreningens säte är Stockholms län, Solna kommun

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	9 128 336	8 730 118	8 086 067	7 474 452	7 139 827
Resultat efter finansiella poster	-2 644 801	-17 222 193	-23 144 342	-3 925 576	-1 835 693
Soliditet (%)	60,63	60,73	66,48	72,94	73,34
Kassalikviditet (%)	76,02	58,73	23,78	126,74	163,74

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttrre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	183 597 830	14 674 341	3 832 093	- 48 769 200
Korrigering	- 613 103	613 103		
Nyupplåtelse bostadsrätt	360 443	1 684 557		
Reservering till fond för yttrre underhåll			632 532	- 632 538
Årets resultat				- 2 644 801
Belopp vid årets utgång	183 345 170	16 972 001	4 464 631	- 52 046 539

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat - 49 401 738

Årets resultat - 2 644 801

- 52 046 539

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning - 52 046 539

- 52 046 539

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Diamanten i Solna
Org.nr. 769602-5571

RESULTATTRÄKNING	Not	2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 128 336	8 730 118
Summa rörelseintäkter		<u>9 128 336</u>	<u>8 730 118</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	- 6 751 570	- 21 032 381
Personalkostnader	4	- 833 873	- 526 697
Avskrivningar	5 & 6	- 2 911 404	- 2 911 411
Summa rörelsekostnader		<u>- 10 496 847</u>	<u>- 24 470 489</u>
Rörelseresultat		- 1 368 511	- 15 740 371
Finansiella poster			
Ränteintäkter		309	84
Räntekostnader		- 1 276 599	- 1 481 906
Summa finansiella poster		<u>- 1 276 290</u>	<u>- 1 481 822</u>
Resultat efter finansiella poster		- 2 644 801	- 17 222 193
Resultat före skatt		- 2 644 801	- 17 222 193
Årets resultat		<u>- 2 644 801</u>	<u>- 17 222 193</u>



BALANSRÄKNING

2017-12-31

2016-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	241 697 719	244 595 563
Inventarier, verktyg och installationer	6	10 585	24 145
Summa materiella anläggningstillgångar		241 708 304	244 619 708
Summa anläggningstillgångar		241 708 304	244 619 708

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	52 303	92 015
Övriga fordringar	75 352	74 917
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	264 445	354 980
Summa kortfristiga fordringar	392 100	521 912

Kassa och bank

Kassa och bank	9 787 169	7 338 496
Summa kassa och bank	9 787 169	7 338 496
Summa omsättningstillgångar	10 179 269	7 860 408

SUMMA TILLGÅNGAR

251 887 573

252 480 116

Brf Diamanten i Solna
Org.nr. 769602-5571

BALANSRÄKNING	2017-12-31	2016-12-31
Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	200 317 171	198 272 171
Fond för yttre underhåll	4 464 631	3 832 093
Summa bundet eget kapital	<hr/> 204 781 802	<hr/> 202 104 264
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	- 49 401 738	- 31 547 007
Årets resultat	- 2 644 801	- 17 222 193
Summa fritt eget kapital	<hr/> - 52 046 539	<hr/> - 48 769 200
Summa eget kapital	152 735 263	153 335 064
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7	85 763 000
Summa långfristiga skulder	<hr/> 85 763 000	<hr/> 85 763 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	11 275 370	11 464 808
Skatteskulder	341 141	555 267
Övriga skulder	651 974	542 014
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 120 825	819 963
Summa kortfristiga skulder	<hr/> 13 389 310	<hr/> 13 382 052
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	251 887 573	252 480 116

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader och mark	100
Förbättringsarbeten	20-50
Inventarier, verktyg och installationer	5

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter och hyror	8 685 077	8 289 138
Övriga intäkter	443 259	440 980
	<hr/> 9 128 336	<hr/> 8 730 118

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Reparationer och underhåll	833 148	584 445
Stambyte	675 338	16 307 373
Förråd	861 758	85 625
Fastighetsel	221 524	268 093
Fjärrvärme	1 425 844	1 451 384
Vatten	146 386	132 237
Sophämtning	287 750	317 847
Fastighetsförsäkring	114 204	114 599
Kabel-tv/Bredband	365 605	365 770
Förvaltningsarvode	324 068	318 968
Drift övrigt	363 743	455 897
Fastighetsskatt	318 615	312 176
Revisionsarvoden	19 668	14 668
Advokat- och konsultkostnader	453 491	47 508
Administration övrigt	340 428	255 791
	<hr/> 6 751 570	<hr/> 21 032 381

Brf Diamanten i Solna
Org.nr. 769602-5571

Not 4 Medelantal anställda

2017 2016

Medelantal anställda

Medelantalet anställda bygger på av föreningen betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.

Medelantal anställda har varit	1,00	1,00
--------------------------------	------	------

Noter till balansräkningen

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	257 385 714	257 385 714
Utgående anskaffningsvärden	257 385 714	257 385 714
Ingående avskrivningar	- 12 790 152	- 9 892 308
Årets avskrivningar	- 2 897 844	- 2 897 844
Utgående avskrivningar	- 15 687 996	- 12 790 152
Redovisat värde	241 697 718	244 595 562

Taxeringsvärden

Mark	103 846 000	103 846 000
Byggnader	107 000 000	107 000 000
	210 846 000	210 846 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	67 842	67 842
Utgående anskaffningsvärden	67 842	67 842
Ingående avskrivningar	- 43 697	- 30 130
Årets avskrivningar	- 13 560	- 13 567
Utgående avskrivningar	- 57 257	- 43 697
Redovisat värde	10 585	24 145

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Swedbank 181220 2,94%	20 000 000	20 000 000
Swedbank 191220 1,16%	20 000 000	20 000 000
Swedbank 90 dgr 0,667%	6 000 000	6 000 000
Swedbank 190325 0,86%	20 000 000	20 000 000
Swedbank 210325 1,32%	12 763 000	12 763 000
Swedbank 191220 1,19%	7 000 000	7 000 000
	85 763 000	85 763 000



Övriga noter

Not 8 Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsintekningar	150 000 000	150 000 000

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet

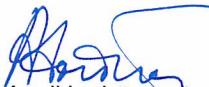
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Solna den 8/5 - 2018


Fredrik Andersson


Cissela Génetay


Alexandra Gregebo


Annikka Löhnertz


Kjell Hjertsson


Sarah Nyman

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 maj 2018.

KPMG AB


Jan-Ove Brandt

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor


Pontus Sjögren

Intern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Diamanten i Solna för år 2017.

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 2017 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 för föreningen.

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 Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsed 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 på fel.

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. Mitt 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 på fel. 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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.

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 författnings

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Diamanten i Solna för år 2017 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 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 försommelse 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 är att med en 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 försommelser 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 revisors 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.

Solna den 9 maj 2018



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Pontus Sjögren
Förtroendevald revisor