



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Diamanten 9

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2035.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### 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 1987-05-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-05-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

#### Styrelsen

Carl Jonathan Cederberg	Ledamot
Ulla Karin Einarsson	Ledamot
Eeva Sisko Kristiina Happonen	Ledamot
Anders Carl Ingmar Hellner	Ledamot
Markus Torpvret	Ledamot

Seth Jan Robert Lundberg	Suppleant
Björn Olofsson Sundman	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Carl Jonathan Cederberg, Eeva Sisko Kristiina Happonen, Seth Jan Robert Lundberg, Björn Olofsson Sundman och Markus Torpvret.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Börje Kraft Ordinarie Extern Add&Subtract AB  
Anna Cederberg Suppleant Intern

### Valberedning

Farouk Hashim  
Helene Selin Sammankallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-12.  
Extra föreningsstämma hölls 2019-04-13. Extra stämma med anledning av stadgeförändringar..

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
DIAMANTEN 9	2000	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via el.

### Byggnadsår och ytor

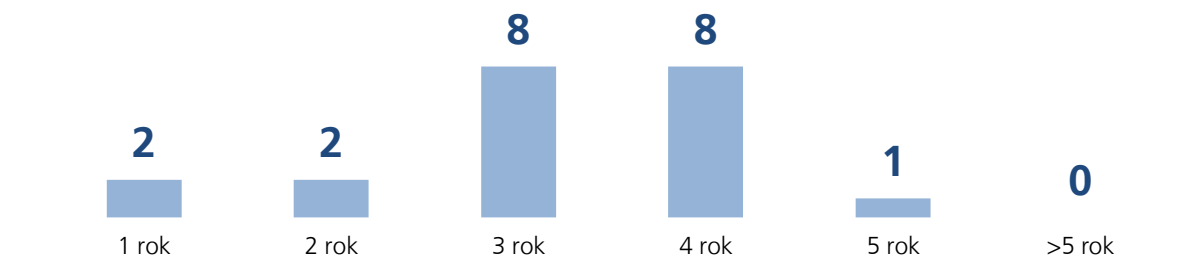
Fastigheten bebyggdes 1909 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1983.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 916 m<sup>2</sup>, varav 1 634 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 282 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Studio Levels	177 m <sup>2</sup>	2020-12-31
Föreningen Storasyster	52 m <sup>2</sup>	2019-12-31
Skyltfönster	1 m <sup>2</sup>	2020-12-31

### Gemensamhetsutrymmen

Bastu  
Cykelrum  
Tvättstuga  
Gården

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Reparation av vattenskada och terrass	2019	Lgh 11 har allvarliga vattenskador samt undermåligt byggd terrass.
Energideklaration	2019	Skall göras var 10:e år.
OVK-åtgärder	2017 - 2019	Åtgärder efter ej godkänd besiktning.
Takreovering	2016	Reparation och målning
Gårdstrappan	2016	Tätning av gården under trappan
Fasad hus A	2013	Besiktning ej godkänd
Planerat underhåll	År	Kommentar
Åtgärdande av rötter som vuxit in i fasad	2020	Rötter har vuxit in från grannfastigheten i B-huset.
Fasad mot gatan hus A våning 4-5	2021	Uppskjutet pga lgh 11.
Fönstermålning	2021	Även reovering efter behov.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Revisor	Add & Subtract AB
Försäkring mot skadedjur, hussvamp mm	Anticimex AB
Distribution & Serviceavtal kabeltv	ComHem
Elhandel	E-on Försäljning
Elnät	Fortum
Källsortering (lilla paketet)	Fastighetsägarna
Elektronikskrot	Hans Andersson Recycling
Fjärrvärme	Fortum Värme
Hissbeiktning	Inspecta
Servicekontrakt hiss 17A	Kone Hissar AB
Serviceavtal + nödtelefon 17B	S:t Eriks Hiss AB
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar Stockholm
Låsservice	Kungslås AB
Trappstädning	Samhall
Avtal för larmförmedling hiss	Securitas
Vatten	Stockholm Vatten AB
Hushållssopor	Stockholm Vatten Avfall AB
Fiberhyra (OpenNet)	Telenor

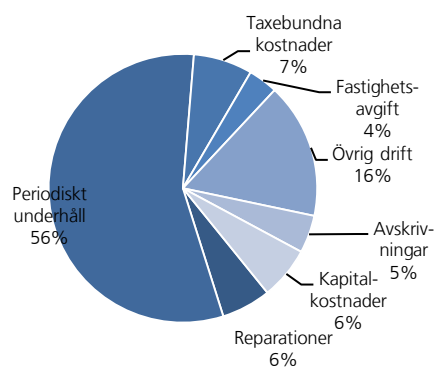
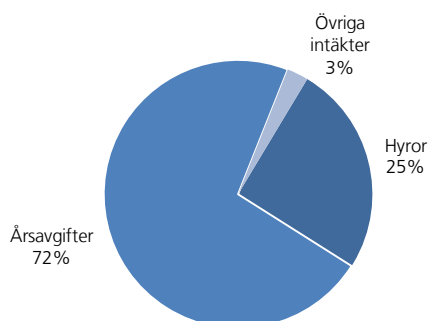
## Föreningens ekonomi

Vi inväntar ca 350 000 kr i fördelning från Kronofogdemyndigheten efter tvångsförsäljningen av lgh 11. Försäljningen har dock inte vunnit laga kraft ännu pga överklagan.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 566 227</b>	<b>1 182 754</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 536 039	1 532 368
Finansiella intäkter	65	0
Ökning av kortfristiga skulder	32 999	1 570
	<b>1 569 103</b>	<b>1 533 938</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 406 709	921 846
Finansiella kostnader	170 106	169 153
Ökning av kortfristiga fordringar	27 388	59 466
	<b>2 604 203</b>	<b>1 150 465</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>531 127</b>	<b>1 566 227</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-1 035 100</b>	<b>383 473</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lägenhet 11 högst upp i gatuhuset visade sig under överlåtelseprocessen vara drabbad av avsevärda fuktskador orsakade av inträngande vatten från taket. Vid åtgärdandet upptäcktes även att terrassen inte var byggd enligt norm utan ytterligare ombyggnad av den krävdes för att göra terrassen säker. Detta har tyvärr belastat föreningens ekonomi men vi har kunnat hantera reparationerna utan att ta upp ytterligare lån.

Föreningen har även upphandlat en gemensam anslutning av bredbandsuppkoppling om 1000/1000 Mbit för samtliga boende, vilket kräver uppsägning av alla enskilda abonnemang. Avtalet med OpenUniverse går ut 1 november 2020 så det är först då som det nya avtalet träder i kraft. Vi återkommer i god tid för att alla avtal ska hinna sägas upp.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st  
Överlåtelse under året: 4 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 30 st

Tillkommande medlemmar: 4 st

Avgående medlemmar: 3 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	678	678	678	678
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 381	1 351	1 338	1 213
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 466	7 466	7 466	7 466
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	29	27	21	21
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	29	28	34	30
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	21	25	24	23
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	89	88	87	88
Soliditet (%)	55	57	56	56
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 164	318	179	-661
Nettoomsättning (tkr)	1 497	1 488	1 484	1 449

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 634 m<sup>2</sup> bostäder och 282 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	17 898 325	0	0	17 898 325
Upplåtelseavgifter	2 127 199	0	0	2 127 199
Fond för yttre underhåll	316 186	185 581	-144 611	275 216
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>20 341 710</b>	<b>185 581</b>	<b>-144 611</b>	<b>20 300 740</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-3 873 752	-185 581	462 974	-4 151 145
Årets resultat	-1 163 717	-1 163 717	-318 363	318 363
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-5 037 469</b>	<b>-1 349 298</b>	<b>144 611</b>	<b>-3 832 782</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>15 304 241</b>	<b>-1 163 717</b>	<b>0</b>	<b>16 467 958</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 163 717
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 688 171
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-185 581</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-5 037 469</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

**att i ny räkning överförs**

<u>316 186</u>
<b>-4 721 283</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 496 580	1 488 108
Övriga rörelseintäkter	Not 3	39 459	44 260
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 536 039</b>	<b>1 532 368</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 141 415	-643 579
Övriga externa kostnader	Not 5	-265 294	-275 231
Personalkostnader	Not 6	0	-3 036
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-123 006	-123 006
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 529 715</b>	<b>-1 044 852</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-993 676</b>	<b>487 516</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		65	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-170 106	-169 153
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-170 041</b>	<b>-169 153</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 163 717</b>	<b>318 363</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 163 717</b>	<b>318 363</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	27 085 345	27 208 351
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>27 085 345</b>	<b>27 208 351</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>27 085 345</b>	<b>27 208 351</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		141 250	141 445
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	581 300	1 588 817
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>722 550</b>	<b>1 730 262</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		24	24
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>24</b>	<b>24</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>722 574</b>	<b>1 730 286</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>27 807 919</b>	<b>28 938 637</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		20 025 524	20 025 524
Fond för yttre underhåll	Not 12	316 186	275 216
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>20 341 710</b>	<b>20 300 740</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 873 752	-4 151 145
Årets resultat		-1 163 717	318 363
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 037 469</b>	<b>-3 832 782</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>15 304 241</b>	<b>16 467 958</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 200 000	9 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 200 000</b>	<b>9 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	9 000 000	3 200 000
Leverantörsskulder		88 598	53 747
Skatteskulder		15 969	6 017
Övriga skulder		60 000	60 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	139 111	150 915
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 303 678</b>	<b>3 470 679</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>27 807 919</b>	<b>28 938 637</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Byggnader	200 år	200 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Kabel-TV	10 år	10 år
Fasad	40 år	40 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter	1 107 046	1 107 046
Hyror lokaler	389 517	381 042
Öresutjämning	17	20
	<b>1 496 580</b>	<b>1 488 108</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Försäkringsersättning	0	36 020
Återbäring försäkringsbolag	0	7 400
Övriga intäkter	39 459	840
	<b>39 459</b>	<b>44 260</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Städning/entreprenad	49 752	49 663
	Hissbesiktning	3 240	3 282
	Myndighetstillsyn	6 925	0
	Sophantering	0	2 964
	Gård	5 758	5 455
	Serviceavtal	5 100	4 878
	Förbrukningsmateriel	309	394
	Teleport/hissanläggning	5 730	5 565
	Brandskydd	4 205	10 820
		<b>81 019</b>	<b>83 021</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lokaler	37 613	0
	Tvättstuga	3 808	3 187
	Lås	14 172	1 453
	VVS	0	3 896
	Värmeanläggning/undercentral	1 337	0
	Ventilation	85 299	3 456
	Elinstallationer	5 250	0
	Hiss	13 661	20 907
	Vattenskada	0	14 438
		<b>161 140</b>	<b>47 337</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	72 450
	Lås	0	21 500
	VVS	0	21 911
	Ventilation	63 211	28 750
	Tak	1 200 620	0
	Balkonger/altaner	251 337	0
		<b>1 515 168</b>	<b>144 611</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	55 817	51 915
	Värme	55 407	54 169
	Vatten	40 372	47 571
	Sophämtning/renhållning	40 923	30 771
		<b>192 519</b>	<b>184 426</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	65 967	74 874
	Kabel-TV	5 994	5 871
	Bredband	23 252	23 252
		<b>95 213</b>	<b>103 997</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>96 357</b>	<b>80 187</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 141 415</b>	<b>643 579</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Juridiska åtgärder	1 719	123 249
	Inkassering avgift/hyra	0	5 100
	Revisionsarvode extern revisor	18 540	18 036
	Föreningskostnader	1 570	2 061
	Styrelseomkostnader	5 112	6 000
	Fritids- och trivselkostnader	1 221	1 417
	Förvaltningsarvode	101 956	98 874
	Administration	4 145	1 846
	Korttidsinventarier	1 000	0
	Konsultarvode	125 522	14 219
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 510	4 430
		<b>265 294</b>	<b>275 231</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	0	2 310
	Sociala kostnader	0	726
		<b>0</b>	<b>3 036</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	85 720	85 720
	Förbättringar	37 285	37 285
		<b>123 006</b>	<b>123 006</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	29 620 538	29 620 538
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>29 620 538</b>	<b>29 620 538</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 412 187	-2 289 181
	Årets avskrivningar enligt plan	-123 006	-123 006
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 535 193</b>	<b>-2 412 187</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>27 085 345</b>	<b>27 208 351</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 754 248	10 754 248
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	22 477 000	19 767 000
	Taxeringsvärde mark	40 867 000	28 244 000
		<b>63 344 000</b>	<b>48 011 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	56 600 000	42 800 000
	Lokaler	6 744 000	5 211 000
		<b>63 344 000</b>	<b>48 011 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	130 101	130 101
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>130 101</b>	<b>130 101</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-130 101	-130 101
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-130 101</b>	<b>-130 101</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	10 133	10 133
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>10 133</b>	<b>10 133</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-10 133	-10 133
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-10 133</b>	<b>-10 133</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 11</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	17 397	22 614
	Klientmedel hos SBC	531 103	1 566 203
	Fordringar	32 800	0
		<b>581 300</b>	<b>1 588 817</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	275 216	185 581
	Reservering enligt stadgar	185 581	185 581
	Omföring reservfond	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-144 611	-95 946
	<b>Vid årets slut</b>	<b>316 186</b>	<b>275 216</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Swedbank	1,050 %	1 000 000	1 000 000
	Swedbank	1,580 %	9 000 000	9 000 000
	Swedbank	1,050 %	1 200 000	1 200 000
	Swedbank	1,050 %	1 000 000	1 000 000
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>12 200 000</b>	<b>12 200 000</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 000 000	-3 200 000
			<b>3 200 000</b>	<b>9 000 000</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 200 000 kr.

Lån som har slutfällodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	14 990 300	14 990 300

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ränta	17 257	14 141
	Avgifter och hyror	121 854	129 555
	Konsultkostnad	0	7 219
		<b>139 111</b>	<b>150 915</b>



**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

När våra grannar røjde upp längs klippan på försommaren 2019 upptäcktes att det vuxit in några rötter i vår yttervägg. Detta blev inte åtgärdat under hösten utan vi kommer att göra det under 2020.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 21 / 4 2020



Jonathan Cederberg  
Ledamot



Ulla Einarsson  
Ledamot



Kristiina Happonen  
Ledamot




Anders Hellner  
Ledamot



Markus Torpvret  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 / 4 2020



Börje Kraft  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Diamanten 9

Org.nr 716419-9049

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för **Bostadsrättsföreningen Diamanten 9** för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *Revisorns ansvar*

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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för **Bostadsrättsföreningen Diamanten 9** för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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

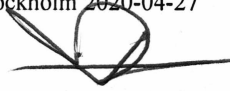
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm 2020-04-27

  
Börje Krafft  
Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)