

---

# Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Diamanten  
Org nr: 769607-7374



## **Ordinarie föreningsstämma i Brf Diamanten 2019**

**Tid: torsdagen den 25 april 2019 kl 18:00**

**Plats: Samlingslokalen, Brf Gasverket, Trollebergsvägen**

### **Dagordning enligt stadgarna**

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Fastställande av antalet styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt §30
  - a. Motion om ändringar i stadgarna
  - b. Försäkringsgenomgång
  - c. Ansvarsfördelning bostadsrättsinnehavaren/föreningen
  - d. Information om elbilsladdning
19. Stämmans avslutande

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Diamanten för  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2018-01-01 - 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-11-15. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-08-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-17.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år fram för allt beroende på större underhållskostnader än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år framför allt beroende på större underhåll samt ett utökat förvaltningsavtal. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. av det fördelaktiga ränteläget.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 159 % till 94 %.

Föreningen har under räkenskapsåret amorterat 1,5 miljoner kronor.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 232 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 322 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Leksaken 2 i Lunds kommun. På fastigheten finns en byggnad med 72 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 2004. Fastighetens adress är Spolegatan 16 A-B, Karl XII-gatan 7-9 samt Karl XI-gatan 17 A-B i Lund.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
7	23	16	21	5	72

### Dessutom tillkommer:

Gästlägenhet	Garage	Mc-Platser
1	72	5

Total tomtarea	2 823 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	9 005 m <sup>2</sup>
Lokaler bostadsrätt	167 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	217 274 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	217 274 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning, Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel.	Riksbyggen
Serviceavtal värme och ventilation	Climat 80
Serviceavtal låssystem och säkerhetsanläggning	Great Security
Individuell mätning el	Minol mätteknik
Kabel-tv och internet	ComHem
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar Skåne
Serviceavtal hissar	Kone AB
El	Krafttringen
Säkerhet	Avarn
Renhållning	Lunds kommun
Vatten	VA SYD

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens byggnad i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 314 tkr och planerat underhåll för 1689 tkr. Årets underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar. För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 49 965 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1665 tkr (182 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1512 tkr (165 kr/m<sup>2</sup>). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden vilket den gör hos föreningen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Uppdatering av fastighetsbelysning	144 tkr
Huskropp utvändigt (Underhåll av takbalkonger)	1489 tkr
Underhållsspolning av avloppsstammar	56 tkr

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Norma Andersson	Ordförande	2019
Ingegärd Burling	Sekreterare	2020
Lennart Malmbjer	Vice ordförande	2019
Karl-Fredrik Boman	Ledamot	2020
Nils Åke Jönsson	Ledamot	2019

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Barbro Wallentin	Suppleant	2019

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kerstin Wahlfrid	Förtroendevald revisor	2019
KPMG Malmö	Auktoriserad revisor	2019

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Göran Magnusson	2019

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eva Tuninger	2019
Ingrid Perlhagen	2019
Lena Eidevall	2019

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas av en av ordförande eller vice ordförande i förening med en av ledamöterna.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året upptäcktes en vattenskada på en av takbalkongerna vilket ledde till att samtliga undersöktes. Denna undersökning visade på en bristfällig konstruktion och stor risk för kommande vattenskador varför renoveringen av samtliga takbalkonger har påbörjats under 2018.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 113 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 112 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

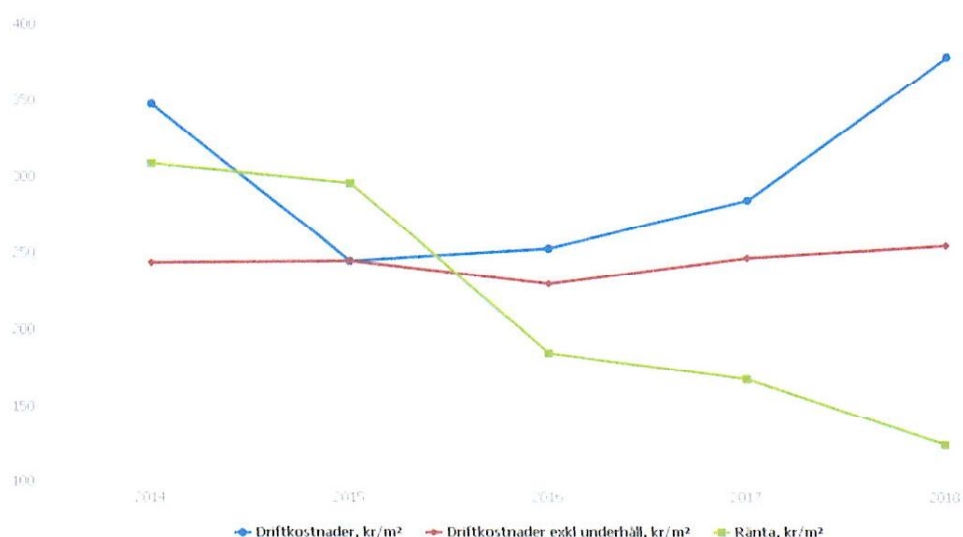
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2018 uppgick till 600 kr/m<sup>2</sup>/år.

Styrelsen har beslutat att höja månadsavgiften från och med 2019-01-01 för en garageplats med 300 kr/månad och 150 kr/månad för en MC-plats.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	6 125	6 113	6 258	6 479	6 476
Resultat efter finansiella poster	-1 911	-732	-229	-940	-2 001
Årets resultat	-1 911	-732	-229	-941	-2 001
Resultat exklusive avskrivningar	322	1 530	2 048	1 337	276
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-1 190	449	1 202	571	-480
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	165	118	92	84	82
Balansomslutning	260 052	263 625	265 775	268 218	270 941
Soliditet %	68	67	67	67	66
Likviditet %	94	159	226	204	276
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	600	600	600	600	600
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	438	284	252	244	347
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	254	246	229	244	243
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	124	167	184	295	308
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	564	583	503	434	350
Lån, kr/m <sup>2</sup>	8 995	9 158	9 376	9 594	9 812
Skuldkvot %	13,39	13,58	13,66	13,49	13,84



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	177 252 000	5 351 367	-4 059 827	-731 686
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-731 686	731 686
Reservering underhållsfond		1 512 000	-1 512 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 689 048	1 689 048	
Årets resultat				-1 910 538
<b>Vid årets slut</b>	<b>177 252 000</b>	<b>5 174 319</b>	<b>-4 614 465</b>	<b>-1 910 538</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-4 791 512
Årets resultat	-1 910 538
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-1 512 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 689 048
<b>Summa</b>	<b>-6 525 002</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning** **- 6 525 002**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 124 829	6 113 244
Övriga rörelseintäkter	Not 3	35 429	97 862
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 160 258</b>	<b>6 211 106</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-4 020 639	-2 600 410
Övriga externa kostnader	Not 5	-581 303	-439 274
Personalkostnader	Not 6	-113 499	-111 802
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 232 291	-2 261 373
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 947 732</b>	<b>-5 412 859</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-787 473</b>	<b>798 247</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		7 316	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 589	181
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 134 969	-1 530 113
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 123 064</b>	<b>-1 529 932</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 910 538</b>	<b>-731 686</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 910 538</b>	<b>-731 686</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	258 292 622	260 407 234
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	208 312	325 991
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>258 500 934</b>	<b>260 733 225</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>258 500 934</b>	<b>260 733 225</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		60	4 269
Övriga fordringar		705	4 847
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	178 174	282 620
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>178 939</b>	<b>291 736</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	1 372 554	2 600 100
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 372 554</b>	<b>2 600 100</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 551 493</b>	<b>2 891 836</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>260 052 426</b>	<b>263 625 061</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		177 252 000	177 252 000
Fond för yttre underhåll		5 174 319	5 351 367
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>182 426 319</b>	<b>182 603 367</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 614 464	-4 059 827
Årets resultat		-1 910 538	-731 686
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 525 002</b>	<b>-4 791 512</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>175 901 317</b>	<b>177 811 855</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	82 500 000	84 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>82 500 000</b>	<b>84 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		741 834	576 158
Skatteskulder		231 120	226 290
Övriga skulder		201 658	65 728
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	476 497	945 030
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 651 110</b>	<b>1 813 207</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>260 052 426</b>	<b>263 625 061</b>

~

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 910 538	-731 686
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	2 232 291	2 261 373
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>- 321 754</b>	<b>1 529 687</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	112 797	-166 466
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-162 097	581 893
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>272 453</b>	<b>1 945 114</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-1 500 000	-2 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 500 000</b>	<b>-2 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>- 1 227 547</b>	<b>- 54 886</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>2 600 100</b>	<b>2 654 986</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>1 372 553</b>	<b>2 600 100</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Standardförbättringar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges

### Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 503 200	5 503 200
Hyror, garage	268 200	259 200
Hyror, övriga	33 300	38 700
Elavgifter	320 129	312 144
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>6 124 829</b>	<b>6 113 244</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ersättningar	9 247	2 688
Fastighetsskatt för bostadsrättslokalerna	22 739	22 724
Övriga rörelseintäkter	1 446	72 450
Försäkringsersättningar	1 997	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>35 429</b>	<b>97 862</b>

2

**Not 4 Driftkostnader**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-1 689 048	-345 653
Reparationer	-314 083	-329 061
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-116 330	-115 376
Försäkringspremier	-86 057	-79 175
Kabel- och digital-TV	-202 218	-83 980
Systematiskt brandskyddsarbete	-17 052	-13 975
Serviceavtal	-39 345	-78 142
Obligatoriska besiktningar	-30 051	-46 083
Bevakningskostnader	-6 620	-14 337
Snö- och halkbekämpning	-45 101	-27 399
Förbrukningsinventarier	-13 234	-18 801
Vatten	-114 854	-132 419
Fastighetsel	-441 598	-414 767
Uppvärmning	-720 089	-692 920
Sophantering och återvinning	-137 713	-124 002
Förvaltningsarvode drift	-47 245	-84 320
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-4 020 639</b>	<b>-2 600 410</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-451 891	-294 534
Lokalkostnader	-2 000	-1 320
IT-kostnader	-1 087	-948
Arvode, yrkesrevisorer	-12 875	-11 594
Övriga förvaltningskostnader	-20 878	-29 299
Kreditupplysningar	-1 390	-100
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 420	-3 808
Representation	-9 482	0
Kontorsmateriel	-4 734	-2 847
Telefon och porto	-10 031	-9 322
Konsultarvoden	-17 468	-1 594
Bankkostnader	-2 650	-2 300
Övriga externa kostnader	-38 397	-81 608
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-581 303</b>	<b>-439 274</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-91 000	-94 080
Övriga personalkostnader	0	-600
Sociala kostnader	-22 499	-17 122
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-113 499</b>	<b>-111 802</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 114 612	-2 133 944
Avskrivning Installationer	-117 679	-127 429
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-2 232 291</b>	<b>-2 261 373</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	4 577	181
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	12	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>4 589</b>	<b>181</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 133 063	-1 529 331
Övriga räntekostnader	-1 906	-782
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 134 969</b>	<b>-1 530 113</b>

**Not 10 Byggnader och mark  
Anskaffningsvärden**

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	241 242 000	241 242 000
Mark	32 075 275	32 075 275
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>273 317 275</b>	<b>273 317 275</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan Vid årets början</b>		
Byggnader	-12 910 041	-10 776 097
<b>Årets avskrivningar</b>	<b>- 12 910 041</b>	<b>- 10 776 097</b>
Årets avskrivning byggnader	-2 114 612	-2 133 944
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 2 114 612</b>	<b>- 2 133 944</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>- 15 024 653</b>	<b>- 12 910 041</b>
<b>Varav</b>	<b>258 292 622</b>	<b>260 407 234</b>
Byggnader	226 217 347	228 331 959
Mark	32 075 275	32 075 275

**Taxeringsvärden**

Bostäder	215 000 000	215 000 000
Lokaler	2 274 000	2 274 000

**Totalt taxeringsvärde**

<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>217 274 000</b>	<b>217 274 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>142 754 000</i>	<i>142 754 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>74 520 000</i>	<i>74 520 000</i>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

## Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	249 690	249 690
Inventarier och verktyg	120 458	120 458
Installationer	1 435 542	1 435 542
	<b>1 805 690</b>	<b>1 805 690</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 805 690</b>	<b>1 805 690</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-249 690	-249 690
Inventarier och verktyg	-120 458	-120 458
Installationer	-1 109 551	-982 122
	<b>- 1 479 699</b>	<b>- 1 352 270</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-117 679	-127 429
	<b>- 117 679</b>	<b>- 127 429</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-249 690	-249 690
Inventarier och verktyg	-120 458	-120 458
Installationer	-1 227 230	-1 109 551
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 1 597 378</b>	<b>- 1 479 699</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>208 312</b>	<b>325 991</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	208 312	325 991



**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	88 744	86 057
Förutbetalda driftkostnader	0	4 435
Förutbetalt förvaltningsarvode	5 625	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	51 158	50 315
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 647	141 813
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>178 174</b>	<b>282 620</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	4 363	13 549
Bankmedel	4 577	1 500 181
Transaktionskonto	1 363 614	1 086 371
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 372 554</b>	<b>2 600 100</b>

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	82 500 000	84 000 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>82 500 000</b>	<b>84 000 000</b>

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,50%	2022-06-22	15 000 000	0	0	15 000 000
SWEDBANK	0,83%	2019-03-28	9 000 000	0	1 500 000	7 500 000
SWEDBANK	0,93%	2019-06-19	25 000 000	0	0	25 000 000
SWEDBANK	0,81%	2019-06-28	20 000 000	0	0	20 000 000
SWEDBANK	1,16%	2020-06-17	15 000 000	0	0	15 000 000
<b>Summa</b>			<b>84 000 000</b>	<b>0,00</b>	<b>1 500 000</b>	<b>82 500 000</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 0 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 0 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 82 500 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

2

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	17 124
Upplupna räntekostnader	127 994	185 265
Upplupna elkostnader	48 521	41 139
Upplupna värmekostnader	107 684	103 632
Upplupna kostnader för renhållning	12 161	0
Upplupna revisionsarvoden	13 000	12 000
Upplupna styrelsearvoden	0	71 680
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	15 285
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	167 137	498 905
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>476 497</b>	<b>945 030</b>

<b>Ställda säkerheter</b>	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	100 000 000	100 000 000

R

**Styrelsens underskrifter**

Lund 2019-04-02

Ort och datum



Norma Andersson



Ingegärd Burling



Lennart Malmbjör



Karl-Fredrik Boman



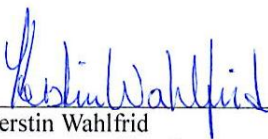
Nils Åke Jönsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-02

KPMG AB



Peter Cederblad  
Auktoriserad revisor



Kerstin Wahlfrid  
Förtroendevald revisor

---

# BRF Diamanten

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Diamanten i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Diamanten , org. nr 769607-7374

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Diamanten för år 2018.

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 2018 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 revisionssed 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 Brf Diamanten för år 2018 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 revisionssed 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 fortlöpa 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 trygghetssätt.

### 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.

Lund den 8 april 2019

KPMG AB



Peter Cederblad  
Auktoriserad revisor



Kerstin Wahlfrid  
Förtroendevald revisor