

Brf Diamanten

(769607-7374)



Årsredovisning 2011

Föreningsstämma: Torsdagen den 12 april 2012 kl 19.00, Internationella studenthusets hörsal, Spolegatan 3, Lund

ÅRSREDOVISNING
för
Bostadsrättsföreningen Diamanten
Org.nr 769607-7374

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet för år 2011.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning under året:

Ordinarie ledamöter : AnnaCarin Larsen, Göran Nilsson,
Eva Runnerström, Gustaf Söderlind, Johny Wigothson och Ingegerd Wiking.
Suppleanter : Therese Lindholm och C G Olsson

Revisor

Föreningens ordinarie revisorer är auktoriserade revisorn Jonas Nihlberg och Kerstin Wahlfrid
Revisorssuppleant är Björn Helmers

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året haft nio protokollförda sammanträden.

Förvaltning

För den ekonomiska förvaltningen svarar Paulssons Glas & Aluminium AB.
För fastighetsskötseln svarar Clifa Service AB och Obligé Städ i Lund HB.

Ekonomi

Föreningen äger fastigheten Leksaken 2 i centrala Lund. Den innehåller 72 lägenheter med en sammanlagd yta om 9 172 kvm. Till varje lägenhet hör en garageplats. Föreningen disponerar också en gästlägenhet för tillfällig uthyrning till medlemmarna. Under 2011 har årsavgiften varit oförändrad men på grund av högre upplåningskostnader höjdes avgiften från 2012 med 15 %. Under året har investering skett i brandlarmsutrustning samt i skydd mot snöoras och bobyggande fåglar. Större underhålls- och reparationsarbeten har skett avseende målning, ventilation/fläktar, fasader samt beläggning och växter på gården. Under året har fyra bostadsrätter bytt ägare. Styrelsearvoden har för 2011 utgått med 85 600 kr.

Följande medel står till stämmans förfogande:

Balanserat resultat	2 448 190
Årets resultat	<u>-434 452</u>
	<u>2 013 738</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

ianspråktagas från fond för yttre underhåll	-235 000
avsättes till fond för yttre underhåll	532 000
överförs till balanserat resultat	<u>1 716 738</u>
	<u>2 013 738</u>

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.



RESULTATRÄKNING 1.1 -31.12

Not

2011**2010***Rörelsens intäkter*

Årsavgifter		4 402 560	4 517 210
Intäkter, el		401 598	461 455
Intäkter, garage		618 450	609 000
Intäkter, gästlägenhet		22 600	24 800
Övriga intäkter		14 254	14 871
		5 459 462	5 627 336

Rörelsens kostnader

Reparationer, löpande underhåll	1	844 076	261 621
Fastighetsavgift		44 919	0
Driftkostnader	2	1 852 241	1 944 104
Övriga kostnader	3	56 149	161 997
Personalkostnader	4	98 748	100 896
Avskrivningar av anläggningstillgångar	5	<u>746 243</u>	<u>713 787</u>
		-3 642 376	-3 182 405

Rörelseresultat**1 817 086** **2 444 931****Resultat från finansiella poster**

Ränteintäkter	6	15 803	2 578
Räntebidrag		98 228	169 239
Räntekostnader och liknande kostnader	7	<u>-2 365 569</u>	<u>-1 411 271</u>
		-2 251 538	-1 239 454

ÅRETS RESULTAT**-434 452** **1 205 477**

BALANSRÄKNING per	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	270 221 590	270 839 170
Inventarier	9	1 141 255	642 447
		271 362 845	271 481 617
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		79 554	9 534
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		91 549	91 400
<i>Kassa och bank</i>		1 238 270	1 536 826
		1 409 373	1 637 760
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>272 772 218</u>	<u>273 119 377</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		177 252 000	177 252 000
Yttre underhållsfond		2 081 512	1 667 512
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 448 190	1 656 713
Årets resultat		-434 452	1 205 477
		181 347 250	181 781 702
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	11	89 200 000	89 600 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av lån	11	400 000	400 000
Leverantörsskulder		256 887	277 864
Skatteskulder		133 810	24 751
Övriga kortfristiga skulder		26 122	25 854
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 408 149	1 009 206
		2 224 968	1 737 675
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>272 772 218</u>	<u>273 119 377</u>
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Fastighetsinteckningar		100 000 000	100 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

2011-01-01

2010-01-01

2011-12-31

2010-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

- 434 452

1 205 477

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

746 243

713 787

**Kassaflöde från den löpande verksamheten
före förändringar av rörelsekapital**

311 791

1 919 264

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning/minskning av kortfristiga fordringar

- 70 169

45 844

Ökning/minskning av kortfristiga skulder

487 293- 40 484

417 124

5 360

Kassaflöde från den löpande verksamheten

728 915

1 924 624

Investeringsverksamheten

Inventarier

-627 471

- 102 148

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-627 471

- 102 148

Finansieringsverksamheten

Amortering av fastighetslån

- 400 000

-1 406 250

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

- 400 000

-1 406 250

Årets kassaflöde

- 298 556

416 226

Likvida medel vid årets början

1 536 826

1 120 601

Likvida medel vid årets slut1 238 2701 536 826

Tilläggsupplysningar**Redovisningsprinciper**

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Övriga tillgångar värderas till anskaffningsvärde om ej annat anges i nedanstående noter. Skulder har, om ej annat anges nedan, upptagits till anskaffningsvärden med sedvanliga reserveringar för upplupna kostnader.

	2011-12-31	2010-12-31
Not 1 Reparationer, löpande underhåll		
OVK/ventilation	234 481	30 506
Fasader	104 758	19 871
Målningsarbeten	99 975	7 500
Hissar	90 447	85 986
Lås/porttelefon/garageport	90 056	23 761
Innergård	47 396	2 040
Övrigt	<u>176 963</u>	<u>91 957</u>
	<u>844 076</u>	<u>261 621</u>
Not 2 Driftskostnader		
Värme	579 084	634 798
El	548 856	601 595
Vatten	89 462	91 164
Renhållning	155 711	149 852
Försäkring	42 092	46 305
Kabel-TV	79 976	76 276
Fastighetsförvaltning	150 797	120 000
Fastighetsskötare, städning	187 377	202 935
Övriga driftskostnader	<u>18 886</u>	<u>21 179</u>
	<u>1 852 241</u>	<u>1 944 104</u>
Not 3 Övriga kostnader		
Kontorsmaterial, telefon och porto	7 979	9 416
Förbrukningsinventarier	5 402	3 993
Revision	12 500	12 500
Sammankomster delägare	7 731	14 648
Övriga kostnader	<u>22 537</u>	<u>121 440</u>
	<u>56 149</u>	<u>161 997</u>
Not 4 Personalkostnader		
Föreningen har inte haft några anställda. Utbetalda löner avser styrelsearvoden.		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	85 600	84 728
Sociala avgifter	<u>13 148</u>	<u>16 168</u>
	<u>98 748</u>	<u>100 896</u>

Not 5 Avskrivningar av anläggningstillgångar

Avskrivning på byggnaden sker fr o m 2010 under 100 år enligt en progressiv plan. För att komma i fas med denna plan har årliga avskrivningar ökats med 75 tkr varje år fr o m 2007. Avskrivning på inventarier baseras på bedömd ekonomisk livslängd.

	2011-12-31	2010-12-31
Byggnad	617 580	603 105
Inventarier	<u>128 663</u>	<u>110 682</u>
	<u>746 243</u>	<u>713 787</u>

Not 6 Ränteintäkter

Ränta placeringskonto	<u>15 803</u>	<u>2 578</u>
	<u>15 803</u>	<u>2 578</u>

Not 7 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	2 365 002	1 410 545
Övriga finansiella kostnader	<u>567</u>	<u>726</u>
	<u>2 365 569</u>	<u>1 411 271</u>

Not 8 Byggnader och mark**Byggnader**

Ingående anskaffningsvärde	241 242 000	241 242 000
Ackumulerade avskrivningar	-2 478 105	-1 875 000
Årets avskrivning, enligt plan	<u>-617 580</u>	<u>-603 105</u>
Bokfört värde	<u>238 146 315</u>	<u>238 763 895</u>

Taxeringsvärde byggnad

135 000 000 129 000 000

Mark

Anskaffningsvärde	<u>32 075 275</u>	<u>32 075 275</u>
<i>Taxeringsvärde mark</i>	42 450 000	42 450 000

Not 9 Inventarier

Ingående anskaffningsvärde	1 149 709	1 047 561
Årets investeringar	<u>627 471</u>	<u>102 148</u>
>Brandlarm, 280 283	1 777 180	1 149 709
>Snörasskydd, 85 000		
>Fågelskydd, 262 188		
Ackumulerade avskrivningar	-507 262	-396 580
Årets avskrivningar, 10 % enligt plan	-114 555	-73 240
Årets avskrivningar, 20 % enligt plan	<u>-14 108</u>	<u>-37 442</u>
	-635 925	-507 262
Planenligt restvärde	<u>1 141 255</u>	<u>642 447</u>

Not 10 Eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre under- hållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	177 252 000	1 667 512	1 656 713	1 205 477
Vinstdisposition:				
Till yttre underhållsfond		414 000	-414 000	
Till balanserat resultat			1 205 477	-1 205 477
Årets resultat				-434 452
Belopp vid årets utgång	177 252 000	2 081 512	2 448 190	-434 452

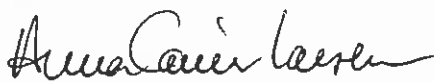
Not 11 Fastighetslån

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing skuld	Årets amort	Utg skuld
Swedbank Hyp	1,90 %	2011-09-09	45 000 000	-45 000 000	-
Swedbank Hyp	2,87 %	2013-06-25	30 000 000	- 400 000	29 600 000
Swedbank Hyp	2,62 %	2012-09-25	15 000 000	-	15 000 000
Swedbank Hyp	3,57 %	2016-06-27	-	-	25 000 000
Swedbank Hyp	3,92%	2018-06-27	-	-	<u>20 000 000</u>
			90 000 000	- 400 000	89 600 000
Amortering 2012					<u>-400 000</u>
Utgående långfristig skuld					<u>89 200 000</u>

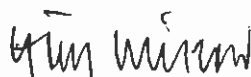
Not 12 Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna räntekostnader	582 872	589 928
Förutbetalda månadsavgifter	483 013	187 610
Övrigt	<u>342 264</u>	<u>231 668</u>
	<u>1 408 149</u>	<u>1 009 206</u>

Lund 2012-03-14



AnnaCarin Larsen



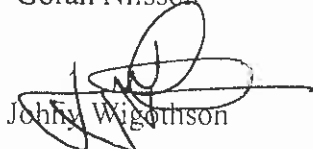
Göran Nilsson



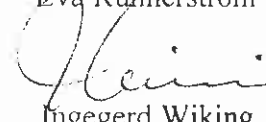
Eva Runnerström



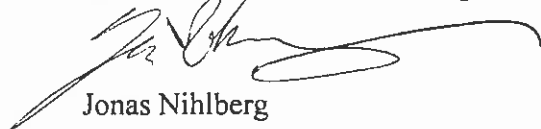
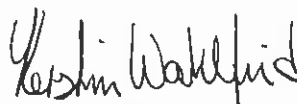
Gustaf Söderlind



Johnny Wigodhson


Ingegerd Wiking
Ordförande

Vår revisionsberättelse har avgivits 2012-03-22


Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor
KPMG AB


Kerstin Wahlfrid

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Diamanten för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2011-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Diamanten för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar och bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar, vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 22 mars 2012

KPMG AB

Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor

Kerstin Wahlfred
Lekmannarevisor