

ÅRSREDOVISNING

Brf Diamanten 22

Org nr 769607-0478

2020-01-01 – 2020-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Diamanten 22 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31, föreningens artonde verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen Diamanten 22 registrerades hos Bolagsverket 2001-04-27.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Reviderad ekonomisk plan upprättades 2004-04-29 och registrerades 2004-06-22.

Aktuella stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2016-12-14.

Föreningen är ur skattehänseende ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under 2020 haft en större omsättning än normalt av medlemmar i föreningen. Givet att föreningen har relativt många mindre lägenheter och många medlemmar har barn samt att pandemin gjort att många vill ha större utrymmen för att jobba hemma är detta inte konstigt. Den ena av hyresgästerna i de kommersiella lokalerna har bytts ut under året. Den nya hyresgästen, som tillträdde under augusti 2020, är verksam inom dammode och har haft en lägre omsättning under årets sista månader varför föreningen beslöt att sätta ned hyran tillfälligt under november och december med 50%.

Priserna på bostadsrätterna har stigit under året i linje med övrig prisutveckling av bostadsrätter i Stockholmsområdet.

Underhållsplanen anger för 2019 och 2020 att fönster ska ses över och repareras vilket också gjorts. Eftersom huset är kulturmärkt av den lägre graden kan fönstren inte bytas hur som helst och vi gör därför renoveringen i enlighet med detta. Hösten 2019 renoverades och målades fönstren på den södra sidan (mot gården) och under våren 2020 gjordes den sista delen mot gatan. Tre lägenheter återstår som inte kunde göras pga att personer ur riskgrupper bor där men de ska åtgärdas senare under 2021 enligt plan.

I övrigt bara mindre små renoveringar och ommålningar till ett ringa värde.

Styrelse

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.

Vid den ordinarie föreningsstämman 2020-05-18 utsågs följande styrelse:

Karin Reuterskiöld	ordförande 2 år
Sophie Fitinghoff	ledamot 2 år
Fredrik Axner	ledamot 1 år
Daniel Lydén	ledamot 1 år (avgick oktober 2020)
John Wernvik	suppleant 1 år
Markus von Kellauer	suppleant 1 år

Styrelsen har haft 11 st. protokollförda möten under 2020.

Styrelsen har skrivit 3 st. informationsblad som delats ut eller mailats till samtliga boende.

Styrelsearvoden avseende år 2020 om 38 750 kr (föreg år 35 000 kr) exklusive sociala avgifter har utbetalats.

Revisorer

Föreningens revisorer har varit:

Mikael Jennel	auktoriserad revisor, Baker Tilly Stockholm KB
Fredrik From	suppleant, Baker Tilly Stockholm KB
Håkan Atleström	föreningens revisor
Ann-Marie Billgren	föreningens revisorssuppleant

Valberedning

Valberedningen har bestått av Annkie Nordin (sammanställande) och Sofia Bergenstråhle.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Diamanten 22 med adress Kungsholmsgatan 15, 112 27 Stockholm. Byggnaden, som ursprungligen är uppförd 1936 och totalrenoverad 1983, innehåller 33 st bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 2 382 m² och med följande fördelning:

Bostad	1 R o k	2 R o k	2,5 R o k	3 R o k	4 R o k	5 R o k	Summa
Antal	9	12	1	9	1	1	33
S:a yta	426	862	78	772	134	110	2 382

Två av bostadsrätterna (en 1 Rok och en 4 Rok) är fysiskt sammanbyggda varför antalet boendeenheter uppgår till 32 st.

Dessutom innehåller byggnaden 2 st lokaler om totalt ca 210 m² (föregående år 233 m²). Uthyrd yta för lokal 3001 har under året minskats från tidigare 123 m² till 100 m². De återtagna 23 m² används till att vinterförvara utemöbler, tillhandahålla toaletter till hantverkare samt förvara dokument och annat för föreningen. Det är yta utan fönster som delvis innehåller ventilationsfläktar och inte är lämpligt annat än för förråd.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Taxeringsvärdet 2020 uppgår till 89 681 000 kr (föreg år 89 681 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	30 000	2 664	32 664
Mark	53 000	4 017	57 017
Summor	83 000	6 681	89 681

Årets reparationer, underhåll och investeringar

Årets kostnadsförda löpande reparationer uppgår till ca 142 tkr (föreg år ca 137 tkr).

Årets underhållskostnader uppgår till totalt ca 1 100 tkr (1 291 tkr). Se vidare not 2.

Inga investeringar har gjorts under året.

Framtida planerat underhåll

Under våren 2021 planeras renovering och målning av de återstående tre lägenheternas fönster. En OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) genomförs och åtgärdas i februari 2021. Dessutom kommer en stamspolning att genomföras under våren eller sommaren.

Ett mindre vattenläckage från gården ner till två av förråden som tillhör medlemmarna upptäcktes under hösten 2020 och ska åtgärdas under våren 2021.

Möjligen kommer någon tvättmaskin att behöva bytas ut under 2021 men det väntar vi med tills det blir nödvändigt.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastighetsskötsel har ombesörjts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Jouravtal finns med Dygnet Runt Service Fastighetsjour AB.

Fastighetsstädning har ombesörjts av Städhuset i Stockholm AB.

Samtliga externa fastighetsskötselavtal för t ex städning, mattor etc kommer att ses över under året.

Per 2020-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 13 000 000 kr (föregående år 12 000 000 kr).

Uttaga panter 21 750 000 kr varav ställda panter 15 250 000 kr samt i eget förvar 6 500 000 kr.

Eventualförpliktelser - inga.

Föreningen är registrerad för skattskyldighet för moms avseende uthyrning av verksamhetslokaler.

Föreningens hemsida är diamanten22.se

Föreningens e-post är styrelsen@diamanten22.se

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelser

Samtliga 33 st bostadslägenheter var per bokslutsdagen upplåtna med bostadsrätt.

Under året har 11 st lägenhetsöverlåtelser ägt rum.

Förvärvare som ej tidigare är medlemmar har antagits som medlemmar i föreningen.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåts i andra hand är nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt förverkad och föreningen berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning. Vid andrahandsuthyrning debiteras uthyraren enligt stadgarna en årlig avgift om högst 10% av gällande basbelopp. Upplåts en lägenhet under del av år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som andrahandsuthyrningen omfattar.

Förändringar i medlemsantalet	2020	2019
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	49	51
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	15	8
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 13	- 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	51	49

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 931 664	2 004 616	1 984 420	1 976 308
Resultat efter finansiella poster	- 764 864	- 842 829	362 305	- 408 966
Balansomslutning	47 615 596	47 176 824	48 071 667	47 610 043
Kassa och bank	1 106 629	489 606	1 208 329	538 444
Soliditet	71%	74%	74%	74%
Belåningsgrad	14%	13%	18%	18%
Fastighetslån kr/m ² BR-yta	5 458	5 038	5 038	5 038
Skuldkvot	6,7	6,0	6,0	6,0
Årsavgift kr/m ² /år, genomsnitt	605	605	605	605
Värme kr/m ² (tot), löp. pris	130	141	142	141
Resultat exkl avskrivningar o. underhåll kr/m ² (tot)	204	245	249	313

Årsavgiften har sänkts med 10% fr o m 2021-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fond för underhåll Öpp spis	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	40 708 844	203 211	0	- 5 342 288	- 842 829	34 726 938
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll		269 043		- 269 043		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		- 203 211		203 211		
Balanseras i ny räkning				- 842 829	842 829	
Fond underhåll Öpp spis			11 658			11 658
Årets resultat					- 764 864	- 764 864
Belopp vid årets utgång	40 708 844	269 043	11 658	- 6 250 949	- 764 864	33 973 732

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 6 250 949
Årets resultat	- 764 864
<hr/> Summa	<hr/> - 7 015 813

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll (0,3% tax)	269 043
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 269 043
Balanseras i ny räkning	- 7 015 813
<hr/> Summa	<hr/> - 7 015 813

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges. Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2021.

Resultaträkning	Not	2020	2019
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	1 931 664	2 004 616
Övriga rörelseintäkter		<u>0</u>	<u>2 151</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		1 931 664	2 006 767
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	- 2 315 338	- 2 450 081
Personalkostnader	3	- 50 925	- 45 996
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 193 466</u>	<u>- 193 466</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 2 559 729	- 2 689 543
<i>Rörelseresultat</i>		- 628 065	- 682 776
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 136 799</u>	<u>- 160 053</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 136 799	- 160 053
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 764 864	- 842 829
Årets resultat		- 764 864	- 842 829

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4, 12	46 335 982	46 523 719
Inventarier, verktyg och installationer	5	32 098	37 827
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		46 368 080	46 561 546
Summa anläggningstillgångar		46 368 080	46 561 546
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 931	0
Övriga fordringar		4 834	3 352
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	124 122	122 320
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		140 887	125 672
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	1 106 629	489 606
<i>Summa kassa och bank</i>		1 106 629	489 606
Summa omsättningstillgångar		1 247 516	615 278
SUMMA TILLGÅNGAR		47 615 596	47 176 824

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		40 708 844	40 708 844
Fond för yttre underhåll		269 043	203 211
Fond för underhåll öppna spisar		<u>11 658</u>	<u>0</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		40 989 545	40 912 055
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 6 250 949	- 5 342 288
Årets resultat		<u>- 764 864</u>	<u>- 842 829</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 7 015 813	- 6 185 117
SUMMA EGET KAPITAL		33 973 732	34 726 938
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	12 000 000
Övriga skulder	8	<u>75 000</u>	<u>0</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		75 000	12 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 12	13 000 000	0
Leverantörsskulder		223 648	76 801
Skatteskulder	10	13 744	10 598
Övriga skulder		44 565	49 306
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>284 907</u>	<u>313 181</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		13 566 864	449 886
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 615 596	47 176 824

NOTER

Redovisningsprinciper

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

Upplysningar om byte av klassificeringsprincip

FAR:s normgivningsgrupp Revision har tagit fram ett nytt uttalande RevU 18 Revisorns agerande vid felaktig klassificering av skulder i bostadsrättsföreningar.

Uttalandet fastställdes av FAR:s styrelse den 11 december 2020 och ska tillämpas från och med räkenskapsår som avslutas den 31 december 2020 eller senare.

Uttalanden innebär följande:

God redovisningssed ställer krav på att skulder som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår ska redovisas som kortfristiga, om inte bindande avtal finns vid balansdagen innebärande att föreningen har en ovillkorad rätt att senarelägga skuldens reglering i minst tolv månader efter balansdagen.

I årets balansräkning har de långfristiga skulderna omklassificerats till kortfristiga skulder i enlighet med ovanstående.

Nyckeltal

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

Skuldkvot uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. Under 5 = bra, över 10 = inte bra.

Resultat exkl avskrivningar och underhåll per m² (tot) visar vad verksamheten lämnat i överskott per m² totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering göras till fond för yttre underhåll med 269 043 kr motsvarande 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod.

Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad		200 år
Fastighetsförbättringar 2004	Tvättstuga, fönsterrenovering, 358 tkr	50 år
Fastighetsförbättringar 2007	Takfläktar, 149 tkr	20 år
Fastighetsförbättringar 2010	Värmecentral, ca 375 tkr	25 år
Fastighetsförbättringar 2013	Fibernät, ca 93 tkr	10 år
Byggnadsinventarier		10 år

Not 1 Nettoomsättning	2020	2019
Årsavgifter	1 441 008	1 441 008
Hysesintäkter lokaler	541 514	563 608
Hysesförlust lokaler	- 50 858	0
Summa	1 931 664	2 004 616
Not 2 Övriga externa kostnader	2020	2019
<i>Driftskostnader</i>		
<i>Fastighetskostnader</i>		
Fastighetsskötsel	78 864	51 661
Hisstillsyn	1 890	2 151
Elavgifter	59 010	66 247
Fjärrvärme	338 036	367 845
Vatten	60 752	57 864
Städning	52 674	54 555
Renhållning hushållssopor	13 598	12 545
Renhållning grovsopor	75 586	65 993
Reparationer fastigheten	142 173	137 493
Övriga fastighetskostnader	37 446	22 051
Fastighetsavgift/-skatt	112 538	110 874
Fastighetsförsäkring	46 616	44 606
Kabel-TV	40 321	39 685
Bredband	49 001	49 457
<i>Summa fastighetskostnader</i>	1 108 505	1 083 027
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Förvaltningskostnader	52 396	51 797
Revision	15 267	18 124
Övriga förvaltningskostnader	36 515	3 465
Bankavgifter	2 744	2 640
<i>Summa förvaltningskostnader</i>	106 922	76 026
<i>Summa driftskostnader</i>	1 215 427	1 159 053
<i>Underhållskostnader</i>		
Berg byggledning/projektering (2019)	0	176 938
Berg förstärkningsarbeten	11 550	354 888
Fönsterrenovering	586 989	747 161
Justering kstn energidekl (/energideklaration)	- 214	12 041
Avloppsarbeten	403 930	0
Terrass	52 500	0
OVK-besiktning	24 358	0
Planteringskärl gården	20 798	0
<i>Summa underhållskostnader</i>	1 099 911	1 291 028
Summa	2 315 338	2 450 081

Not 3 Personalkostnader	2020	2019
Löner och andra ersättningar för styrelse	38 750	35 000
övriga anställda	0	0
Summa löner och andra ersättningar	38 750	35 000
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	12 175 (0)	10 996 (0)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	50 925	45 996

Not 4 Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	49 537 204	49 537 204
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärden	49 537 204	49 537 204
Ingående avskrivningar	- 3 013 485	- 2 825 748
Årets avskrivningar	- 187 737	- 187 737
Utgående avskrivningar	- 3 201 222	- 3 013 485
Redovisat värde	46 335 982	46 523 719
Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	32 664 000	32 664 000
Mark	57 017 000	57 017 000
Summa	89 681 000	89 681 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	162 359	162 359
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärden	162 359	162 359
Ingående avskrivningar	- 124 532	- 118 803
Årets avskrivningar	- 5 729	- 5 729
Utgående avskrivningar	- 130 261	- 124 532
Redovisat värde	32 098	37 827

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Anticimex avloppsfälla per nov	18 678	17 973
Telenor kabel-tv per mars	10 080	10 080
Ownit bredband per mars	11 922	11 922
Utgående moms upplupen	35 126	35 729
Brandkontoret fastighetsförsäkring per december	48 316	46 616
Summa	124 122	122 320

Not 7 Kassa och bank	2020-12-31	2019-12-31
Handelsbanken PM-konto	1 106 629	342 358
Handelsbanken checkkonto	0	147 248
Summa	1 106 629	489 606

Not 8 Övriga skulder	2020-12-31	2019-12-31
Hysesdeposition lok 3001 Norberg (inbet 2020)	75 000	0
Summa	75 000	0

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	0,75	2021-01-07 * 90 d	0	12 000 000	12 000 000
Stadshypotek	0,95	2021-01-07 * 1 år	0	1 000 000	0
Summa			0	13 000 000	12 000 000
varav långfristig del				0	12 000 000
varav kortfristig del				13 000 000	0

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen. Rörlig ränta samt 90-dagars ränta avser den aktuella vid bokslutsdagen.

* Båda lånen har lösts 2021-01-07 och ersatts av nytt lån 13 msek i SE-Banken bundet i två år till 2023-01-28 med ränta 0,46%.

Belåningsgrad lån/taxeringsvärde	14%	13%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	5 458	5 038

Not 10 Skatteskulder	2020-12-31	2019-12-31
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2019	110 874	110 874
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2020	112 538	0
Inbetald preliminärskatt	- 209 668	- 100 276
Summa	13 744	10 598

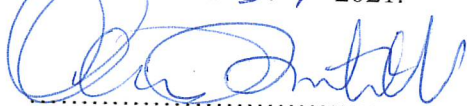
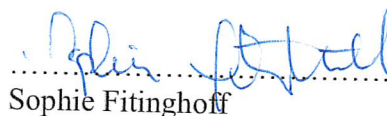
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen kreditfaktura Telia	0	- 996
Upplupen kostnad energideklaration	0	12 041
Upplupen kostnad kostnad berg	0	36 125
Upplupen kostnad fjärrvärme	43 676	45 739
Upplupen kostnad el	11 902	10 330
Upplupen bankavgift	325	299
Diverse omkostnad	700	1 398
Upplupen kostnad vatten och sophämtning	12 418	11 761
Beräknad upplupen räntekostnad	21 542	27 233
Förutbetalda avgifter och hyror	177 344	151 251
Beräknad upplupen kostnad revision	17 000	18 000
Summa	284 907	313 181

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	15 250 000	12 310 000
Summa ställda säkerheter	15 250 000	12 310 000

Stockholm den 13/4 2021.

Karin Reuterskiöld
Ordförande

Sophie Fitinghoff



Fredrik Axner

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16/4 2021.

Mikael Jennel
Auktoriserad revisorHåkan Atleström
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Diamanten 22
Org.nr 769607-0478

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Diamanten 22 för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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.

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 *internrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 misstag.

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. 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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.

Internrevisorns 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 författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Diamanten 22 för räkenskapsåret 2020 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 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 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 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.

Stockholm den 16 april 2021



Mikael Jennel
Auktoriserad revisor
Baker Tilly Stockholm KB

Håkan Atleström
Förtroendevald revisor

Resultatbudget (tkr)

	BUDGET	UTFALL	BUDGET	UTFALL	UTFALL	UTFALL	UTFALL
	2021	2020	2020	2019	2018	2017	2016
Intäkter							
Årsavgifter	1296,9	1441,0	1441,0	1441,0	1441,0	1441,0	1441,0
Hysesintäkter lokaler	562,0	490,6	571,7	563,6	543,4	535,3	529,7
Bredbandsavgifter	51,2	0	0	0	0	0	0
Övriga intäkter	0	0	0	2,2	0	14,3	0
S:a intäkter	1910,1	1931,6	2012,7	2006,8	1984,4	1990,6	1970,7
Driftskostnader							
Fastighetsskötsel och gård	-83,0	-78,9	-75,0	-51,7	-75,5	-23,1	-20,9
Hisstillsyn	-5,0	-1,9	-5,0	-2,1	-2,0	-2,8	-5,0
Elavgifter	-60,0	-59,0	-69,0	-66,2	-67,2	-54,6	-49,2
Fjärrvärme	-350,0	-338,0	-375,0	-367,8	-372,0	-368,8	-369,7
Vatten	-62,0	-60,8	-59,0	-57,9	-56,8	-54,1	-53,3
Städning	-45,0	-52,7	-55,0	-54,6	-62,4	-41,7	-58,5
Renhållning hushållssopor	-14,0	-13,6	-13,0	-12,5	-12,3	-11,4	-11,5
Renhållning grovsopor	-75,0	-75,6	-66,0	-66,0	-60,4	-60,5	-53,2
Reparationer fastigheten	-120,0	-142,2	-120,0	-137,5	-98,9	-37,9	-179,7
Övr fastighetskostnader	-25,0	-37,4	-20,0	-22,1	-19,5	-16,4	-14,3
Fastighetsskatt	-113,5	-112,5	-112,5	-110,9	-100,2	-99,5	-97,9
Fastighetsförsäkring	-48,3	-46,6	-46,6	-44,6	-44,1	-44,1	-41,0
Kabel-TV	-41,0	-40,3	-40,0	-39,7	-37,7	-4,3	-32,5
Bredband	-48,0	-49,0	-48,0	-49,5	-46,4	-46,4	-47,3
Förvaltning	-53,0	-52,4	-52,5	-51,8	-50,7	-50,0	-49,9
Styrelsearvoden inkl soc avg	-50,4	-50,9	-61,5	-46,0	-46,0	-35,0	-33,5
Revision	-12,0	-15,3	-17,0	-18,1	-17,7	-16,0	-15,9
Övriga förvaltningskostnader	-5,0	-36,5	-5,0	-3,5	-5,1	-3,2	-7,7
Bankavgifter	-2,5	-2,7	-2,5	-2,6	-2,4	-6,3	-2,5
Löner fastighetsskötsel	0	0	0	0	0	-24,0	-30,0
Sociala avgifter lön	0	0	0	0	0	-14,9	-15,4
S:a driftskostnader	-1212,7	-1266,3	-1242,6	-1205,1	-1177,3	-1015,0	-1188,9
Driftsresultat	697,4	665,3	770,1	801,7	807,1	975,6	781,8
Ränte- och kapitalintäkter	0	0	0	0	0	0	0
Räntekostnader	-60,0	-136,8	-144,0	-160,0	-154,8	-157,2	-154,6
S:a finansiella intäkter & kostnader	-60,0	-136,8	-144,0	-160,0	-154,8	-157,2	-154,6
Kassaflöde från driftsverksamhet	637,4	528,5	626,1	641,7	652,3	818,4	627,2
Underhållskostnader	-950,0	-1099,9	-950,0	-1291,0	-96,5	-1033,9	-1612,2
Resultat före avskrivningar	-312,6	-571,4	-323,9	-649,3	555,8	-215,5	-985,0
Avskrivningar	-193,5	-193,5	-193,5	-193,5	-193,5	-193,5	-190,0
Redovisat resultat	-506,1	-764,9	-517,4	-842,8	362,3	-409,0	-1175,0