
Årsredovisning

BRF DIAMANTEN i Tyresö
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 769609-7752

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF DIAMANTEN i
Tyresö får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

*Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor
om inte annat anges.*

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Tyresö kommun.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen äger fastigheten Diamanten 7 och Turkosen 4 via köpet av aktiebolaget Grundstenen AB org nr 556963-8157 den 25 mars 2014 för 42 413 254 kr vilket understiger bokfört värde i Tyresö Kommun. Fastigheten omfattar ett tvåplans radhusområde med 152 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1981-1982. Fastigheternas adress är Diamantgången 1-321, ojämna nr. Föreningen innehar per 2016-12-31, 36 hyresrätter.

Ekonomi och redovisningsprinciper

BRF Diamanten 7 erlade en köpeskilling för aktierna i helägda dotterbolaget Grundstenen AB, org nr 556963-8157 den 25 mars 2014. Köpeskillingen för fastigheten uppgår till 42 413 254 kr. Någon koncernredovisning har inte gjorts, då bolaget är under likvidation. Redovisningsprincip avseende förvärv av fastighet via bolag under 2014 redovisas enligt FARSRS RedU9 alt. 2. Detta medför att om försäljning av fastigheten till bostadsrättsföreningen delvis är att jämställa med utdelning ska denna ses som en återbetalning av köpeskillingen för aktierna. Den mottagna utdelningen (fastigheten) ska redovisas till sitt verkliga värde i en bostadsrättsförening, och den ökar därför posten mark med motsvarande belopp.

Bokfört värde på mark överstiger betydligt skattemässigt värde på 42 413 254 kr. Den uppskjutna skatteskuld för den temporära skillnaden redovisas inte då fastigheten inte är avsedd att avyttras.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
76	30	32	14

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
2	91	96

Total bostadsarea:	11 763 m ²
Total lokalarea:	613 m ²
Varav uthyrningsbar yta:	601 m ²
Årets taxeringsvärde	125 864 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	108 000 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningens väsentliga lokalavtal visas nedan.

Företag	Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m.
Vackrast med Helene	Skönhetssalong	54 m ²	3 månader

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,4% av föreningens totala intäkter.

Riksbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:		Löptid på avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning	2017-12-31
Driftia	Teknisk förvaltning	2017-12-31
Com Hem AB	Kabel-TV	
Tyresö handelsträdgård	Fastighetskötsel	

Efter den senaste stämman 2016-04-07 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Patrik Appelgren	Ordförande	Stämman	2018
Renee Lindström-Jardland	Sekreterare	Stämman	2018
Thomas Berntzon	Ledamot	Stämman	2017
Ulf Gunnerbo (t.o.m. 30 nov. 2016)	Ledamot	Stämman	2017
Jimmy Johansson	Ledamot	Stämman	2017
Kjell Rogander	Ledamot	Stämman	2017
Mikael Johansson	Ledamot	Stämman	2018

Styrelsesuppleanter

Carl Nordh	Stämman	2017
Gunilla Perntz Ewald	Stämman	2017
Ola Lindström	Stämman	2017

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Per Engzell	Engzells Revisionsbyrå AB	Stämman
Auktoriserad revisor		

Revisorssuppleanter

Marie Sundberg	Stämman
----------------	---------

Valberedning

Ingela Hellberg
Rose-Marie Rogander
Yvonne Strähle

Stämman
Stämman
Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 10 % från och med 2017-01-01.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 398 kr/m²/år.

Försäljningen av lägenheterna 123 och 283 har skett till en ersättning av 4 680 tkr.

En extra amortering har skett under räkenskapsåret med 2 000 tkr.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 894 tkr och planerat underhåll för 443 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i november 2014 och visar på ett underhållsbehov på 2 233 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 180 kr/m². Avsättning för verksamhetsåret har skett med 182 kr/m². Underhållsplanen reviderades även delvis i oktober 2016.

Tidigare utfört underhåll och tillkommande och ersatta komponenter.

	År
Ventilation	2015
Markytor	2015

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Bostäder	75
Installationer	368

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning	2017-	Träpaneler, taksprång, fönster, dörrar, trapp och balkongräcken, takhuvar
Tvättutrustning	2017-	Efter behov
Trappor	2018	Renovering av trappor till övervåningar
Termostater	2018	Byte samt injustering av värme
Ytterbelysning	2020	Byte av ytterbelysning på fasader
Takpannor	2022	Byte av takpannor

Årets resultat är 97 tkr lägre än föregående år. Förändringen beror främst på ökade avskrivningar

Årets resultat jämfört med budget avviker med ca 5 001 tkr.

Avvikelsen beror främst på lägre underhållskostnader än budgeterat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 592% till 389%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 774 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -162 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 164 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 166 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 17).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 36 som upplåts med hyresrätt).

Styrelsens uttalande

Styrelsen har under verksamhetsåret 2016 arbetat med olika frågor. Arbetet har bedrivits genom styrelsemöten, arbetsutskottsmöten och arbetsgrupper, samt möten med föreningens bank och övriga leverantörer.

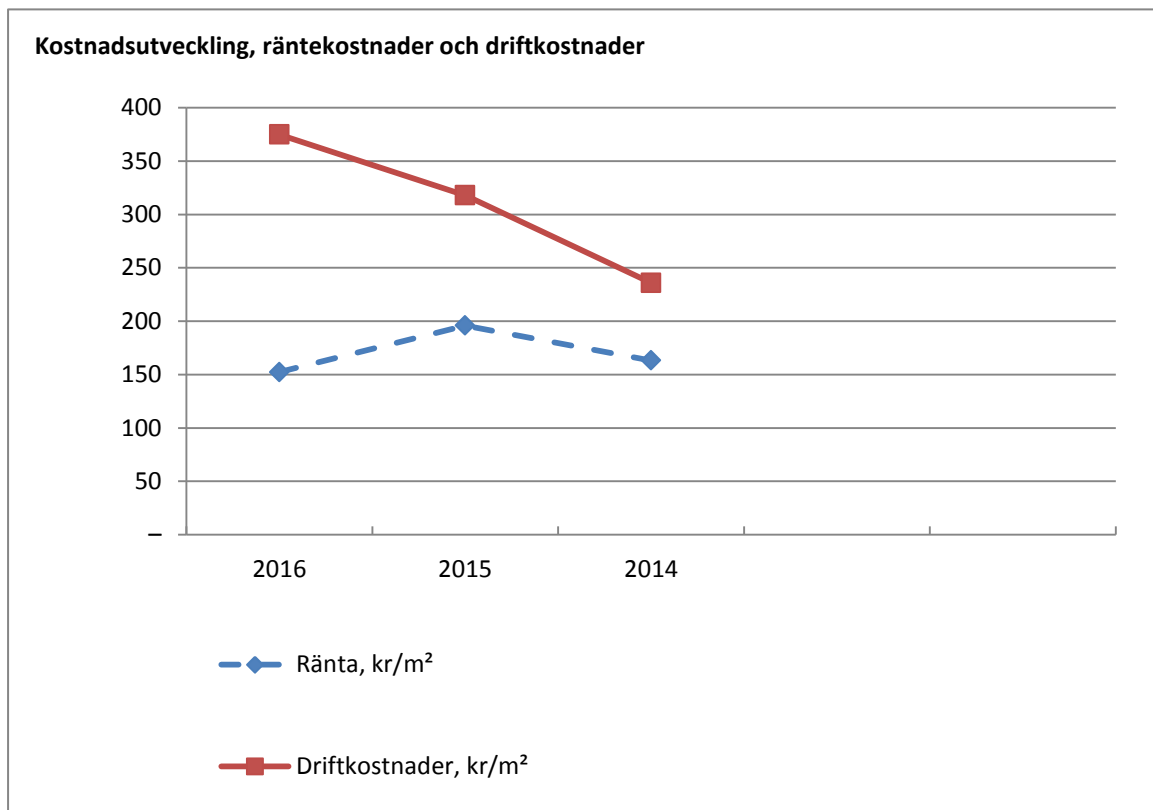
Följande insatser har genomförts under 2016:

- Förhandlat om ett av föreningens lån med Swedbank
- Amorterat 2 miljoner på föreningens lån utöver amorteringsplanen
- Anordnat vårstädning i området
- Tömt cykelförråd på gamla cyklar
- Upphandlat leverantör för fasadrenovering och invändig renovering av Dg 87- 97 inför kommande försäljning
- Gjort iordning ytterligare 17 parkeringsplatser på Turkosen 4, Korta vägen
- Genomfört ett bomöte med information till alla boende, både medlemmar och hyresgäster
- Beslutat om avgiftshöjningar för p-platser och garageplatser
- Beslutat om avgiftshöjning för bostadsrätterna
- Gjort iordning och sålt två lägenheter som varit hyresrätter
- Genomfört fasadrenovering av referenshuset, Dg 37-47
- Genomfört en obligatorisk ventilationskontroll, OVK
- Arbetat för att komma tillrätta med värmeproblem och ventilation i vissa lägenheter
- Genomfört förbättringsåtgärder i utemiljön tillsammans med leverantören Tyresö handelsträdgård
- Utfört en brandskyddsronde i samtliga garage
- Utfört brandskyddsronde i allmänna utrymmen
- Kompletterat underhållsplanen
- Påbörjat arbetet med förändring av föreningens stadgar
- Påbörjat förhandling med ComHem om ett gruppavtal för bredband

Trädgårdsgruppen har arbetat med utsmyckning av området, både sommartid och vintertid.

Styrelsen har arbetat för att ha aktuell information till alla boende i området via hemsidan <http://www.brf-diamanten.se> och anslagstavlor i området.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014
Nettoomsättning	8 110	8 804	6 882
Resultat efter finansiella poster	- 2 935	- 2 829	- 1 121
Balansomslutning	241 193	240 936	240 495
Kassaflöde, indirekt metod	-2 091	2 046	13 089
Soliditet	64%	64%	62%
Likviditet	389%	592%	502%
Driftkostnader, kr/m ²	375	318	236
Ränta, kr/m ²	152	196	163
Underhållsfond, kr/m ²	478	331	216
Lån, kr/m ²	6 662	6 840	7 260
Skuldkvot	10,11	9,38	13,00

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Under 2014 var perioden endast 2014-03-01 till 2014-12-31, dvs 10 månader.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 643 976	153 219 300	4 098 620	-5 220 039	-2 828 561
Disposition enl. årsstämmobeslut				-2 828 561	2 828 561
Reservering underhållsfond			2 256 000	-2 256 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 442 724	442 724	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	2 296 600	2 278 000			
Årets resultat					-2 935 078
Vid årets slut	6 940 576	155 497 300	5 911 896	-9 861 876	-2 935 078

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-8 048 600
Årets resultat före fondförändring	-2 935 078
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 256 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	442 724
Summa underskott	<u>-12 796 955</u>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-12 796 955
----------------------------	-------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	8 110 291	8 804 096
Övriga rörelseintäkter	2	47 984	220 933
Summa rörelseintäkter, m.m.		8 158 275	9 025 030
Rörelsekostnader			
Årets reparationskostnader	3	- 893 992	-2 362 527
Årets underhållskostnader	4	- 442 724	- 827 985
Driftkostnader	5	-3 712 780	-3 738 467
Övriga externa kostnader	6	-1 017 501	- 792 193
Personalkostnader	7	- 367 766	- 273 696
Avskrivningar av anläggningstillgångar	8	-2 773 527	-1 436 092
Summa rörelsekostnader		-9 208 291	-9 430 960
Rörelseresultat		-1 050 015	- 405 930
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	376	1 956
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 885 439	-2 424 587
Summa finansiella poster		-1 885 063	-2 422 631
Resultat efter finansiella poster		-2 935 078	-2 828 561
Årets resultat		-2 935 078	-2 828 561

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	223 563 796	225 718 817
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	12	4 430 920	–
Summa materiella anläggningstillgångar		227 994 716	225 718 817
Summa anläggningstillgångar		227 994 716	225 718 817
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		12 140	12 575
Skattekonto		112	13
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	92 188	19 412
Summa kortfristiga fordringar		104 440	32 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	13 094 250	15 184 960
Summa kassa och bank		13 094 250	15 184 960
Summa omsättningstillgångar		13 198 691	15 216 960
SUMMA TILLGÅNGAR		241 193 407	240 935 777

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		162 437 876	157 863 276
Underhållsfond		5 911 896	4 098 620
Summa bundet eget kapital		168 349 772	161 961 896
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 861 876	-5 220 039
Årets resultat		-2 935 078	-2 828 561
Summa fritt eget kapital		-12 796 955	-8 048 600
Summa eget kapital		155 552 817	153 913 296
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	82 250 000	84 450 000
Summa långfristiga skulder		82 250 000	84 450 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	200 000	200 000
Leverantörsskulder		1 677 831	729 323
Skatteskulder		98 192	202 160
Övriga skulder	16	9 826	278 815
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 404 740	1 162 184
Summa kortfristiga skulder		3 390 590	2 572 481
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		241 193 407	240 935 777

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2016-12-31	2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 935 078	-2 828 561
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 773 527	1 436 092
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-161 551	-1 392 469
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-72 440	169 587
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	818 108	-72 640
Kassaflöde från den löpande verksamheten	584 117	-1 295 522
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	-618 506	0
Investeringar i pågående byggnation	-4 430 920	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 049 426	-50 000
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-2 200 000	-5 200 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	4 574 600	8 541 575
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 374 600	3 341 575
Årets kassaflöde	-2 090 710	2 046 053
Likvida medel vid årets början	15 184 960	13 138 907
Likvida medel vid årets slut	13 094 250	15 184 960

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 9 och Not 10

Noter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången till K3 har inte föranlett några ändringar i resultaträkningen, balansräkningen eller noter och någon effekt i det egna kapitalet har med anledning av övergången till K3 inte uppkommit.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid (antal år)
<i>Ursprunglig byggnad</i>		
Stomme och grund	Linjär	120
Stomkompletteringar	Linjär	50
Värme, sanitet	Linjär	50
Installationer	Linjär	25
Fasad	Linjär	50
Tak	Linjär	25
Fönster	Linjär	50
Restpost	Linjär	50
<i>Tillkommande och utbytta komponenter</i>		
Markanläggningar	Linjär	20

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	4 682 885	4 554 067
Hyror, bostäder	2 896 982	3 118 046
Hyror, lokaler	31 644	723 173
Hyror, garage	449 409	448 998
Hyror, p-platser	155 938	140 428
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	- 93 151	- 170 585
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	- 8 004	- 7 634
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	- 4 411	- 427
Rabatter	- 1 000	- 1 968
	<u>8 110 291</u>	<u>8 804 096</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Inkassointäkter	2 450	1 380
Övriga rörelseintäkter	45 534	219 553
	<u>47 984</u>	<u>220 933</u>

Not 3 Årets reparationskostnader

Bostäder	- 418 098	-1 673 307
Lokaler	- 1 263	-
Gemensamma utrymmen	- 25 655	- 116 081
Installationer	- 283 562	- 363 564
Huskropp utvändigt	- 31 989	- 36 927
Markytor	- 132 402	- 126 323
Garage och p-platser	-	- 41 795
Övriga utgifter	- 1 023	- 4 530
	<hr/>	<hr/>
	- 893 992	-2 362 527

Not 4 Årets underhållskostnader

Bostäder	- 75 003	- 64 377
Gemensamma utrymmen	-	- 38 813
Installationer	- 367 721	- 397 266
Markytor	-	- 327 529
	<hr/>	<hr/>
	- 442 724	- 827 985

Not 5 Driftkostnader

Självrisk	-	88 800
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	86 392	188 936
Försäkringspremier	184 285	220 906
Kabel- och digital-TV	77 648	75 936
Städning gemensamma utrymmen	10 024	-
Obligatoriska besiktningar	81 134	33 463
Snö- och halkbekämpning	245 116	252 225
Statuskontroll	11 856	13 144
Förbrukningsmateriel	84 263	41 384
Vatten	679 904	662 838
El	268 959	255 653
Uppvärmning	1 635 532	1 583 167
Sophantering och återvinning	347 668	322 016
	<hr/>	<hr/>
	3 712 780	3 738 467

Not 6 Övriga externa kostnader

Arvode för förvaltning	909 764	533 279
Juridiska kostnader	3 738	16 938
Arvode, yrkesrevisor	32 000	27 500
Möteskostnader	1 234	32 836
Övriga förvaltningskostnader	38 926	11 753
Kontorsmateriel	648	18 702
Telefon och porto	2 500	1 500
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-	2
Tidskrifter och facklitteratur	-	318
Köpta tjänster	2 756	2 275
Konsultarvoden	19 468	145 183
Bankkostnader	1 947	1 907
Övriga externa kostnader	4 520	-
	<hr/>	<hr/>
	1 017 501	792 193

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	222 500	165 250
Sammanträdesarvoden	–	12 750
Övriga ersättningar	52 300	36 825
Övriga ersättningar till förtroendevalda	–	1 875
Övriga kostnadsersättningar	–	160
Utbildning, förtroendevalda	12 800	–
Summa	<u>287 600</u>	<u>216 860</u>
Sociala kostnader	80 166	56 836
	<u>367 766</u>	<u>273 696</u>

Not 8 Avskrivningar av anläggningstillgångar

Byggnader	2 742 602	1 436 092
Markanläggningar	30 925	–
	<u>2 773 527</u>	<u>1 436 092</u>

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	–	1 578
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	376	365
Övriga ränteintäkter	–	13
	<u>376</u>	<u>1 956</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	1 832 261	2 424 587
Räntekostnader skattekontot	53 178	–
	<u>1 885 439</u>	<u>2 424 587</u>

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till -2 935 078 kr. I en bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till -4 748 355 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	172 201 399	172 201 399
Mark	56 260 020	56 260 020
	<u>228 461 419</u>	<u>228 461 419</u>
Årets anskaffningar		
Markanläggning	618 506	–
	<u>618 506</u>	<u>–</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>229 079 925</u>	<u>228 461 419</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 742 602	-1 306 510
	<u>-2 742 602</u>	<u>-1 306 510</u>
Årets avskrivning byggnader	-2 742 602	-1 436 092
Årets avskrivning markanläggningar	- 30 925	–
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-5 516 129</u>	<u>-2 742 602</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>223 563 796</u>	<u>225 718 817</u>
Varav		
Byggnader	166 716 195	169 458 797
Mark	56 260 020	56 260 020
Markanläggningar	587 581	–
Taxeringsvärden		
bostäder	118 000 000	81 000 000
lokaler	7 864 000	27 000 000
Totalt taxeringsvärde	<u>125 864 000</u>	<u>108 000 000</u>

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anl.tillg.	3 382 170	–
Pågående om- och tillbyggnader	1 048 750	–
	<u>4 430 920</u>	<u>–</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	61 428	–
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 754	19 412
Övriga förutbetalda kostnader	11 006	–
	<u>92 188</u>	<u>19 412</u>

Not 14 Kassa och bank

Handkassa	370	370
Bankmedel	11 337 795	13 850 006
Förvaltningskonto i Swedbank	1 756 085	1 334 584
	<u>13 094 250</u>	<u>15 184 960</u>

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	82 450 000	84 650 000
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 200 000	- 200 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	82 250 000	84 450 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,47%		22 500 000			22 500 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,70%	2018-02-23	17 500 000		2 000 000	15 500 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,19%	2018-01-25	22 500 000			22 500 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,65%	2020-01-24	22 150 000		200 000	21 950 000
			84 650 000		2 200 000	82 450 000

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 200 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 800 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 81 450 000 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Övriga skulder

Skuld för moms	9 826	270 063
Skuld sociala avgifter och skatter	–	8 752
	9 826	278 815

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	80 168	–
Upplupna räntekostnader	32 237	18 803
Upplupna elkostnader	28 678	28 034
Upplupna värmekostnader	212 913	192 125
Upplupna revisionsarvoden	30 000	28 000
Upplupna styrelsearvoden	274 800	257 064
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	50 288	21 375
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	695 657	616 783
	1 404 740	1 162 184

Ställda säkerheter och eventalförplikelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	90 000 000	90 000 000
Summa ställda panter	<u>90 000 000</u>	<u>90 000 000</u>

Tyresö 2017-

Patrik Appelgren

Renee Lindström-Jardland

Thomas Berntzon

Ola Lindström (ersätter Ulf Gunnebro)

Jimmy Johansson

Kjell Rogander

Mikael Johansson

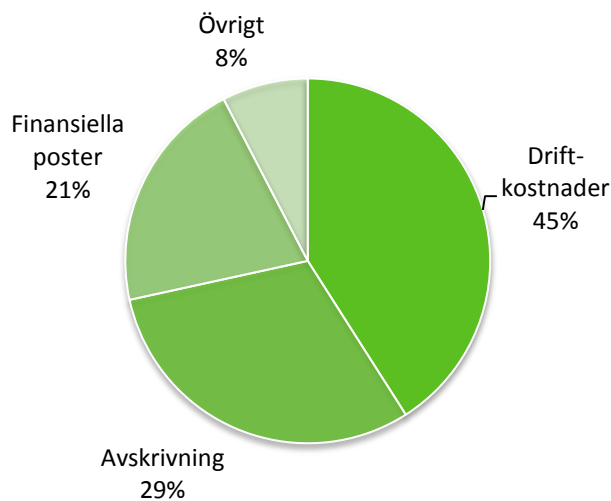
Vår revisionsberättelse har lämnats

Per Engzell

Auktoriserad revisor

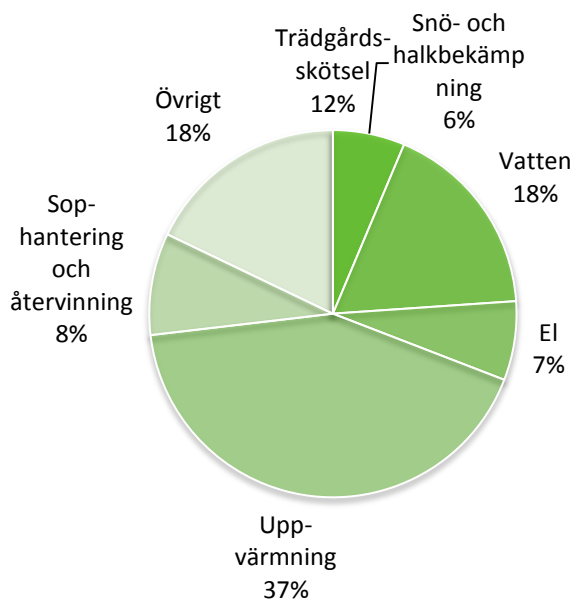
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2016	2015
Driftkostnader	3 712 780	3 738 467
Övriga externa kostnader	1 017 501	792 193
Personalkostnader	367 766	273 696
Avskrivningar av anläggningstillgångar	2 773 527	1 436 092
Finansiella poster	1 885 063	2 422 631
Summa kostnader	9 756 638	8 663 079



Driftkostnadsfördelning

	2016	2015
Reparationer	893 992	2 362 527
Självrisk	0	88 800
Underhåll	442 724	827 985
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	86 392	188 936
Försäkringspremier	184 285	220 906
Kabel- och digital-TV	77 648	75 936
Fastighetsskötsel	0	0
Trädgårdsskötsel	0	0
Städning gemensamma utrymmen	10 024	0
Obligatoriska besiktningar	81 134	33 463
Snö- och halkbekämpning	245 116	252 225
Statuskontroll	11 856	13 144
Förbrukningsmateriel	84 263	41 384
Vatten	679 904	662 838
El	268 959	255 653
Uppvärmning	1 635 532	1 583 167
Sophantering och återvinning	347 668	322 016
Summa driftkostnader	5 049 497	6 928 978



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2016	2015
BOA (kvm):	11763	11763
	Kr / kvm	Kr / kvm
Självrisk	0	8
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	7	16
Försäkringspremier	16	19
Kabel- och digital-TV	7	6
Fastighetsskötsel	0	0
Trädgårdsskötsel	0	0
Städning gemensamma utrymmen	1	0
Obligatoriska besiktningar	7	3
Snö- och halkbekämpning	21	21
Statuskontroll	1	1
Förbrukningsmateriel	7	4
Vatten	58	56
El	23	22
Uppvärmning	139	135
Sophantering och återvinning	30	27
Summa driftkostnader	316	318

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex.

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

BRF DIAMANTEN

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF DIAMANTEN i Tyresö i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostads-rättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

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

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se