
Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Diamanten i Tyresö
Org nr: 769609-7752



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter	13

Bilagor

Att bo i BRF
Styrelsens ord
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Diamanten i Tyresö får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-12-13. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-11-06 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-14.

Årets resultat är likvärdigt föregående års resultat med en marginell förbättring.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 490 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -342 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. För att se hur likviditeten har förändrats under året hänvisas till kassaflödesanalysen.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Diamanten 7 samt Turkosen 4. Fastigheterna omfattar ett tvåplansradhusområde med 158 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1981-1982. Fastigheternas adress är Diamantgatan 1-321, ojämna nummer. Föreningen innehar per 2017-12-31, 35 hyresrätter.

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

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
78	30	36	14	158

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	91	96

Total bostadsarea: 12 310 m²
Total lokalarea: 70 m²
Varav uthyrningsyta 54 m²

19

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Vackrast med Helene	54	3 månader

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Driftia Förvaltning AB
Fastighetsskötsel	Driftia Förvaltning AB
Bredband	Com Hem AB
Trädgårdsskötsel	Tyresö Handelsträdgård

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 710 tkr och planerat underhåll för 960 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i 2014-11-21 och visar på ett underhållsbehov på 3 051 tkr per år för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 246 kr/m² och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 182 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Ventilation	2015	
Markytor	2015	
Installation	2016	

Årets utförda underhåll	Belopp i tkr
Lokaler	31
Installationer	461
Markytor	467
Asfaltering	815
Ombyggnation	8 449

Planerat underhåll	År	Kommentar
Belysning	2020	Ytterbelysning på fasad
Tak	2022	Takpannor

19

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Renée Jardland	Ordförande	Stämman /Styrelsen	2018
Mikael Johansson	Ledamot	Stämman	2018
Thomas Berntzon	Ledamot	Stämman	2019
Jimmy Johansson	Ledamot	Stämman	2019
Ola Lindström	Ledamot	Stämman	2019
Anette Mulder	Ledamot	Stämman	2018
Kjell Rogander	Ledamot	Stämman	2019

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunilla Perntz Ewald	Stämman	2018
Daniel Wall	Stämman	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Engzells Revisionsbyrå AB		Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
Marie Sundberg	Stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Rose-Marie Rogander	Stämman /Sammankallande
Patrick Appelgren	Stämman
Ingela Hellberg	Stämman
Yvonne Strähle	Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har ytan som tidigare nyttjades som förskola byggts om och färdigstälts till totalt 6 lägenheter till en kostnad på närmare 8 500 000 kr. Värmesystemet har injusterats till en kostnad på ca 2 400 000 kr. Asfaltering har skett till en kostnad på närmare 815 000 kr. Samt är kostnaden för pågående fasadarbete för 2017 närmare 10 400 000 kr.

Under räkenskapsåret har 5 upplåtelser skett och genererat upplåtelseintäkt på totalt 8 024 320 kr samt insatsavgift på 7 310 680 kr. Upplåtelseerna avser delvis ytan som tidigare nyttjades som förskoleverksamhet samt två hyresrätter.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 166 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 26 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 22 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 170 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2017 då avgifterna höjdes med 10%.

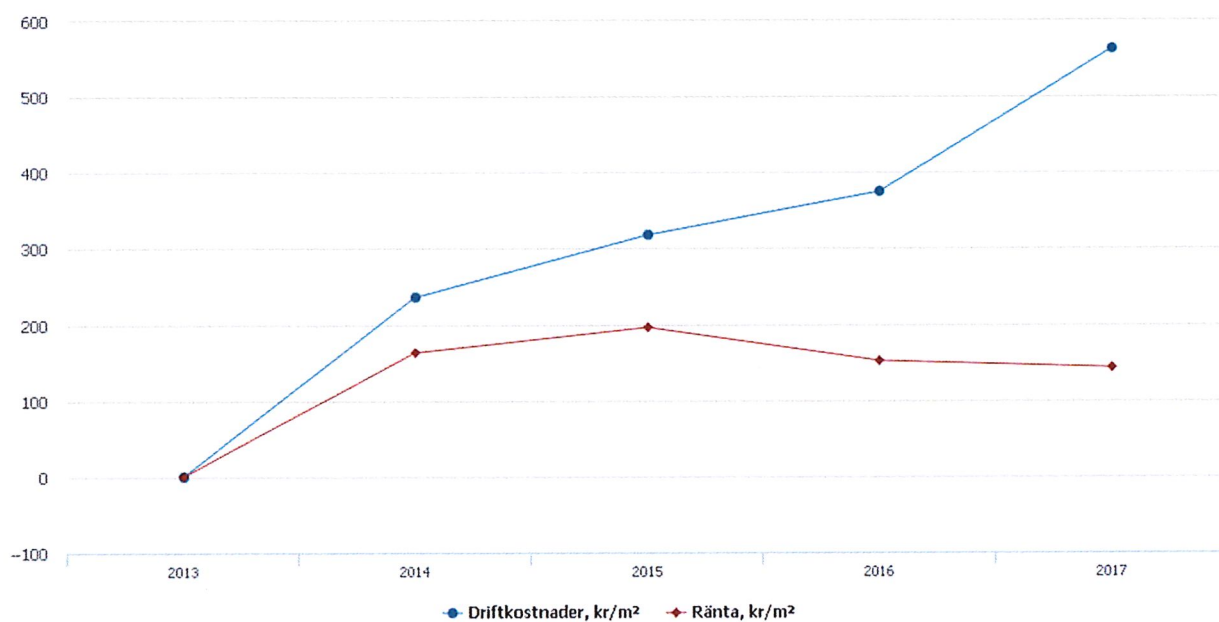
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 13,5% från och med 2018-04-01.

Årsavgifterna 2017 uppgår i genomsnitt till 425 kr/m²/år.

Vid årets slut var 155 bostadsrätter varav 35 hyresrätter placerade av 158 stycken.

19

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014*
Nettoomsättning	8 673	8 110	8 804	6 882
Resultat efter finansiella poster	-2 832	-2 935	-2 829	-1 121
Balansomslutning	254 796	241 193	240 936	240 495
Kassaflöde	-8 282	-2 091	2 046	13 089
Soliditet %	66	64	64	62
Likviditet %	297	389	592	502
Driftkostnader, kr/m²	563	375	318	236
Ränta, kr/m²	143	152	196	163
Underhållsfond, kr/m²	480	478	331	216
Lån, kr/m²	6 868	6 662	6 840	7 260
Skuldkvot %	9	10	9	13

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

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

19

Förändringar i eget kapital

	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	155 497 300	6 940 576	5 911 896	-9 861 876	-2 935 078
Disposition enl. årsstämmobeslut				-2 935 078	2 935 078
Reservering underhållsfond			2 256 000	-2 256 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-959 994	959 994	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	7 310 680	8 024 320			
Årets resultat					-2 832 391
Vid årets slut	162 807 980	14 964 896	7 207 902	-14 092 960	-2 832 391

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-12 796 955
Årets resultat	-2 832 391
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 256 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	959 994
Summa	-16 925 352

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-16 925 352
----------------------------	--------------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 673 043	8 110 291
Övriga rörelseintäkter	Not 3	735 734	47 984
Summa rörelseintäkter		9 408 777	8 158 275
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-6 930 310	-5 813 011
Övriga externa kostnader	Not 5	-674 437	-253 987
Personalkostnader	Not 6	-383 040	-367 766
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 490 413	-2 773 527
Summa rörelsekostnader		-10 478 200	-9 208 291
Rörelseresultat		-1 069 423	-1 050 015
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	62	376
Räntekostnader och liknande poster	Not 9	-1 763 030	-1 885 439
Summa finansiella poster		-1 762 968	-1 885 063
Resultat efter finansiella poster		-2 832 391	-2 935 078
Årets resultat		-2 832 391	-2 935 078

Balansräkning

Belopp i SEK		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	232 771 662	223 563 796
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	14 800 676	4 430 920
Summa materiella anläggningstillgångar		247 572 338	227 994 716
Summa anläggningstillgångar		247 572 338	227 994 716
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	19 826	12 140
Övriga fordringar	Not 13	4 315	112
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	142 879	92 188
Summa kortfristiga fordringar		167 020	104 440
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	7 103 376	13 094 250
Summa kassa och bank		7 103 376	13 094 250
Summa omsättningstillgångar		7 270 396	13 198 691
Summa Tillgångar		254 842 734	241 193 407

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	177 772 876	162 437 876
Fond för yttre underhåll	7 207 902	5 911 896
Summa bundet eget kapital	184 980 778	168 349 772
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-14 092 961	-9 861 876
Årets resultat	-2 832 391	-2 935 078
Summa fritt eget kapital	-16 925 352	-12 796 955
Summa eget kapital	168 055 426	155 552 817
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Checkräkningskredit	Not 16	2 291 458
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	82 050 000
Summa långfristiga skulder	84 341 458	82 250 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut		200 000
Leverantörsskulder		1 677 831
Skatteskulder		98 192
Övriga skulder	Not 18	17 322
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 519 732
Summa kortfristiga skulder	2 445 850	3 390 590
Summa Eget kapital och Skulder	254 842 734	241 193 407

19

Kassaflödesanalys

Belopp i SEK	2017-12-31	2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 832 391	-2 935 078
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. Avskrivningar	2 490 413	2 773 527
Summa	-341 978	-161 551
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-341 978	-161 551
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-62 579	-72 440
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-944 740	818 108
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 349 297	584 117
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-11 698 279	-618 506
Investeringar i pågående byggnation	-10 369 756	-4 430 920
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-22 068 035	-5 049 426
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-200 000	-2 200 00
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	15 335 000	4 574 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	15 135 000	2 374 600
Årets kassaflöde	-5 990 874	-2 090 710
Likvidamedel vid årets slut	7 103 376	13 094 250

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

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.

Uppskjuten skatteskuld vid förvärvet av fastigheten

Föreningen har förvärvat fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde genom s.k. paketering. Detta innebär att fastigheten har varit föremål för underprisöverlåtelse. Därmed finns det en uppskjuten skatteskuld som kan komma att aktualiseras ifall föreningen avyttrar fastigheten. Uppskjuten skatteskuld redovisas ej.

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.

19

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Namn	Avskrivn.princip	År
Stomme och grund	Komponent	120
Stomkompletteringar	Komponent	50
Värme, sanitet	Komponent	50
Installation	Komponent	25
Fasad	Komponent	50
Tak	Komponent	25
Fönster	Komponent	50
Restpost	Komponent	50
Markanläggning	Komponent	20

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 234 919	4 682 885
Hyror, bostäder	2 777 246	2 896 982
Hyror, lokaler	39 644	31 644
Hyror, garage	489 563	449 409
Hyror, p-platser	269 732	155 938
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-91 167	-93 151
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 000	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-10 234	-8 004
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-32 017	-4 411
Rabatter	-1 644	-1 000
Summa nettoomsättning	8 673 043	8 110 291

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Kabel-tv-avgifter	127 418	0
Övriga lokalintäkter	1 000	0
Övriga ersättningar	14 560	0
Fakturerade kostnader	1 800	2 450
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	61	0
Övriga rörelseintäkter	431 056	45 534
Försäkringsersättningar	159 840	0
Summa övriga rörelseintäkter	735 734	47 984

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-959 994	-442 724
Reparationer	-710 492	-893 992
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-278 520	-86 392
Försäkringspremier	-260 456	-184 285
Kabel- och digital-TV	-207 947	-77 648
Serviceavtal	-47 351	0
Obligatoriska besiktningar	0	-81 134
Snö- och halkbekämpning	-330 157	-245 116
Avflyttningskontroller	-11 250	-11 856
Ersättningar till hyresgäster	-13 106	0
Förbrukningsinventarier	-146 237	-84 263
Vatten	-645 537	-679 904
Fastighetsel	-298 758	-268 959
Uppvärmning	-1 612 637	-1 635 532
Sophantering och återvinning	-342 668	-347 668
Förvaltningsarvode drift*	-1 065 200	-773 538
Summa driftkostnader	-6 930 310	-5 813 011

*Inkluderar fastighets-, trädgårdsskötsel, lokalvård samt teknisk förvaltning.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-190 115	-146 250
Annonsering och reklam	-7 500	0
IT-kostnader	-630	0
Arvode, yrkesrevisor	-25 875	-32 000
Övriga försäljningskostnader	-139 500	0
Övriga förvaltningskostnader	-17 881	-40 160
Kreditupplysningar	-1 725	-3 738
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 712	0
Representation, förtäring	-9 367	0
Kontorsmateriel	-13 389	-648
Telefon och porto	-250	-2 500
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-8 575	0
Medlems- och föreningsavgifter	-13 583	0
Köpta tjänster	-658	-506
Konsultarvoden	0	-19 468
Bankkostnader	-76 103	-1 947
Advokat och rättegångskostnader	-90 932	0
Övriga externa kostnader	-58 644	-6 770
Summa övriga externa kostnader	-674 437	-253 987

19

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-196 665	-222 500
Sammanträdesarvoden	-53 700	0
Övriga ersättningar	-28 200	-52 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-18 437	0
Övriga personalkostnader	0	-12 800
Sociala kostnader	-86 038	-80 166
Summa personalkostnader	-383 040	-367 766

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 418 699	-2 742 602
Avskrivning Markanläggningar	-71 714	-30 925
Summa avskrivningar av anläggningstillgångar	-2 490 413	-2 773 527

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	376
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	62	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	62	376

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 751 000	-1 832 261
Övriga räntekostnader	-12 030	-53 178
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 763 030	-1 885 439

**Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	172 201 399	172 201 399
Markanläggning	618 506	
Mark	56 260 020	56 260 020
	229 079 925	228 461 419

Årets anskaffningar

Byggnader	10 882 498	
Markanläggning	815 781	618 506
	11 698 279	618 506

Summa anskaffningsvärde vid årets slut

240 778 204 229 079 925

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-5 516 129	-2 742 602
	- 5 516 129	- 2 742 602

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 418 699	-2 742 602
Årets avskrivning markanläggningar	-71 714	-30 925
	- 2 490 413	- 2 773 527

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

- 8 006 542 - 5 516 129

Restvärde enligt plan vid årets slut

232 771 662 223 563 796

Varav

Byggnader	175 179 994	166 716 195
Mark	56 260 020	56 260 020
Markanläggningar	1 331 648	587 581

Taxeringsvärde

bostäder	118 000 000	118 000 000
Lokaler	7 864 000	7 864 000
Totalt taxeringsvärde	125 864 000	125 864 000

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

Vid årets slut

14 800 676 4 430 920

13

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	19 826	3 565
Kundfordringar	0	105 787
Osäkra hyres- och kundfordringar	0	-97 212
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	19 826	12 140

Not 13 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	4 315	112
Summa övriga fordringar	4 315	112

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	66 343	61 428
Förutbetalda driftkostnader	11 159	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	65 377	19 754
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	11 006
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	142 879	92 188

Not 15 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Handkassa	3 841	370
Bankmedel	7 099 536	11 337 795
Förvaltningskonto i Swedbank	0	1 756 085
Summa kassa och bank	7 103 376	13 094 250

Not 16 Checkräkningskredit

	2017-12-31	2016-12-31
Utnyttjad checkräkningskredit med beviljad kredit om 7 600 000kr	2 291 458	0
Summa checkräkningskredit	2 291 458	0



Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	82 250 000	82 450 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-200 000	-200 000
Långfristig skuld vid årets slut	82 050 000	82 250 000

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,700 %	2018-02-23	15 500 000,00	0,00	0,00	15 500 000,00
SWEDBANK	3,190 %	2018-01-25	22 500 000,00	0,00	0,00	22 500 000,00
SWEDBANK	0,428 %		22 500 000,00	0,00	0,00	22 500 000,00
SWEDBANK	3,650 %	2020-01-24	21 950 000,00	0,00	200 000,00	21 750 000,00
Summa			82 450 000	0	200 000	82 250 000

Not 18 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skuld för moms	0	9 826
Skuld sociala avgifter och skatter	17 322	0
Summa övriga skulder	17 322	9 826

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	80 168
Upplupna räntekostnader	31 371	32 237
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	107 521	0
Upplupna elkostnader	64 340	28 678
Upplupna värmekostnader	216 791	212 913
Upplupna revisionsarvoden	28 000	30 000
Upplupna styrelsearvoden	345 980	274 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 356	50 288
Övriga upplupna kostnader för drift	53 494	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	667 879	695 657
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 519 732	1 404 740

Företagsinteckning

90 000 000

90 000 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Stockholm 10/A-2018

Ort och datum

Renée Jarland

Renée Jarland

Thomas Berntzon

Thomas Berntzon

Ola Lindström

Ola Lindström

Kjell Rogander

Kjell Rogander

Mikael Johansson

Mikael Johansson

Jimmy Johansson

Jimmy Johansson

Alette Ursel Mulder

Alette Ursel Mulder

Min revisionsberättelse har lämnats *2018-04-10*
Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell

Per Engzell

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Diamanten i Tyresö, org.nr 769609-7752

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Diamanten i Tyresö för år 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. 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.

Revisorns ansvar

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god

revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Diamanten i Tyresö för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed mitt 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 överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2018-04-10

Per Engzell

Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

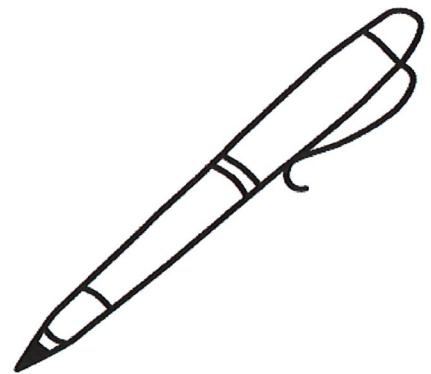
Styrelsens ord

Styrelsen har under verksamhetsåret 2017 arbetat med olika frågor. Arbetet har bedrivits genom styrelsemöten, och arbetsgrupper, samt möten med föreningens bank och övriga leverantörer. Följande insatser har genomförts under 2017:

- Genomfört 25 styrelsesammanträden och två planeringskonferenser
- Tagit fram förslag till nya stadgar, som beslutats av stämman
- Genomfört ett projekt för renovering av det gamla dagiset till 6 lägenheter
- Begärt in offerter från mäklare och beslutat om val av mäklare inför försäljning av lägenheterna i det gamla dagiset, tre såldes före årsskiftet 2017/2018
- Tecknat gruppavtal med Comhem om bredband
- Gjort iordning fyra förvaringsburar som hyrs ut till boende
- Anordnat vårstädning i området
- Genomfört ett bomöte under hösten med information till alla boende, både medlemmar och hyresgäster
- I samband med budgetarbetet beslutat om avgiftshöjning för bostadsrätterna
- Sält två lägenheter som varit hyresrätter, Dg 103 samt Dg 313
- Upphandlat och genomfört fasadrenovering i nedre gula området
- Genomfört ett värmeprojekt i hela området
- Förstärkt belysningen vid bilvägen upp till det övre gula området
- Haft expeditionstid varannan vecka under våren 2017, detta resulterade i tre besök från boende
- Hanterat drygt 1 500 mejl från boende och leverantörer
- Undersökt möjligheter till laddplatser för elbilar
- Hanterat inkomna blanketter för ”ändring i eller utanför lägenhet”
- Beställt grovstädning av tvättstugorna
- Beställt slamsugning i området
- Genomfört en skyddsrumsinventering
- Genomfört besiktning av lekplatserna på Diamanten

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.



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

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

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

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 förutbetalad 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 förutbetalad 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

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftkostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. 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.

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 är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

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 eller andelstal 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.

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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Diamanten i Tyresö

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Diamanten i Tyresö 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

