
Årsredovisning

BRF Diamanten i
Tyresö
Org nr: 769609-7752

2018-01-01 – 2018-12-31



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Styrelsens ord

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Diamanten i Tyresö får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus 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 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.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 301% till 411%.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 053 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -434 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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

Lägenhetsfördelning:

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
78	30	36	14	158

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	91	96

Total bostadsarea:	12 278 m ²
Varav Bostadsrätter:	9 823 m ²
Varav Hyresrätter:	2 455 m ²

Total lokalarea:	70 m ²
Total uthyrningsyta:	54 m ²

Årets taxeringsvärde	126 852 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	125 864 000 kr

Föreningens väsentliga lokavtal

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:

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	Driftia Förvaltning AB
Teknisk förvaltning	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 2 470 743 och planerat underhåll för 219 286. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten 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 2 256 tkr enligt rekommenderad avsättning på 30 års sikt.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**Tidigare utfört underhåll**

Beskrivning	År
Ventilation	2015
Markytor	2015
Installation (Stolpbelysning, värme)	2016-2017
Lokaler (Vitvaror)	2017
Markytor	2017
Asfaltering	2017
Ombyggnation (Dagis till lägenheter)	2017

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder	19 tkr
Installationer	200 tkr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Trappor	2019	Byte av yttertrappor
Belysning	2020	Ytterbelysning på fasader
Tak	2022	Byte av takpannor

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Renee Jardland	Ordförande	2020
Kjell Rogander	Sekreterare	2019
Jimmy Johansson	Ledamot	2019
Mikael Johansson	Ledamot	2020
Thomas Berntzon	Ledamot	2019
Ola Lindström	Ledamot	2019
Anette Mulder	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jimmy Larsson	Suppleant	2019
Håkan Axelsson	Suppleant	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Per Engzell	Auktoriserad revisor
-------------	----------------------

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marie Sundberg	2019

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Rose-Marie Rogander, sammankallande	2019
Petra Nettelbladt	2019
Patrick Appelgren	2019

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har 3 upplåtelser skett och som har genererat upplåtelseintäkt på totalt 3 072 900 kr samt insatsavgift på 6 227 100 kr.

Upplåtelseerna avser ytan som tidigare nyttjades som förskoleverksamhet och har fått lägenhetsnummer 89, 95 samt 97.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 170 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 176 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2018-04-01 då avgifterna höjdes med 13,5 %.

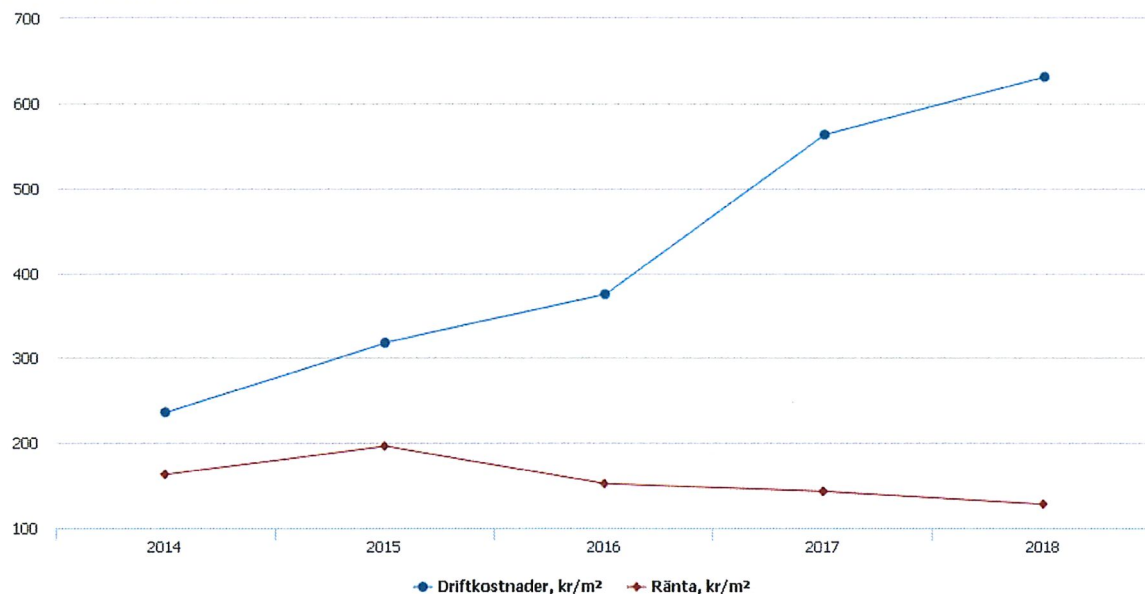
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5 % från och med 2019-01-01.

Årsavgifterna 2018 uppgår i genomsnitt till 508 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett. Vid årets slut var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	9 526	8 673	8 110	8 804	6 882
Resultat efter finansiella poster	-3 486	-2 832	-2 935	-2 829	-1 121
Balansomslutning	258 149	254 796	241 193	240 936	240 495
Kassaflöde, indirekt metod	2 701	-8 282	-2 091	2 046	13 089
Soliditet %	67	66	64	64	62
Likviditet %	411	297	389	592	502
Driftkostnader, kr/m²	646	563	375	318	236
Ränta, kr/m²	128	143	152	196	163
Underhållsfond, kr/m²	609	402	478	331	216
Lån, kr/m²	6 666	6 868	6 662	6 840	7 260
Skuldkvot %	8,41	9,00	10,00	9,00	13,00

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.

Förändringar i eget kapital

	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	162 807 980	14 964 896	7 207 902	-14 092 961	-2 832 391
Disposition enl. årsstämmobeslut				-2 832 391	2 832 391
Reservering underhållsfond			500 000	-500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-219 286	219 286	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	6 227 100	3 072 900			
Årets resultat					-3 573 903
Vid årets slut	169 035 080	18 037 796	7 488 616	-17 206 066	-3 573 903

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-16 925 352
Årets resultat	-3 573 903
Årets fondavsättning	-500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	219 286
Summa	-20 779 969

Styrelsen föreslår följande behandling
av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning **-20 779 969**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 526 435	8 673 043
Övriga rörelseintäkter	Not 3	227 583	735 734
Summa rörelseintäkter		9 754 018	9 408 777
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-7 935 052	-6 930 310
Övriga externa kostnader	Not 5	-349 935	-674 437
Personalkostnader	Not 6	-358 774	-383 040
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 116 988	-2 490 413
Summa rörelsekostnader		-11 760 748	-10 478 200
Rörelseresultat		-2 006 730	-1 069 423
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 129	62
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 568 301	-1 763 030
Summa finansiella poster		-1 567 172	-1 762 968
Resultat efter finansiella poster		-3 573 903	-2 832 391
Årets resultat		-3 573 903	-2 832 391

3

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	248 098 015	232 771 662
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	0	14 800 676
Summa materiella anläggningstillgångar		248 098 015	247 572 338
Summa anläggningstillgångar		248 098 015	247 572 338
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	42 924	19 826
Övriga fordringar	Not 13	4 411	4 315
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	68 728	142 879
Summa kortfristiga fordringar		116 063	167 020
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	9 805 331	7 103 376
Summa kassa och bank		9 805 331	7 103 376
Summa omsättningstillgångar		9 921 394	7 270 396
Summa tillgångar		258 019 409	254 842 734

19

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	187 072 876	177 772 876
Fond för yttre underhåll	7 488 616	7 207 902
Summa bundet eget kapital	194 561 492	184 980 788
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-17 206 066	-14 092 961
Årets resultat	-3 573 903	-2 832 391
Summa fritt eget kapital	-20 779 969	-16 925 352
Summa eget kapital	173 781 523	168 055 426
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Checkräkningskredit	Not 16	0
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	81 850 000
Summa långfristiga skulder	81 850 000	82 341 458
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	200 000
Leverantörsskulder	Not 18	586 250
Skatteskulder	Not 19	56 278
Övriga skulder	Not 20	6 240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 539 119
Summa kortfristiga skulder	2 387 886	2 445 850
Summa Eget kapital och Skulder	258 019 409	254 842 734

Kassaflödesanalys

	2018-12-31	2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-3 573 903	-2 832 391
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	3 116 988	2 490 413
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-456 915	- 341 978
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	3 745	-62 579
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-10 752	-944 740
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-463 922	-1 349 297
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-3 642 665	-11 698 279
Investeringar i pågående byggnation	0	-10 369 756
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 642 665	-22 068 035
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-2 491 458	-200 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	9 300 000	15 335 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 808 542	15 135 000
Årets kassaflöde	2 701 955	-5 990 874
Likvidamedel vid årets slut	9 805 331	7 103 376

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 (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.

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal 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

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 077 612	5 234 919
Hyror, bostäder	2 698 835	2 777 246
Hyror, lokaler	43 644	39 644
Hyror, garage	486 450	489 563
Hyror, p-platser	291 454	269 732
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-16 226	-91 167
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-3 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 500	-10 234
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-49 073	-32 017
Rabatter	-400	-1 644
Elavgifter	-1 361	0
Summa nettoomsättning	9 526 435	8 673 043

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kabel-tv-avgifter	172 493	127 418
Övriga lokalintäkter	0	1 000
Övriga ersättningar	24 713	14 560
Fakturerade kostnader	3 747	1 800
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	61
Övriga rörelseintäkter	26 631	431 056
Försäkringsersättningar	0	159 840
Summa övriga rörelseintäkter	227 583	735 734

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-219 286	-959 994
Reparationer	-2 470 743	-710 492
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-249 766	-278 520
Försäkringspremier	-272 621	-260 456
Kabel- och digital-TV	-261 380	-207 947
Serviceavtal	-60 121	-47 351
Snö- och halkbekämpning	-354 706	-330 157
Statuskontroll	-8 400	-11 250
Ersättningar till hyresgäster	0	-13 106
Förbrukningsinventarier/material	-91 741	-146 237
Vatten	-755 131	-645 537
Fastighetsel	-346 607	-298 758
Uppvärmning	-1 656 857	-1 612 637
Sophantering och återvinning	-316 859	-342 668
Förvaltningsarvode drift	-870 832	-1 065 200
Summa driftkostnader	-7 935 052	-6 930 310



Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-184 658	-190 115
Annonsering och reklam	0	-7 500
IT-kostnader	0	-630
Arvode, yrkesrevisorer	-28 750	-25 875
Övriga försäljningskostnader	-52 500	-139 500
Övriga förvaltningskostnader	-33 962	-17 881
Kreditupplysningar	-10 471	-1 725
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-23 144	-19 712
Representation	0	-9 367
Kontorsmateriel	0	-13 389
Telefon och porto	0	-250
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-8 575
Medlems- och föreningsavgifter	-13 475	-13 583
Köpta tjänster	0	-658
Konsultarvoden	0	0
Bankkostnader	-2 975	-76 103
Advokat och rättegångskostnader	0	-90 932
Övriga externa kostnader	0	-58 644
Summa övriga externa kostnader	-349 935	-674 437

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-229 563	-196 665
Sammanträdesarvoden	0	-53 700
Övriga ersättningar	-25 000	-28 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-18 437	-18 437
Sociala kostnader	-85 774	-86 038
Summa personalkostnader	-358 774	-383 040

**Not 7 Avskrivningar av materiella
anläggningstillgångar**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-3 045 274	-2 418 699
Avskrivning Markanläggningar	-71 714	-71 714
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3 116 988	-2 490 413

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 129	62
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 129	62

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 567 420	-1 751 000
Övriga räntekostnader	-881	-12 030
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 568 301	-1 763 030

**Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	183 083 897	172 201 399
Markanläggning	1 434 287	618 506
Mark	56 260 020	56 260 020
	240 778 204	229 079 925
Årets utrangering		
Byggnader	-8 610 070	0
	-8 610 070	0
Årets anskaffningar		
Byggnader	18 443 340	10 882 498
Markanläggning	0	815 781
	18 443 340	11 698 279
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	250 611 474	240 778 204
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 903 903	-5 485 204
Markanläggningar	-102 639	-30 925
	-8 006 542	-5 516 129
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-3 045 274	-2 418 699
Årets avskrivning markanläggningar	-71 714	-71 714
	-3 116 988	-2 490 413
Utrangering av ackumulerade avskrivningar byggnader	+8 610 070	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 513 460	-8 006 542
Restvärde enligt plan vid årets slut	248 098 015	232 771 662
Varav		
Byggnader	190 578 060	175 179 994
Mark	56 260 020	56 260 020
Markanläggningar	1 259 934	1 331 648
Taxeringsvärden		
Bostäder	123 000 000	118 000 000
Lokaler	3 852 000	7 864 000
Totalt taxeringsvärde	126 852 000	125 864 000
varav byggnader	91 918 000	91 000 000
varav mark	34 934 000	34 864 000

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets slut	0	14 800 676

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	42 924	19 826
Kundfordringar	0	0
Osäkra hyres- och kundfordringar	0	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	42 924	19 826

Not 13 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	4 411	4 315
Summa övriga fordringar	4 411	4 315

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	68 728	66 343
Förutbetalda driftkostnader	0	11 159
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	65 377
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	68 728	142 879

Not 15 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	3 840	3 841
Bankmedel	7 289 935	7 099 536
Transaktionskonto	2 511 555	0
Summa kassa och bank	9 805 331	7 103 376

Not 16 Checkräkningskredit

	2018-12-31	2017-12-31
Utnyttjad checkräkningskredit	0	2 291 458
Summa checkräkningskredit	0	2 291 458

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	82 050 000	82 250 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-200 000	-200 000
Långfristig skuld vid årets slut	81 850 000	82 050 000

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,65%	2020-01-24	21 750 000,00	0,00	200 000,00	21 550 000,00
SWEDBANK	0,65%	2018-12-31	22 500 000,00	0,00	0,00	22 500 000,00
SWEDBANK	1,36%	2021-02-25	15 500 000,00	0,00	0,00	15 500 000,00
SWEDBANK	1,86%	2023-01-25	22 500 000,00	0,00	0,00	22 500 000,00
Summa			82 250 000,00	0,00	200 000,00	82 050 000,00

* Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 200 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 200 000 kr årligen.

	2018-12-31	2017-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	200 000	200 000
Summa övriga skulder till kreditinstitut	200 000	200 000

Not 18 Leverantörsskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörsskulder	586 250	529 670
Summa leverantörsskulder	586 250	529 670

Not 19 Skatteskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skatteskulder	56 278	179 127
Summa skatteskulder	56 278	179 127

Not 20 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	0	17 322
Avräkning hyror och avgifter	6 240	0
Summa övriga skulder	6 240	17 322

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	85 777	0
Upplupna räntekostnader	42 710	31 371
Upplupna driftskostnader	36 200	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	200 000	107 521
Upplupna elkostnader	36 899	64 340
Upplupna värmekostnader	233 078	216 791
Upplupna revisionsarvoden	28 500	28 000
Upplupna styrelsearvoden	273 000	345 980
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 356
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	36 930	53 494
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	566 025	667 879
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 539 119	1 519 732

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	90 000 000	90 000 000
------------------------	------------	------------

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser.

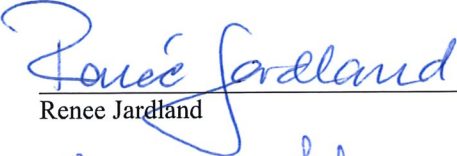
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

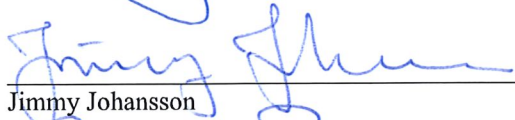
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

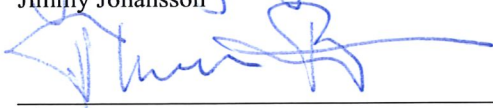


Styrelsens underskrifter

Tyresö 16/4-19
Ort och datum


Renee Jarland


Jimmy Johansson


Thomas Berntzon


Ola Lindström


Kjell Rogander


Mikael Johansson


Anette Mulder

Min revisionsberättelse har lämnats 8/5 2019

Engzells revisionsbyrå AB


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 2018.

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 2018 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 2018 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 provar 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 2019-05-08

Per Engzell

Auktoriserad revisor

Styrelsens ord

Styrelsen har under verksamhetsåret 2018 arbetat med olika frågor. Arbetet har bedrivits genom styrelsemöten, arbetsgrupper, samt möten med föreningens bank och övriga leverantörer.

Följande insatser har genomförts under 2018:

- Genomfört 21 styrelsesammanträden och två planeringskonferenser
- Anordnat vårstädning i området
- Genomfört ett bomöte under hösten med information till alla boende, både medlemmar och hyresgäster, samt Informerat boende genom sommarbrev och julbrev från styrelsen
- Genomfört åtgärder efter besiktning av lekplatser
- Förhandlat omsättning för två av föreningens lån hos Swedbank
- Ansökt om, och beviljats pengar från *Klimatklivet* för att uppföra två laddplatsparkeringar
- Hanterat och administrerat föreningens köer till garage- och parkeringsplatser
- Sålt tre lägenheter i det gamla dagishuset
- I samband med budgetarbetet beslutat om avgiftshöjning för bostadsrätterna
- Slutfört fasadrenovering i nedre gula området
- Planerat och påbörjat ett ventilationsprojekt i hela området
- Hanterat drygt 1 700 mejl från boende och leverantörer
- Hanterat inkomna blanketter för ”ändring i eller utanför lägenhet”
- Ansökt om och fått avslag från Tyresö kommun gällande tillfälliga parkeringsplatser i området
- Hanterat tillsynsbesök från Södertörns Miljö- och hälsoskyddsförbund
- Undersökt och upphandlat leverantör för byte av trappor, prototyp framtagen
- Genomfört ventilationsrond av lokaler och tvättstugor
- Genomfört byte av varmvattenmätarkonsoller i samtliga lägenheter
- Genomfört brandskydds-rond i allmänna utrymmen
- Genomfört byte av ljuskällor i områdets utemiljö (stolpar och garagebelysning)
- Förberett och kommunicerat om upphandling av leverantörer för utemiljö, trädgård och snöröjning
- Hanterat flertalet försäkringsärenden
- Undersökt möjliga leverantörer för garagerenovering
- Anlitat en arborist för trädvård
- Beslutat om nya nivåer för att hyra lokalen på Diamantgången 139

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.

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas 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.

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, driftskostnader, 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

