

---

# Årsredovisning

BRF Diamanten i  
Tyresö  
Org nr: 769609-7752

2019-01-01 – 2019-12-31

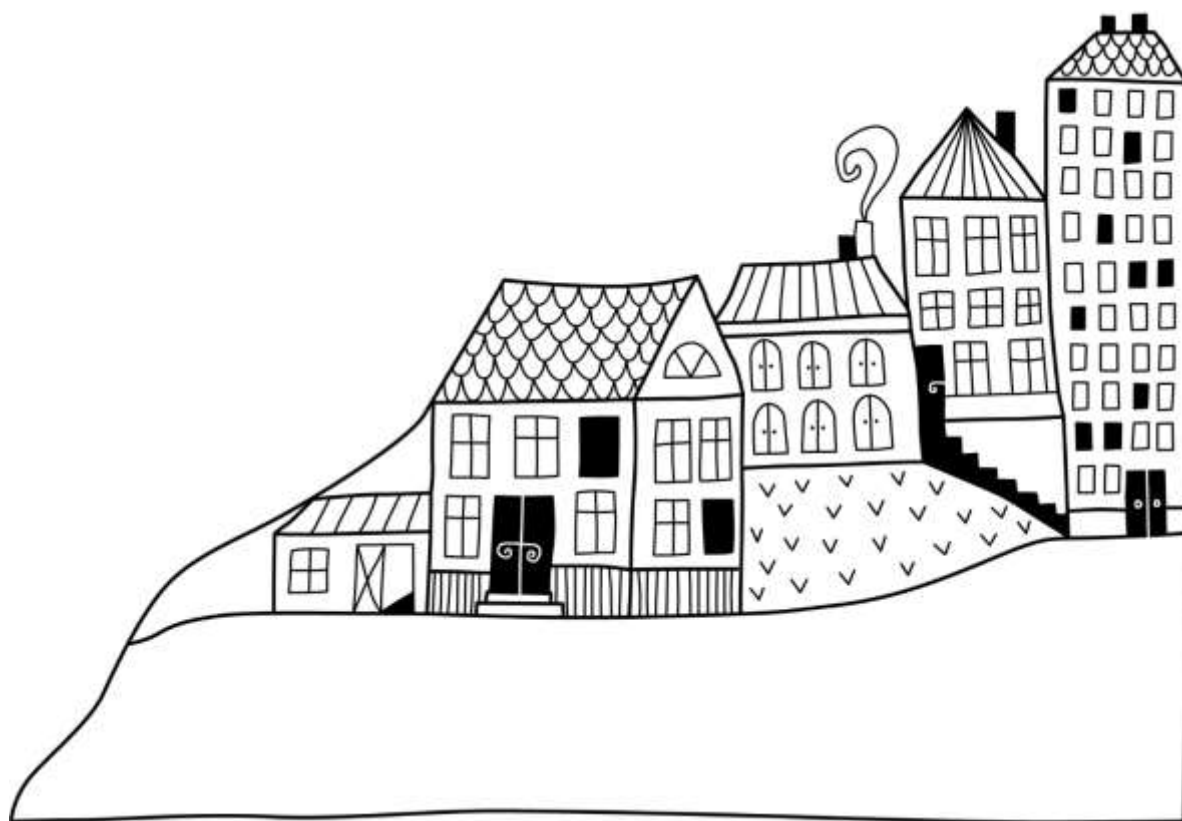




---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Diamanten i Tyresö  
får härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret

2019-01-01 till 2019-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Tyresö kommun.

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

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 415% till 404%.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 117 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -6 178 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 2019-12-31, 33 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:	12 401 m <sup>2</sup>
Varav Bostadsrätter:	10 105 m <sup>2</sup>
Varav Hyresrätter:	2 296 m <sup>2</sup>

Total lokalarea:	70 m <sup>2</sup>
Total uthyrningsyta:	54 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	151 125 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	126 852 000 kr

**Föreningens väsentliga lokalavtal**

Verksamhet	Yta m <sup>2</sup>	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	Trivselträdgårdar

**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 404 och planerat underhåll för 8 385. 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/m<sup>2</sup> och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 500 tkr.

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 kr)

Beskrivning	Belopp
Ombyggnation inför försäljning	161 335
Underhåll sandlådor	119 918
Installationer (ventilation, laddstolpar)	690 284
Port garage	19 000
Trappor	7 394 768

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

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	2021
Håkan Axelsson	Vice ordförande	2021
Jimmy Johansson	Ledamot	2021
Thomas Berntzon	Ledamot	2020
Ola Lindström	Ledamot	2021
Anette Mulder	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars-Göran Olofsson	Suppleant	2020
Annika Maria Lundin	Suppleant	2020

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Per Engzell	Auktoriserad revisor 2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marie Sundberg	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Rose-Marie Rogander, sammankallande	2020
Petra Nettelbladt	2020
Patrik Apelgren	2020

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har 2 upplåtelser skett, insats och upplåtelseavgift framgår av Resultatdispositionen på sida 7.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 176 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 173 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2019 då avgifterna höjdes med 5%.

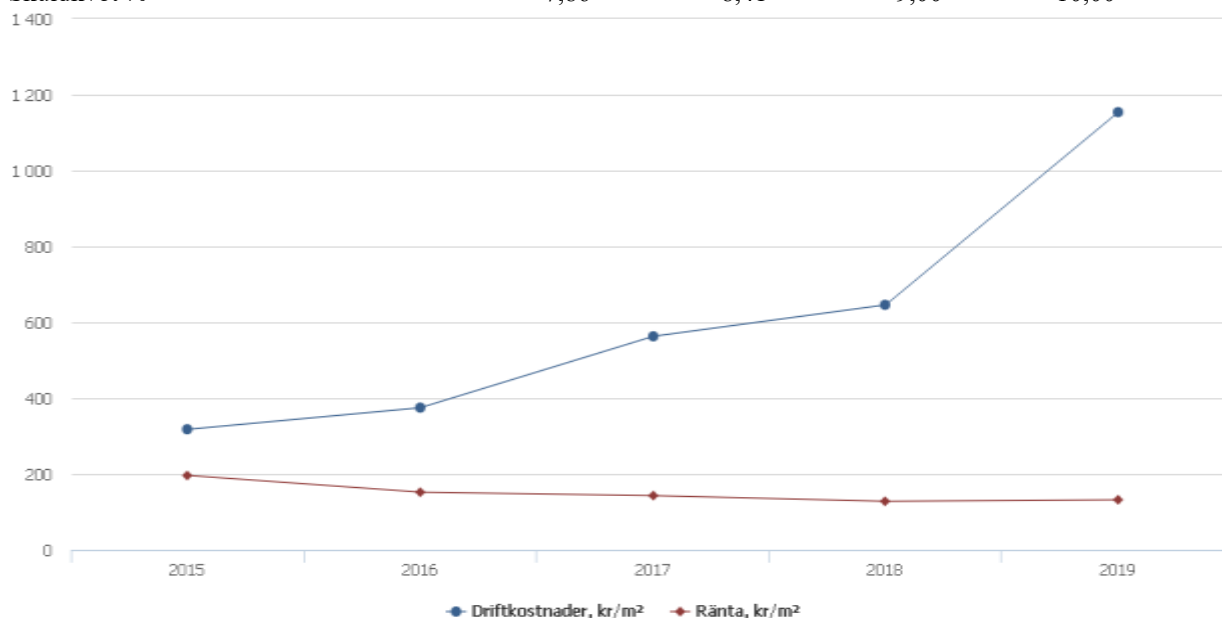
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4 % från och med 2020-01-01.

Årsavgifterna 2019 uppgår i genomsnitt till 688 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.). Vid årets slut var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	10 148	9 526	8 673	8 110	8 804
Resultat efter finansiella poster	-9 295	-3 486	-2 832	-2 935	-2 829
Balansomslutning	252 976	258 149	254 796	241 193	240 936
Kassaflöde, indirekt metod	-1 936	2 701	-8 282	-2 091	2 046
Soliditet %	67	67	66	64	64
Likviditet %	404	411	297	389	592
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	1 154	646	563	375	318
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	132	128	143	152	196
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	0	609	402	478	331
Lån, kr/m <sup>2</sup>	6 629	6 666	6 868	6 662	6 840
Skuldkvot %	7,86	8,41	9,00	10,00	9,00



**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

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	169 035 080	18 037 796	7 488 616	-17 206 066	-3 573 903
Disposition enl. årsstämmobeslut				-3 573 903	3 573 903
Reservering underhållsfond			500 000	-500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-7 988 616	7 988 616	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	2 691 100	2 168 900			
Årets resultat					-9 295 354
<b>Vid årets slut</b>	<b>171 726 180</b>	<b>20 206 696</b>	<b>0</b>	<b>13 291 353</b>	<b>-9 295 354</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-20 779 969
Årets resultat	-9 295 354
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	7 988 616
<b>Summa</b>	<b>-22 586 706</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 22 586 706**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	10 148 102	9 526 435
Övriga rörelseintäkter	Not 3	263 235	227 583
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 411 337</b>	<b>9 754 018</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-14 244 603	-7 935 052
Övriga externa kostnader	Not 5	-365 230	-349 935
Personalkostnader	Not 6	-351 309	-358 774
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 116 988	-3 116 988
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-18 078 130</b>	<b>-11 760 748</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-7 666 793</b>	<b>-2 006 730</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	578	1 129
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 629 139	-1 568 301
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 628 561</b>	<b>-1 567 172</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-9 295 354</b>	<b>-3 573 903</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-9 295 354</b>	<b>-3 573 903</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	244 981 027	248 098 015
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>244 981 027</b>	<b>248 098 015</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>244 981 027</b>	<b>248 098 015</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	37 919	42 924
Övriga fordringar	Not 12	13 202	4 411
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	75 670	68 728
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>126 791</b>	<b>116 063</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	7 868 756	9 805 331
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 868 756</b>	<b>9 805 331</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 995 547</b>	<b>9 921 394</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>252 976 574</b>	<b>258 019 409</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	191 932 876	187 072 876	
Fond för yttre underhåll	0	7 488 616	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>191 932 876</b>	<b>194 561 492</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-13 291 353	-17 206 066	
Årets resultat	-9 295 354	-3 573 903	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-22 586 706</b>	<b>-20 779 969</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>169 346 170</b>	<b>173 781 523</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	81 650 000	81 850 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>81 650 000</b>	<b>81 850 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	200 000	200 000
Leverantörsskulder	Not 16	166 438	586 250
Skatteskulder	Not 17	0	56 278
Övriga skulder	Not 18	11 624	6 240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 602 343	1 539 119
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 980 405</b>	<b>2 387 886</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>252 976 574</b>	<b>258 019 409</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-9 295 354	-3 573 903
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	3 116 988	3 116 988
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-6 178 366</b>	<b>-456 915</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-10 727	3 745
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-407 481	-10 752
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-6 596 574</b>	<b>-463 922</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i byggnader & mark	0	-3 642 665
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-3 642 665</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-200 000	-2 491 458
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	4 860 000	9 300 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>4 660 000</b>	<b>6 808 542</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 936 574</b>	<b>2 701 955</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>9 805 331</b>	<b>7 103 376</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>7 868 757</b>	<b>9 805 331</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
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

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

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	6 756 933	6 077 612
Hyror, bostäder	2 668 315	2 698 835
Hyror, lokaler	43 644	43 644
Hyror, garage	486 000	486 450
Hyror, p-platser	294 404	291 454
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-47 438	-16 226
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 000	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-4 500
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-44 950	-49 073
Rabatter	-7 806	-400
Elavgifter	0	-1 361
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>10 148 102</b>	<b>9 526 435</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Kabel-tv-avgifter	171 816	172 493
Övriga ersättningar	32 660	24 713
Fakturerade kostnader	2 783	3 747
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	0
Övriga rörelseintäkter	55 981	26 631
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>263 235</b>	<b>227 583</b>

**Not 4 Driftkostnader**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Underhåll	-8 385 305	-219 286
Reparationer	-403 999	-2 470 743
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-268 816	-249 766
Försäkringspremier	-295 814	-272 621
Kabel- och digital-TV	-262 834	-261 380
Serviceavtal	-1 812	-60 121
Obligatoriska besiktningar	-32 498	0
Snö- och halkbekämpning	-325 273	-354 706
Statuskontroll	-12 500	-8 400
Förbrukningsinventarier	-68 093	-91 741
Vatten	-622 641	-755 131
Fastighetsel	-368 372	-346 607
Uppvärmning	-1 695 434	-1 656 857
Sophantering och återvinning	-348 775	-316 859
Förvaltningsarvode drift	-1 152 438	-870 832
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-14 244 603</b>	<b>-7 935 052</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-74 411	-184 658
Arvode, yrkesrevisorer	-29 625	-28 750
Övriga försäljningskostnader	-42 725	-52 500
Övriga förvaltningskostnader	-32 582	-33 962
Kreditupplysningar	-6 210	-10 471
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-32 135	-23 144
Kontorsmateriel	-8 219	0
Medlems- och föreningsavgifter	-8 780	-13 475
Konsultarvoden	-127 773	0
Bankkostnader	-2 770	-2 975
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-365 230</b>	<b>-349 935</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Styrelsearvoden	-239 200	-229 563
Sammanträdesarvoden	-39 800	0
Övriga ersättningar	0	-25 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-18 437
Sociala kostnader	-72 309	-85 774
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-351 309</b>	<b>-358 774</b>



**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar**

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-3 045 274	-3 045 274
Avskrivning Markanläggningar	-71 714	-71 714
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-3 116 988</b>	<b>-3 116 988</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	578	1 129
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>578</b>	<b>1 129</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 627 788	-1 567 420
Övriga räntekostnader	-1 351	-881
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 629 139</b>	<b>-1 568 301</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	192 917 168	183 083 897
Mark	56 260 020	56 260 020
Markanläggning	1 434 288	1 434 288
	<b>250 611 476</b>	<b>240 778 204</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	0	18 443 340
	<b>0</b>	<b>18 443 340</b>
<b>Avyttringar och utrangeringar</b>		
Avyttring och utrangeringar byggnader		-8 610 070
	<b>0</b>	<b>-8 610 070</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>250 611 476</b>	<b>250 611 474</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-2 339 107	-7 903 903
Markanläggningar	-174 354	-102 640
	<b>-2 513 461</b>	<b>-8 006 542</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-3 045 274	-3 045 274
Årets avskrivning markanläggningar	-71 714	-71 714
	<b>-3 116 988</b>	<b>-3 116 988</b>
Utrangering av ackumulerade avskrivningar byggnader	<b>0</b>	+8 610 070
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-5 630 449</b>	<b>-2 513 460</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>244 981 027</b>	<b>248 098 015</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	187 532 787	190 578 060
Mark	56 260 020	56 260 020
Markanläggningar	1 188 220	1 259 934
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	146 000 000	118 000 000
Lokaler	5 125 000	7 864 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>151 125 000</b>	<b>125 864 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>109 500 000</i>	<i>91 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>41 625 000</i>	<i>34 864 000</i>

**Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	37 919	42 924
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>37 919</b>	<b>42 924</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Skattefordringar	12 025	0
Skattekonto	1 177	4 411
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>13 202</b>	<b>4 411</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	75 670	68 728
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>75 670</b>	<b>68 728</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Handkassa	3 840	3 840
Bankmedel	5 618 876	7 289 935
Transaktionskonto	2 246 041	2 511 555
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>7 868 756</b>	<b>9 805 331</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Inteckningslån	81 850 000	82 050 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-200 000	-200 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>81 650 000</b>	<b>81 850 000</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,65%	2020-01-24	21 550 000,00	0,00	200 000,00	21 350 000,00
SWEDBANK	0,70%	2021-02-25	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
<b>Summa</b>			<b>82 050 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>200 000,00</b>	<b>81 850 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 200 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

**Not 16 Leverantörsskulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	166 438	586 250
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>166 438</b>	<b>586 250</b>

**Not 17 Skatteskulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	0	56 278
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>0</b>	<b>56 278</b>

**Not 18 Övriga skulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld för moms	5 024	0
Avräkning hyror och avgifter	6 600	6 240
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>11 624</b>	<b>6 240</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	78 371	85 777
Upplupna räntekostnader	43 763	42 710
Upplupna driftskostnader	23 212	36 200
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	58 750	200 000
Upplupna elkostnader	40 930	36 899
Upplupna värmekostnader	212 874	233 078
Upplupna kostnader för renhållning	27 575	0
Upplupna revisionsarvoden	29 500	28 500
Upplupna styrelsearvoden	279 000	273 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	36 429	36 930
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	771 938	566 025
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 602 343</b>	<b>1 539 119</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	90 000 000	90 000 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Styrelsen har beslutat om att amortera 1 % av föreningens banklån årligen med start under 2020.

## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Renee Jardland

\_\_\_\_\_  
Kjell Rogander

\_\_\_\_\_  
Håkan Axelsson

\_\_\_\_\_  
Jimmy Johansson

\_\_\_\_\_  
Anette Mulder

\_\_\_\_\_  
Thomas Berntzon

\_\_\_\_\_  
Ola Lindström

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_

Engzells revisionsbyrå AB

\_\_\_\_\_  
Per Engzell

---

# Att bo i BRF

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

---

# Styrelsens ord

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 arbetat med olika frågor. Arbetet har bedrivits genom styrelsemöten, arbetsgrupper, samt möten med föreningens bank och övriga leverantörer. Följande insatser har genomförts under 2019:

- Genomfört 21 styrelsesammanträden och en planeringskonferens
- Förhandlat omsättning för ett av föreningens lån (2020-01-24) hos Swedbank
- Beslutat om att från år 2020 årligen amortera våra lån med 1 %
- Beslutat om att inför en policy som medför att minst 10 % av försäljningspriset av en lägenhet går till amortering av våra lån
- I samband med budgetarbetet beslutat om avgiftshöjning för bostadsrätterna
- Sålt två lägenheter (141, 271)
- Bytt ut samtliga trappor i området
- Undersökt intresse från hyresgäster att köpa sin hyresrätt, samt efter revisorns förslag tagit fram process för detta och kontaktat olika mäklare för hjälp med värdering
- Upprättat årlig energideklaration
- Besiktigat lekplatser och därefter genomfört åtgärder
- Genomfört lagstadgad radonmätning
- Implementerat avgift för andrahandsupplåtelse enligt befintliga stadgar
- Genomfört ett bomöte den 7 november med information till alla boende, både medlemmar och hyresgäster, samt informerat boende genom nyhetsbrev, exempelvis sommarbrev från styrelsen
- Arbetat med att stävja otillåtna andrahandsuthyrningar
- Efter uppförandet av två laddplatsparkeringar lämnat in redovisning till *Klimatklivet*
- Beställt och bytt ut flera tvättmaskiner i tvättstugor
- Hanterat och administrerat föreningens köer till garage- och parkeringsplatser
- Administrerat uthyrningen av lokalen på Diamantgången 139
- Arbetat vidare med ventilationsprojekt i hela området
- Hanterat drygt 1 700 mejl från boende och leverantörer
- Hanterat inkomna blanketter för "ändring i eller utanför lägenhet"
- Beställt avgasare till undercentralen
- Hanterat flertalet försäkringsärenden
- Tillsammans med leverantör för utemiljön börjat översyn av utemiljön
- Startat ett projekt för att undersöka möjligheten att ersätta soprum med moloker
- Startat ett projekt för att ersätta befintliga garage
- Startat ett projekt för renovering av tak
- Beställt målning av parkeringsrutor
- Beställt byte av relä till utebelysning
- Tillsammans med leverantör tagit in anbud för renovering av badrum i två hyresrätter
- Anordnat vårstädning i området med två containers för de boende att slänga grovsopor i
- Rensat omärkta cyklar i cykelrum
- Hanterat flertalet inkomna störningsärenden
- Bistått med nya tvättstuge- och cylindernycklar

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

---

# 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, fastighetservice 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](http://www.riksbyggen.se)

