

Årsredovisning

BRF Diamanten i
Tyresö, 769609-7752

2021-01-01 – 2021-12-31



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, arvas 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.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	9
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

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

2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-12-13. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-11-06 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-14. Föreningen har sitt säte i Tyresö kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

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 2021-12-31, 32 hyresrätter.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa Försäkringar 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 st	30 st	36 st	14 st	158 st

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	91	96

Total tomtarea	41 763 m ²
Bostäder bostadsrätt	10 171 m ²
Bostäder hyresrätt	2 230 m ²
Total bostadsarea	12 401 m ²
Lokaler hyresrätt*	70 m ²
Total lokalarea	70 m ²

*Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 54 m².

Föreningens väsentliga lokalavtal:

Verksamhet	Löptid	Yta m ²
Vackrast med Helene	3 månader	54

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,41 % av föreningens nettoomsättning.

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

Avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen, t.o.m. 2021-12-31	Ekonomisk förvaltning
HSB, fr.o.m. 2022-01-01	Ekonomisk förvaltning
Storholmen Förvaltning AB	Teknisk förvaltning
Storholmen Förvaltning AB	Fastighetsskötsel
Jan Eriksson Trädgård	Trädgårdsskötsel
R.A Trädgård & Markservice AB	Snö- och halkbekämpning
Egain	Klimatkontroll
Vattenfall AB	El
Vattenfall AB	Värme
Tyresö Kommun	Vatten
Tyresö Kommun	Hushållsavfall
Tele2 Sverige AB	Digitala tjänster (bredband och kabeltv)

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 732 och planerat underhåll för 152. 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 500 tkr.

Tidigare utfört underhåll	År
Ventilation	2015
Markytor	2015
Installation	2016
Installation (stolpbelysning och värme)	2016-2017
Lokaler (vitvaror)	2017
Markytor	2017
Asfaltering	2017
Ombyggnation förskola till lägenheter	2017
Ombyggnation inför försäljning av lägenheter	2019
Underhåll sandlådor	2019
Installationer (ventilation och laddstolpar)	2019
Garageportar	2019
Trappor	2019
Gemensamma utrymmen	2020
Garage och p-platser	2020
Årets utförda underhåll (i kr)	Belopp
Gemensamma utrymmen	50 166
Markytor	52 595
Planerat underhåll	År
Tak (pågående)	2021-2022
Garage	2022

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Axelsson	Ordförande	2023
Kjell Rogander	Sekreterare	2023
Jimmy Johansson	Ledamot	2023
Eva Liljegren	Ledamot	2023
Jonny Laderman	Ledamot	2022
Joakim Wahlqvist	Ledamot	2022
Lars-Göran Olofsson	Ledamot	2022
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Caroline Emanuelsson	Suppleant	2022
Rickard Boberg	Suppleant	2022
Sara Holmkvist	Suppleant	2022
Revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Engzell	Auktoriserad revisor	2022
Maria Sundberg	Revisorssuppleant	2022
Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rose-Marie Rogander	Sammanställande	2022
Petra Netteblad	Övrig	2022
Patrik Apelgren	Övrig	2022

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har 1 upplåtelse skett, vilken har genererat upplåtelseintäkt om 1 115 200 kr samt insatsavgift om 1 184 800 kr. Upplåtelsen avser yta som tidigare nyttjades som hyresrätt.

Medlemsinformation

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 20 överlåtelser samt 1 upplåtelse av bostadsrätter skett. Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 170 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 29 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 28 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 171 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2021 då avgifterna höjdes med 0,90%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om förhöjda årsavgifter med 2,4% fr.o.m. 2022-01-01. Årsavgifterna 2021 uppgår i genomsnitt till 705 kr/m²/år.

Ekonomi

I resultatet ingår avskrivningar med 3 007 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 826 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Föreningens likviditet har under året förändrats från 16% till 16%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 513% till 436%.

19

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	10 596	10 500	10 148	9 526	8 673
Resultat efter finansiella poster	-180	-463	-9 295	-3 486	-2 832
Balansomslutning	257 704	251 700	252 976	258 149	254 796
Kassaflöde, indirekt metod	-517 748	1 805	-1 936	2 701	-8 282
Soliditet %	66	67	67	67	66
Likviditet %	16	16	404	411	297
Driftkostnader, kr/m ²	519	519	1 154	646	563
Ränta, kr/m ²	63	81	132	128	143
Lån, kr/m ²	6 760	6 568	6 629	6 666	6 868
Skuldkvot %	7,77	7,52	7,86	8,41	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	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	171 726 180	20 206 696	0	-22 586 706	-463 336
Disposition enl. årsstämmbeslut				-463 336	463 336
Reservering underhållsfond			500 000	-500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-151 511	151 511	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	1 184 800	1 115 200			
Årets resultat					-180 423
Vid årets slut	172 910 980	21 321 896	348 489	-23 398 531	-180 423

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr:

Balanserat resultat	-23 050 043
Årets resultat	-180 423
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	151 511
Summa	-23 578 955

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten: _____

Att balansera i ny räkning i kr **- 23 578 955**

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

A

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 596 167	10 500 354
Övriga rörelseintäkter	Not 3	258 375	281 863
Summa rörelseintäkter		10 854 542	10 782 217
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 476 829	-6 410 136
Övriga externa kostnader	Not 5	-394 941	-352 259
Personalkostnader	Not 6	-366 546	-365 078
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 006 858	-3 116 988
Summa rörelsekostnader		-10 245 175	-10 244 461
Rörelseresultat		609 368	537 756
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	273	667
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-790 064	-1 001 759
Summa finansiella poster		-789 791	-1 001 092
Resultat efter finansiella poster		-180 423	-463 336
Årets resultat		-180 423	-463 336

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	239 468 294	241 864 039
Pågående ny- och ombyggnation	Not 11	7 755 871	0
Summa materiella anläggningstillgångar		247 224 165	241 864 039
Summa anläggningstillgångar		247 224 165	241 864 039
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		9 442	3 234
Övriga fordringar	Not 12	26 709	4 987
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	190 815	154 169
Summa kortfristiga fordringar		226 966	162 390
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	10 253 557	9 673 273
Summa kassa och bank		10 253 557	9 673 273
Summa omsättningstillgångar		10 480 524	9 835 663
Summa tillgångar		257 704 689	251 699 702

Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	194 232 876	191 932 876
Fond för yttre underhåll	348 489	0
Summa bundet eget kapital	194 581 365	191 932 876
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-23 398 532	-22 586 706
Årets resultat	-180 423	-463 336
Summa fritt eget kapital	-23 578 955	-23 050 043
Summa eget kapital	171 002 410	168 882 833
Skulder		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15 22 500 000	22 500 000
Summa långfristiga skulder	22 500 000	22 500 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15 61 800 000	58 600 000
Leverantörsskulder	753 053	141 401
Skatteskulder	931	0
Övriga skulder	Not 16 1 841	8 403
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 1 646 454	1 567 065
Summa kortfristiga skulder	64 202 279	60 316 869
Summa eget kapital och skulder	257 704 689	251 699 702

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-180 423	-463 336
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	3 006 858	3 116 988
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 826 435	2 653 652
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-64 576	-35 599
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	685 410	-63 536
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 447 269	2 554 516
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	-7 755 871	0
Investeringar i byggnader & mark	-611 113	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 366 984	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	3 200 000	-750 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	2 300 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 500 000	-750 000
Årets kassaflöde	580 285	1 804 516
Likvidamedel vid årets början	9 673 272	7 868 756
Likvidamedel vid årets slut	10 253 557	9 673 272
Upplysning om betalda räntor För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	-1

14

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	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 174 131	7 098 348
Hyror, bostäder	2 631 977	2 620 908
Hyror, lokaler	43 644	43 644
Hyror, garage	486 000	486 900
Hyror, p-platser	305 854	306 354
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-900
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-7 939	-12 150
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-37 500	-42 750
Summa nettoomsättning	10 596 167	10 500 354
Not 3 Övriga rörelseintäkter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kabel-tv-avgifter	172 397	172 866
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	41 870	30 885
Andrahandsavgifter	4 367	9 469
Påminnelseavgifter	1 020	2 760
Inkassointäkter	0	3 560
Intäkter via Parkeringsservice	32 097	28 872
Försäkringsersättningar	6 624	18 000
Övriga intäkter och ersättningar	0	15 457
Öres- och kronutjämning	0	-6
Summa övriga rörelseintäkter	258 375	281 863
Not 4 Driftskostnader	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-151 511	-766 164
Reparationer	-732 406	-585 165
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-281 772	-277 032
Försäkringspremier	-310 267	-301 610
Kabel- och digital-TV	-270 327	-269 391
Pcb/Radonsanering	0	-171 554
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 250	0
Serviceavtal	-52 466	-3 750
Bevakningskostnader	-3 453	0
Snö- och halkbekämpning	-290 657	-134 281
Statuskontroll	-15 589	-9 375
Förbrukningsinventarier	-27 023	-2 685
Vatten	-943 276	-754 724
Fastighetsel	-372 256	-267 214
Uppvärmning	-1 726 409	-1 657 832
Sophantering och återvinning	-298 191	-309 803
Förvaltningsarvode teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	-386 280	-344 825
Förvaltningsarvode trädgårdsskötsel	-613 697	-554 731
Summa driftskostnader	-6 476 829	-6 410 136

Not 5 Övriga externa kostnader	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning	-152 959	-148 710
IT-kostnader	-3 340	0
Arvode, yrkesrevisorer	-27 500	-29 625
Övriga förvaltningskostnader	-3 840	-42 347
Kreditupplysningar	-4 818	-12 713
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-50 185	-28 748
Kontorsmateriel	-1 500	-3 363
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-24 781
Medlems- och föreningsavgifter	-13 627	-8 950
Konsultarvoden	-105 624	-37 885
Bankkostnader	-3 142	-3 439
Advokat och rättegångskostnader	-28 406	0
Övriga externa kostnader	0	-11 698
Summa övriga externa kostnader	-394 941	-352 259

Not 6 Personalkostnader	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-285 595	-283 800
Sociala kostnader	-80 951	-81 278
Summa personalkostnader	-366 546	-365 078

Not 7 Avskrivningar av anläggningstillgångar	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 932 597	-3 045 274
Avskrivning Markanläggningar	-74 261	-71 714
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-3 006 858	-3 116 988

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	273	667
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	273	667

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-790 064	-1 001 089
Övriga räntekostnader	0	-610
Övriga finansiella kostnader	0	-60
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-790 064	-1 001 759

13

Not 10 Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	192 917 168	192 917 168
Mark	56 260 020	56 260 020
Markanläggning	1 434 288	1 434 288
	250 611 476	250 611 476
Årets anskaffningar		
Markanläggning (sopmoloker)	611 113	0
	611 113	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	251 222 589	250 611 476
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 429 655	-5 384 381
Markanläggningar	-317 781	-246 067
	-8 747 436	-5 630 448
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 932 597	-3 045 274
Årets avskrivning markanläggningar	-74 261	-71 714
	-3 006 858	-3 116 988
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 754 294	-8 747 436
Restvärde enligt plan vid årets slut	239 468 294	241 864 040
Varav		
Byggnader	181 554 915	184 487 513
Mark	56 260 020	56 260 020
Markanläggningar	1 653 359	1 116 507
Taxeringsvärden		
Bostäder	146 000 000	146 000 000
Lokaler	5 125 000	5 125 000
Totalt taxeringsvärde	151 125 000	151 125 000
<i>varav byggnader</i>	<i>109 500 000</i>	<i>109 500 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>41 625 000</i>	<i>41 625 000</i>
Not 11 Pågående ny- och ombyggnation	2021-12-31	2020-12-31
Takbyte	7 755 871	0
Summa pågående ny- och ombyggnation	7 755 871	0

19

Not 12 Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Skattefordringar	0	3 809
Skattekonto	26 709	1 178
Summa övriga fordringar	26 709	4 987

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	78 318	75 314
Förutbetalda driftkostnader	43 832	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	68 666	67 579
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	11 276
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	190 815	154 169

Not 14 Kassa och bank	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto, Swedbank	5 173 219	4 040 271
Bankkonto, Swedbank	4 367 226	5 589 471
Bankkonto, Swedbank	38 105	43 530
Avräkningskonto, HSB Stockholm	675 007	0
Summa kassa och bank	10 253 557	9 673 273

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	84 300 000	81 100 000
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-61 800 000	-58 600 000
Långfristig skuld vid årets slut	22 500 000	22 500 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,56%	2022-04-28	21 200 000,00	0,00	800 000,00	20 400 000,00
SWEDBANK	0,52%	2022-02-28	15 500 000,00	0,00	0,00	15 500 000,00
SWEDBANK	0,52%	2022-02-28	21 900 000,00	0,00	0,00	21 900 000,00
SWEDBANK	1,86%	2023-01-25	22 500 000,00	0,00	0,00	22 500 000,00
SWEDBANK	0,55%	2022-04-28	0,00	4 000 000,00	0,00	4 000 000,00
Summa			81 100 000,00	4 000 000,00	800 000,00	84 300 000,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 4 av Swedbanks lån om totalt 61 800 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 16 Övriga skulder	2021-12-31	2020-12-31
Skuld för moms	1 841	1 803
Avräkning hyror och avgifter	0	6 600
Summa övriga skulder	1 841	8 403

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2021-12-31****2020-12-31**

Upplupna sociala avgifter	89 735	81 278
Upplupna räntekostnader	44 953	54 864
Upplupna driftskostnader	25 764	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	21 037
Upplupna elkostnader	77 591	29 127
Upplupna vattenavgifter	77 919	0
Upplupna värmekostnader	246 044	210 928
Upplupna kostnader för renhållning	22 182	0
Upplupna revisionsarvoden	29 125	30 500
Upplupna styrelsearvoden	285 598	283 800
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	10 583
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	747 543	844 948
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 646 454	1 567 065

Not Ställda säkerheter**2021-12-31****2020-12-31**

Företagsinteckning	90 000 000	90 000 000
--------------------	------------	------------

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

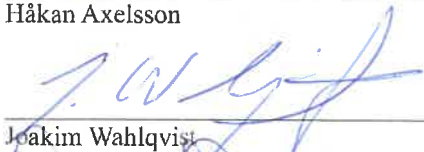
Styrelsens underskrifter

Tyresö 21/4-22

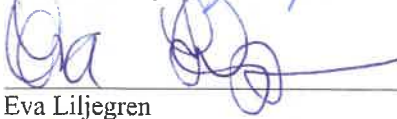
Ort och datum



Håkan Axelsson



Joakim Wahlqvist



Eva Liljegren



Jonny Laderman



Kjell Rogander



Jimmy Johansson



Lars-Göran Olofsson

Engzells revisionsbyrå AB

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-04-26



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 2021.

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 2021 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 misstag, 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 2021 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 tryggt 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 2022-04-26

Per Engzell

Auktoriserad revisor

Styrelsens ord

Även 2021 blev ett år präglad av pandemin vilket gjorde att föreningen för första gången genomförde föreningsstämman genom poströstning. 26 poströster lämnades in och rösträkning genomfördes den 16 maj.

Den 8 maj var det städdag och trots pandemin var det god uppslutning. Dock kunde inte kaffe med tilltugg serveras och inte heller det traditionsenliga lotteriet kunde genomföras.

Under året har 18 lägenheter bytt ägare och en tidigare hyreslägenhet har sålts och innehas nu av en bostadsrättsinnehavare.

Under 2021 upphandlades såväl ny fastighetsförvaltare och administrativ och ekonomisk förvaltare. Till fastighetsförvaltare valdes Storholmen efter att offerförfrågan ställts till flera förvaltare. Vid upphandlingen av administrativ och ekonomisk förvaltare begärdes offerter från sex förvaltare och efter en första genomgång kvarstod tre förvaltare vid den slutliga granskningen. Efter noggrann värdering och kompletterande frågor valdes HSB till ny förvaltare från och med 2022.

Under året påbörjades ett projekt att byta tak och fasad på de hus där behovet är som störst och två hus färdigställdes under hösten. Projektet fortsätter under 2022.

Under året har en ny avfallslösning upphandlats men för att inte byta lösning under julhelgen så sköts tidpunkten till mitten av januari 2022.

Styrelsen arbetar med utemiljön fortgår. Bland annat planterades sommarblommor och inför 1:a advent placerades det ut julgranar för att lysa upp i vintermörkret.

Styrelsen fortsätter att utveckla det interna arbetet och mycket energi läggs på att besvara inkomna e-post så fort och så utförligt som möjligt.



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).

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.

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 förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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 planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventalförpliktelse 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 eventalförpliktelse 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 eventalförpliktelse 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

