



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Diamanten i Tyresö



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Diamanten i Tyresö med säte i Tyresö org.nr. 769609-7752 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2011. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-06-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Tyresö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Diamanten 7	2014-01-01	1982
Turkosen 4	2014-01-01	1982

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa Försäkringar AB. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-06-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
97	p-platser	0
131	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 506
27	lägenheter (hyresrätt)	1 892
3	lokaler (hyresrätt)	56
91	garageplatser	0
Totalt 349 objekt		12 454

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 78 st 2 rok, 29 st 3 rok, 36 st 4 rok, 14 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Håkan Axelsson	Ordförande	2021-11-30	2023-07-18
Jimmy Johansson	Ordförande	2023-07-18	
Jimmy Johansson	Ledamot	2021-11-30	2023-07-18
Kjell Rogander	Ledamot	2021-11-30	2024-04-03
Lars-Göran Olofsson	Ledamot	2021-11-30	
Eva Liljegren	Ledamot	2021-11-30	2023-07-18
Patrik Stenqvist	Ledamot	2022-05-23	
Joakim Wahlqvist	Ledamot	2021-11-30	
Mattias Åkerström	Ledamot	2023-07-18	2024-04-03
Mattias Åkerström	Suppleant	2022-05-23	2023-07-18
Mattias Strähle	Suppleant	2022-05-23	2023-07-18
Maria Jonsson	Suppleant	2023-07-18	
Christoffer Karlsson	Suppleant	2023-07-18	
Robert John Fredriksson	Suppleant	2022-05-23	2023-07-18
Maria Stenberg	Ledamot	2023-04-27	2023-07-18

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars-Göran Olofsson, Patrik Stenqvist, Joakim Wahlqvist, Christoffer Karlsson och Maria Jonsson.

Styrelsen har under året hållit tolv protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: revisor Per Engzell på Engzell Revision AB och revisorssuppleant Marie Sundberg båda valda av föreningen.

Valberedning har varit: Rose-Marie Rogander, Patrik Appelgren och Robin Söderman, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-27. På stämman deltog tjugosju röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 10%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-02-23.

Föreningsstämman genomfördes den 27:e april i Tyresö skolas matsal och röstlängden omfattade 27 närvarande

röstberättigade.

Den 14:e maj hölls det första styrelsemötet med den nya styrelsen och de olika arbetsutskotten tillsattes och planeringsdagen bestämdes till den 11:e juni.

Vid planeringsdagen drogs riktlinjerna upp för hur styrelsen ska arbeta under det kommande året, vilka större aktiviteter som ska genomföras och vem som ska ansvara för genomförandet av de olika aktiviteterna.

Den 6:e maj genomfördes städdagen. Många slöt upp och städade och gjorde fint. Dagen avslutades som vanligt med korv med bröd och kaffe/saft med dopp och det alltid lika uppskattade lotteriet.

Under året har en rad åtgärder vidtagits; hanterat försäljning av lägenheter, uppfört fler laddplatser, hanterat störningar och otillåtna andrahandsuthyrningar, upphandlat snöröjning, hanterat flertalet vattenläckor, sett över energiförbrukningen med hjälp av energi- och klimatrådgivare och vidtagit energibesparande åtgärder, omförhandlat föreningens försäkring och lån, hanterat ett brandattentat och i samband med det infört Safeland, genomfört systematiskt brandskyddsarbete m.m.

På uppdrag av styrelsen har föreningens tekniska förvaltare Storholmen genomfört en genomgång av föreningens fastighet Diamanten 7. Genomgången resulterade i en rapport med åtgärdsförslag och genomgång av underhållsplanen.

Underhållsplanen är uppdaterad 2023-10-10.

Under året har arbetet med renovering av föreningens hus fortsatt och ett hus har fått nytt tak.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2015	Ventilation
2015	Markytor
2016	Installation
2016-2017	Installation av stolpbelysning och värme
2017	Lokaler (vitvaror)
2017	Markytor
2017	Asfaltering
2017	Ombyggnation förskola till lägenheter
2019	Ombyggnation inför försäljning av lägenheter
2019	Underhåll sandlådor
2019	Installationer (ventilation och laddstolpar)
2019	Garageportar
2019	Trappor
2020	Gemensamma utrymmen
2021/2022	Byte av panel och tak på 6 hus

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023-2024	Tak (pågående)

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 4 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 179 och under året har det tillkommit 16 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 186.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	-11	237	229	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	7 719	7 465	6 481	6 568	6 629
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 149	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	12	12	12	0	0
Energikostnad, kr/kvm	240	231	234	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	773	767	705	723	688
Årsavgifter/totala intäkter, %	69	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	920	890	835	865	836
Nettoomsättning, tkr	11 353	10 800	10 596	10 500	10 148
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 333	-297	-180	-463	-9 295
Soliditet, %	64	64	66	67	67

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att bredband/kabeltv och individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån. Kraftigt ökade driftskostnader, ex. avgifterna för el, vatten och framför allt uppvärmning (fjärrvärme) har bidragit till förlusten. Betalning för en såld hyresrätt till bostadsrätt har kommit 2024. Finansiering av pågående ombyggnad är klar med banken. Årsavgiften har höjts med 20% fr o m 2024-01-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	173 671 105	0	4 984 200	178 655 305
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	22 823 021	0	4 381 300	27 204 321
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	503 389	0	334 409	837 798
S:a bundet eget kapital, kr	196 997 515	0	9 699 909	206 697 424
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-23 733 855	-296 530	-334 409	-24 364 794
Årets resultat, kr	-296 530	296 530	-3 333 381	-3 333 381
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-24 030 385	0	-3 667 790	-27 698 175
S:a eget kapital, kr	172 967 130	0	6 032 119	178 999 249

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 500 000 kr samt ianspråktagande skett med 165 591 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-24 030 385
Årets resultat, kr	-3 333 381
Reservation till underhållsfond, kr	-500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	165 591
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-27 698 175

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-27 698 175

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	11 353 493	11 057 468
Övriga rörelseintäkter		102 281	0
Summa Rörelseintäkter		11 455 774	11 057 468
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-6 829 479	-6 166 108
Övriga externa kostnader	Not 4	-585 501	-405 463
Personalkostnader	Not 5	-395 051	-342 343
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 034 868	-3 034 868
Summa Rörelsekostnader		-10 844 899	-9 948 781
Rörelseresultat		610 876	1 108 686
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	1 759	4 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-3 946 015	-1 409 216
Summa Finansiella poster		-3 944 256	-1 405 216
Resultat efter finansiella poster		-3 333 381	-296 530
Resultat före skatt		-3 333 381	-296 530
Årets resultat		-3 333 381	-296 530

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	233 398 559	236 433 427
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	39 853 704	29 443 908
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		273 252 264	265 877 335
Summa Anläggningstillgångar		273 252 264	265 877 335

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 006	188
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	959 914	1 592 400
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	184 653	325 481
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 145 574	1 918 068

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	4 044 675	4 483 995
<i>Summa Kassa och bank</i>		4 044 675	4 483 995
Summa Omsättningstillgångar		5 190 249	6 402 063

Summa Tillgångar

278 442 513 272 279 398

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	205 859 626	196 494 126
Fond för yttre underhåll	837 798	503 389
Summa Bundet eget kapital	206 697 424	196 997 515

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-24 364 794	-23 733 855
Årets resultat	-3 333 381	-296 530
Summa Ansamlad förlust	-27 698 175	-24 030 385

Summa Eget kapital**178 999 249 172 967 130**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	79 648 000	0
Summa Långfristiga skulder		79 648 000	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	16 476 000	97 100 000
Leverantörsskulder		701 218	522 238
Skatteskulder		20 121	931
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	116 834	125 005
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 481 091	1 564 095
Summa Kortfristiga skulder		19 795 264	99 312 268

Summa Skulder**99 443 264 99 312 268****Summa Eget kapital och skulder****278 442 513 272 279 398**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
--------------------------	--------------------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	610 876	1 108 686
-----------------	---------	-----------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	3 034 868	3 034 868
---------------	-----------	-----------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Erhållen ränta	1 759	4 000
Erlagd ränta	-3 365 677	-1 142 788

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital*Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	99 633	-100 812
--	--------	----------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	526 657	-456 438
---	---------	----------

<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	626 290	-557 250
--	----------------	-----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten	908 115	2 447 515
---	----------------	------------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-10 409 796	-21 688 037
---	-------------	-------------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 409 796	-21 688 037
---	--------------------	--------------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	9 365 500	2 261 250
--	-----------	-----------

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-976 000	12 800 000
--	----------	------------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	8 389 500	15 061 250
--	------------------	-------------------

Årets kassaflöde	-1 112 182	-4 179 272
-------------------------	-------------------	-------------------

Likvida medel vid årets början	6 074 286	10 253 557
---------------------------------------	------------------	-------------------

Likvida medel vid årets slut	4 962 104	6 074 286
-------------------------------------	------------------	------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive inanspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten Driftskostnader. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 949 760	7 386 150
	Hyror bostäder	2 471 627	2 658 161
	Hyror lokaler	31 644	43 644
	Hyror garage och parkeringsplatser	790 958	797 504
	Hyror informationsöverföring	174 726	176 241
	Hyror övrigt	12 000	12 000
	Övriga primära intäkter	78 691	68 834
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	11 509 406	11 142 535
	Avgiftsbortfall	-183 646	-83 867
	Hyresbortfall	27 733	-1 200
	<i>Summa</i>	-155 913	-85 067
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	11 353 493	11 057 468

Not 3	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-809 258	-772 114
	Snö och halk-bekämpning	-760 095	-404 045
	Reparationer	-700 953	-240 358
	Planerat underhåll	-165 591	-345 100
	Försäkringsskador	-114 704	-59 736
	El	-335 749	-543 671
	Uppvärmning	-1 833 275	-1 703 488
	Vatten	-813 810	-755 072
	Sophämtning	-263 598	-235 298
	Fastighetsförsäkring	-336 174	-322 632
	Kabel-TV och bredband	-298 448	-274 684
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-259 294	-333 372
	Förvaltningsavtalskostnader	-138 532	-172 992
	Övriga driftkostnader	0	-3 546
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 829 479	-6 166 108

Not 4	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-269	-12 193
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-81 445	-83 910
	Administrationskostnader	-24 679	-62 931
	Extern revision	-30 440	-28 560
	Konsultkostnader	-284 032	-81 788
	Medlemsavgifter	-17 450	0
	Föreningsverksamhet	-12 260	-19 192
	Övriga förvaltningskostnader	-134 926	-116 889
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-585 501	-405 463
Not 5	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-315 000	-286 499
	Sociala avgifter	-80 051	-55 844
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-395 051	-342 343
Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	591	1 596
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 168	2 404
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 759	4 000
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-3 943 857	-1 373 554
	Övriga räntekostnader	-2 158	-35 662
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-3 946 015	-1 409 216

Not 8	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	192 917 168	192 917 168
	Ingående anskaffningsvärde mark	56 260 020	56 260 020
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 045 401	2 045 401
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	251 222 588	251 222 588
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 789 162	-11 754 294
	Årets avskrivningar	-3 034 868	-3 034 868
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-17 824 029	-14 789 162
	<i>Utgående redovisat värde</i>	233 398 559	236 433 427
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	130 000 000	130 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 641 000	2 641 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	55 000 000	55 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 349 000	2 349 000
	<i>Summa</i>	189 990 000	189 990 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	98 000 000	98 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	98 000 000	98 000 000
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	29 443 908	7 755 871
	Årets investeringar	10 409 796	21 688 037
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	39 853 704	29 443 908
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	917 428	1 590 291
	Övriga fordringar	42 486	2 109
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	959 914	1 592 400
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	184 653	325 481
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	184 653	325 481

Not 12	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Swedbank	47 044	52 725
Swedbank	3 997 632	4 431 270
Summa Kassa och bank	4 044 675	4 483 995

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	4,25%	2026-10-23	17 424 000	176 000
Swedbank	4,45%	2025-10-24	18 800 000	800 000
Swedbank	4,25%	2026-10-23	22 500 000	0
Swedbank	4,45%	2025-10-24	21 900 000	0
Swedbank	4,68%	2024-02-28	15 500 000	0
			96 124 000	976 000

Långfristig del	79 648 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	976 000
Lån som ska konverteras inom ett år	15 500 000
Kortfristig del	16 476 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	976 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 904 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,40%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	4,25%	2026-10-23	17 424 000	176 000
Swedbank	4,45%	2025-10-24	18 800 000	800 000
Swedbank	4,25%	2026-10-23	22 500 000	0
Swedbank	4,45%	2025-10-24	21 900 000	0
Swedbank	4,68%	2024-02-28	15 500 000	0
			96 124 000	976 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	976 000
Lån som ska konverteras inom ett år	15 500 000
Kortfristig del	16 476 000

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	409	8 743
	Källskatt	104 397	108 542
	Övriga kortfristiga skulder	12 028	7 720
	<i>Summa Övriga skulder</i>	116 834	125 005
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	997 622	768 322
	Upplupna räntekostnader	846 766	266 428
	Övriga upplupna kostnader	636 703	529 345
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 481 091	1 564 095

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 2023.

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 2023 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Diamanten i Tyresö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JIMMY JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 15:37:46



JOAKIM WAHLQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 15:51:51



PATRIK STENQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 08:44:01



LARS-GÖRAN OLOFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 15:46:02



PER ENGZELL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 14:09:14



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Diamanten i Tyresö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER ENGZELL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 14:10:03



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.