



## ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

### 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 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-05-11.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Tyresö kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	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 ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
96	p-platser	0
91	garageplatser	0
134	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 683
3	lokaler (hyresrätt)	56
6	förråd	42
24	lägenheter (hyresrätt)	1 715
<b>Totalt 354 objekt</b>		<b>12 496</b>

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.
Jimmy Johansson	Ordförande	2023-07-18	
Kjell Rogander Dödsbo	Ledamot	2021-11-30	2024-05-28
Lars-Göran Olofsson	Ledamot	2021-11-30	
Patrik Stenqvist	Ledamot	2022-05-23	
Maria Jonsson	Ledamot	2024-06-17	
Maria Jonsson	Suppleant	2023-07-18	2024-06-17
Mats Nilsson	Ledamot	2024-06-17	
Joakim Wahlqvist	Ledamot	2021-11-30	
Christoffer Karlsson	Ledamot	2024-06-17	
Christoffer Karlsson	Suppleant	2023-07-18	2024-06-17
Mattias Åkerström	Ledamot	2023-07-18	2024-05-28
Jimmy Faraj	Suppleant	2024-06-17	
Sandra Pettersson	Suppleant	2024-06-17	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Christoffer Karlsson, Jimmy Johansson, Maria Jonsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Per Engzell vald av föreningen, samt en av föreningen utsedd revisor hos Engzells Revisionsbyrå AB.

Valberedning har varit: Patrik Appelgren, Tomas Bertzon, Fredrik Molin vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10 På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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 2024-12-10.

Föreningsstämman genomfördes den 10:e juni i Tyresö skolas matsal och röstlängden omfattade 27 närvarande röstberättigade. Den 4:e juli hölls det första styrelsemötet med den nya styrelsen och de olika arbetsutskotten tillsattes. Styrelsen hade en planeringsdag den 15:e september. 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. Styrelsen har haft styrelsemöten en gång i månaden och utöver det haft ett utskottsmöte, där aktuella ärenden handläggs, varje vecka. Den 4:e maj genomfördes städdagen. Många slöt som vanligt upp och städade och gjorde

fint. Dagen avslutades traditionsenligt med korv och kaffe/saft med dopp och det alltid lika uppskattade lotteriet. Under året har styrelsen hanterat försäljning av föreningens hyresrätter, hanterat störningar och otillåtna andrahandsuthyrningar, upphandlat snöröjning och OVK, hanterat flertalet vattenläckor, sett över energiförbrukningen och vidtagit energibesparande åtgärder, genomfört systematiskt brandskyddsarbete, renoverat flertalet fönster eller bytt till nya i de fall en reparation blivit dyrare, organiserat och genomfört en fixardag, bytt och satt upp nya skyltar i området, hanterat ca 1700 mejl och skrivit informationsbrev till de boende 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. Underhållsplanen är uppdaterad 2024-12-13. Under året har arbetet med renovering av föreningens hus fortsatt och två hus har fått nya tak.

#### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
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	Åtgärd
2023-2024	Tak (pågående)
2025	Byte av tak på ett hus

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 2 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 186 och under året har det tillkommit 11 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 188.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	136	-11	237	229	0
Skuldsättning, kr/kvm	8 122	7 719	7 465	6 481	6 568
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 468	9 149	0	0	0
Räntekänslighet, %	10	12	12	12	0
Energikostnad, kr/kvm	328	240	231	234	0
Årsavgifter, kr/kvm	934	773	767	705	723
Årsavgifter/totala intäkter, %	73	69	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 093	920	890	835	865
Nettoomsättning, tkr	13 579	11 353	10 800	10 596	10 500
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 755	-3 333	-297	-180	-463
Soliditet, %	64	64	64	66	67

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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.

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.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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.

#### UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 525 304 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 136 kr/m<sup>2</sup>.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påvekar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

#### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	178 655 305	0	2 230 400	180 885 705
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	27 204 321	0	1 756 100	28 960 421
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	837 798	0	458 620	1 296 418
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>206 697 424</b>	<b>0</b>	<b>4 445 120</b>	<b>211 142 544</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-24 364 794	-3 333 381	-458 620	-28 156 795
Årets resultat, kr	-3 333 381	3 333 381	-1 755 222	-1 755 222
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-27 698 175</b>	<b>0</b>	<b>-2 213 842</b>	<b>-29 912 017</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>178 999 249</b>	<b>0</b>	<b>2 231 278</b>	<b>181 230 527</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 500 000 kr samt ianspråktagande skett med 41 380 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	-27 698 175
Årets resultat, kr	-1 755 222
Reservation till underhållsfond, kr	-500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	41 380
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-29 912 017</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-29 912 017</b>

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

# RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	13 579 150	11 353 493
Övriga rörelseintäkter		32 098	102 281
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>13 611 248</b>	<b>11 455 774</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-7 256 990	-6 829 479
Övriga externa kostnader	Not 4	-578 523	-585 501
Personalkostnader	Not 5	-430 556	-395 051
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 034 868	-3 034 868
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-11 300 936</b>	<b>-10 844 899</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 310 312</b>	<b>610 876</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	6 069	1 759
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-4 071 603	-3 946 015
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-4 065 534</b>	<b>-3 944 256</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 755 222</b>	<b>-3 333 381</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 755 222</b>	<b>-3 333 381</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 755 222</b>	<b>-3 333 381</b>

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	230 363 691	233 398 559
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	46 801 180	39 853 704
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>277 164 871</b>	<b>273 252 264</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>277 164 871</b>	<b>273 252 264</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		18 566	1 006
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 443 940	959 914
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	231 146	184 653
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>1 693 652</b>	<b>1 145 574</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		4 500 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>4 500 000</b>	<b>0</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	1 743 316	4 044 675
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>1 743 316</b>	<b>4 044 675</b>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>7 936 968</b>	<b>5 190 249</b>

### Summa Tillgångar

**285 101 839**      **278 442 513**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	209 846 126	205 859 626
Fond för yttre underhåll	1 296 418	837 798
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>211 142 544</b>	<b>206 697 424</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-28 156 795	-24 364 794
Årets resultat	-1 755 222	-3 333 381
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-29 912 018</b>	<b>-27 698 175</b>

### Summa Eget kapital

**181 230 527 178 999 249**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	39 748 000	79 648 000
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>39 748 000</b>	<b>79 648 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		61 400 000	16 476 000
Leverantörsskulder		320 064	701 218
Skatteskulder		26 599	20 121
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	65 335	116 834
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	2 311 315	2 481 091
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>64 123 313</b>	<b>19 795 264</b>

### Summa Skulder

**103 871 313 99 443 264**

### Summa Eget kapital och skulder

**285 101 839 278 442 513**

## KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
--	--------------------------	--------------------------

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat	2 310 312	610 876
-----------------	-----------	---------

*Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

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

*Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

	<b>3 034 868</b>	<b>3 034 868</b>
--	------------------	------------------

Erhållen ränta

1 069

1 759

Erlagd ränta

-4 493 265

-3 365 677

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital****852 983****281 825***Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-153 390	99 633
--	----------	--------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-174 289	526 657
---	----------	---------

*Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital***-327 679****626 290****Kassaflöde från den löpande verksamheten****525 304****908 115****Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-6 947 475	-10 409 796
---	------------	-------------

<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-6 947 475</b>	<b>-10 409 796</b>
---	-------------------	--------------------

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	3 986 500	9 365 500
--	-----------	-----------

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	5 024 000	-976 000
--	-----------	----------

<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>9 010 500</b>	<b>8 389 500</b>
--	------------------	------------------

**Årets kassaflöde****2 588 329****-1 112 182****Likvida medel vid årets början****4 962 104****6 074 286****Likvida medel vid årets slut****7 550 433****4 962 104**

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 ianspråktagande 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.

**Beskattnings**

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

**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.

**Definitioner nyckeltal**

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

**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.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	9 981 947	7 949 760
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	203 660	0
	Hyror bostäder	2 260 528	2 471 627
	Hyror lokaler	31 644	31 644
	Hyror garage och parkeringsplatser	992 218	790 958
	Hyror förbrukningsbaserad	800	0
	Hyror informationsöverföring	81 271	174 726
	Hyror övrigt	57 900	12 000
	Övriga primära intäkter	57 750	78 691
	<b>Summa Bruttoomsättning</b>	<b>13 667 718</b>	<b>11 509 406</b>
	Avgiftsbortfall	-120	-183 646
	Hysesbortfall	-88 448	27 733
	<b>Summa</b>	<b>-88 568</b>	<b>-155 913</b>
	<b>Summa Nettoomsättning</b>	<b>13 579 150</b>	<b>11 353 493</b>

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-709 594	-809 258
	Snö och halk-bekämpning	-685 404	-760 095
	Reparationer	-606 507	-700 953
	Planerat underhåll	-41 380	-165 591
	Försäringsskador	-276 597	-114 704
	EI	-318 135	-335 749
	Uppvärmning	-2 148 681	-1 833 275
	Vatten	-1 059 708	-813 810
	Sophämtning	-295 085	-263 598
	Fastighetsförsäkring	-333 310	-336 174
	Kabel-TV och bredband	-309 624	-298 448
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-307 162	-259 294
	Förvaltningsavtalskostnader	-160 742	-138 532
	Övriga driftkostnader	-5 062	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-7 256 990</b>	<b>-6 829 479</b>
		<b>2024-01-01 2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>
Not 4	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-269
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-128 000	-81 445
	Administrationskostnader	-80 719	-24 679
	Extern revision	-33 500	-30 440
	Konsultkostnader	-56 000	-284 032
	Medlemsavgifter	-9 180	-17 450
	Föreningsverksamhet	-12 948	-12 260
	Övriga förvaltningskostnader	-258 176	-134 926
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-578 523</b>	<b>-585 501</b>
		<b>2024-01-01 2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>
Not 5	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-343 251	-315 000
	Sociala avgifter	-87 304	-80 051
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-430 556</b>	<b>-395 051</b>

Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	790	591
	Ränteintäkter placeringar	5 000	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	279	1 168
	<b>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>6 069</b>	<b>1 759</b>
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-4 070 748	-3 943 857
	Övriga räntekostnader	-855	-2 158
	<b>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-4 071 603</b>	<b>-3 946 015</b>
Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade 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
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>251 222 588</b>	<b>251 222 588</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-17 824 029	-14 789 162
	Årets avskrivningar	-3 034 868	-3 034 868
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-20 858 897</b>	<b>-17 824 029</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>230 363 691</b>	<b>233 398 559</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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
	<b>Summa</b>	<b>189 990 000</b>	<b>189 990 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	101 400 000	98 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>101 400 000</b>	<b>98 000 000</b>

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	39 853 704	29 443 908
	Årets investeringar	6 947 475	10 409 796
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>46 801 180</b>	<b>39 853 704</b>
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 307 116	917 428
	Övriga fordringar	136 824	42 486
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>1 443 940</b>	<b>959 914</b>
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	0	0
	Upplupna ränteintäkter	5 000	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	226 146	184 653
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>231 146</b>	<b>184 653</b>
Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	40 459	47 044
	Bankkonto 3	1 702 858	3 997 632
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>1 743 316</b>	<b>4 044 675</b>

Not 13		Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut		2024-12-31			
<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>			
Swedbank	3,39%	2025-01-28	21 500 000	0			
Swedbank	4,45%	2025-10-24	21 900 000	0			
Swedbank	4,25%	2026-10-23	22 500 000	0			
Swedbank	4,45%	2025-10-24	18 000 000	800 000			
Swedbank	4,25%	2026-10-23	17 248 000	176 000			
			<b>101 148 000</b>	<b>976 000</b>			
Långfristig del			39 572 000				
Nästa års amortering av långfristig skuld			176 000				
Lån som ska konverteras inom ett år			61 400 000				
Kortfristig del			61 576 000				
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			4,15%				
Finns swap-avtal			Nej				
Not 14		Övriga kortfristiga skulder		2024-12-31		2023-12-31	
<i>Övriga skulder</i>							
Momsskuld				-121	409		
Källskatt				47 694	104 397		
Övriga kortfristiga skulder				17 762	12 028		
<i>Summa Övriga skulder</i>				<b>65 335</b>	<b>116 834</b>		
Not 15		Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2024-12-31		2023-12-31	
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>							
Förutbetalda hyror och avgifter				1 037 112	997 622		
Upplupna räntekostnader				425 104	846 766		
Övriga upplupna kostnader				849 099	636 703		
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				<b>2 311 315</b>	<b>2 481 091</b>		

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 2024.

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 2024 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 2024 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 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Diamanten i Tyresö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JIMMY JOHANSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-05-28 kl. 18:37:11



**MATS NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-28 kl. 08:41:32



**JOAKIM WAHLQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-06-02 kl. 14:11:13



**PATRIK STENQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-28 kl. 21:28:51



**LARS-GÖRAN OLOFSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-28 kl. 10:52:39



**MARIA JONSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-29 kl. 11:57:10



**CHRISTOFFER KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-28 kl. 08:14:56



**PER ENGZELL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-06-03 kl. 08:16:29



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Diamanten i Tyresö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**PER ENGZELL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-06-03 kl. 08:18:21



# 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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.