



Årsredovisning 2025

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 2025

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	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Diamanten 7	2014-04-23	1981
Turkosen 4	2014-04-23	1981

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.2026-04-01

Antal	Benämning	Total yta m ²
96	p-platser	0
3	lokaler (hyresrätt)	56
91	garageplatser	1 365
6	förråd	42
136	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 795
22	lägenheter (hyresrätt)	1 603
Totalt 354 objekt		13 861

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 76 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.
Lars-Göran Olofsson	Ordförande	2025-07-07	
Lars-Göran Olofsson	Ledamot	2021-11-30	2025-07-07
Jimmy Johansson	Ordförande	2023-07-18	2025-07-07
Thomas Berntzon	Ledamot	2025-07-07	
Patrik Stenqvist	Ledamot	2022-05-23	
Maria Jonsson	Ledamot	2024-06-17	
Mats Nilsson	Ledamot	2024-06-17	
Joakim Wahlqvist	Ledamot	2021-11-30	
Christoffer Karlsson	Ledamot	2024-06-17	
Lisa Alm	Suppleant	2025-07-07	
Jimmy Faraj	Suppleant	2024-06-17	
Sandra Pettersson	Suppleant	2024-06-17	2025-07-07

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars-Göran Olofsson, Joakim Wahlqvist, Patrik Stenqvist, Mats Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisor har varit Per Engzell, Engzells Revisionsbyrå AB vald av föreningen. Revisorsuppleant har varit Marie Sundberg.

Valberedning har varit: Patrik Appelgren, Fredrik Molin, Maria Blomqvist valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-16. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året höjts med 2 %.

Föreningen har en aktuell 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 2025-10-23.

Förvaltningsberättelse

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-16. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Avgiften höjdes med två procent för 2025.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering och uppdaterades 2025-12-09.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2025-10-23.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 11 protokollförda möten. Därutöver har hela eller delar av styrelsen haft möten cirka en gång per vecka i ett arbetsutskott då aktuella ärenden handlagts.

Under året har två av föreningens hyresrätter sålts till ett, med tanke på marknadsläget, acceptabelt pris.

En obligatorisk ventilationskontroll har genomförts i alla lägenheter och lokaler. Efter diverse kompletteringar av utrustningar, reglage mm kunde entreprenören Akono utfärda intyg om att allt är godkänt.

Två hus i nedre gula området har fått nya tak. Därmed är det hittills beslutade projektet om byte av tak och i vissa fall ytterpanel avslutat. Inom ramen för projektet har tolv hus fått nytt tak, varav sex även fått ny ytterpanel.

I maj genomfördes den traditionsenliga städdagen, som vanligt med bra uppslutning, vilket ledde till ett välstädat och propert bostadsområde.

Under hösten har styrelsen introducerat Boappa, en applikation som ska underlätta kommunikationen mellan styrelse och boende. Efter en tveksam start tog intresset fart, dels i samband med det bomöte som hölls i november, dels i samband med avbrottet av vattenförsörjningen till bl a Diamantgången i december. I det sistnämnda fallet kunde boende få snabb information om det inträffade vilket var en av orsakerna till införandet av Boappa.

De omsättningsmässigt största entreprenörer vi anlitat under året är:

HSB; ekonomi, avgifts- och hyresdebiteringar, administration av parkeringar och garage

Storholmen; fastighetsskötsel samt i viss omfattning reparation och underhåll via dess dotterföretag FixIt.

Stockholms Mark Service (SMS); yttre miljö, gräsklippning mm samt snöröjning av större vägar i området. Sedan hösten 2025 ansvarar SMS även för snöröjning av innergårdar.

Veteranpoolen; snöröjning av innergårdar, första halvåret 2025.

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
2021-2025	Byte av tak på 12 hus samt ytterpanel på 6 av dessa

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

Årtal	Åtgärd
2026	Stamspolning, lägenheter
2026	Byte av undercentral för fjärrvärme
2026	Besiktning av lekplats
2026	Ev 2027 - Skyddsrum; kontroll av utrustning och funktioner
2027-2030	Under perioden återupptas arbetet med byte av tak och i förekommande fall byte av ytterpanel.
2028	OVK, tvättstugor

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 3 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 188 och under året har det tillkommit 16 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 192.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	133	136	-11	237	229
Skuldsättning, kr/kvm	7 293	8 122	7 719	7 465	6 481
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 298	9 468	9 149	0	0
Räntekänslighet, %	10	10	12	12	12
Energikostnad, kr/kvm	289	328	240	231	234
Årsavgifter, kr/kvm	977	934	773	767	705
Årsavgifter/totala intäkter, %	76	73	69	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 003	1 093	920	890	835
Nettoomsättning, tkr	13 810	13 579	11 353	10 800	10 596
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 780	-1 755	-3 333	-297	-180
Soliditet, %	64	64	64	64	66

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt fortsatt höga räntenivåer på en del av föreningens lån.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 800 306 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 133 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 2% fr o m 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer samt eventuellt stigande driftskostnader för el, vatten och fjärrvärme.

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	180 885 705	0	1 908 200	182 793 905
Upplåtelseavgifter, kr	28 960 421	0	2 955 672	31 916 093
Underhållsfond, kr	1 296 418	0	180 200	1 476 618
S:a bundet eget kapital, kr	211 142 544	0	5 044 072	216 186 616
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-28 156 796	-1 755 222	-180 200	-30 092 218
Årets resultat, kr	-1 755 222	1 755 222	-2 780 467	-2 780 467
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-29 912 018	0	-2 960 667	-32 872 685
S:a eget kapital, kr	181 230 526	0	2 083 405	183 313 931

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 500 000 kr samt ianspråktagande skatt med 319 800 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	-29 912 018
Årets resultat, kr	-2 780 467
Reservation till underhållsfond, kr	-500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	319 800
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-32 872 685

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-32 872 685
------------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	13 809 581	13 579 150
Övriga rörelseintäkter		374	32 098
Summa Rörelseintäkter		13 809 955	13 611 248
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-7 675 720	-7 256 990
Övriga externa kostnader	Not 4	-318 169	-578 523
Personalkostnader	Not 5	-445 229	-430 556
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 292 695	-3 034 868
Summa Rörelsekostnader		-12 731 812	-11 300 936
Rörelseresultat		1 078 143	2 310 312
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	77 380	6 069
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-3 935 990	-4 071 603
Summa Finansiella poster		-3 858 610	-4 065 534
Resultat efter finansiella poster		-2 780 467	-1 755 222
Resultat före skatt		-2 780 467	-1 755 222
Årets resultat		-2 780 467	-1 755 222

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	276 384 087	230 363 691
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	0	46 801 180
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		276 384 087	277 164 871
Summa Anläggningstillgångar		276 384 087	277 164 871

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		16 187	18 566
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	4 892 255	1 443 940
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	187 553	231 146
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		5 095 996	1 693 652

Kortfristiga placeringar

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

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	6 123 804	1 743 316
<i>Summa Kassa och bank</i>		6 123 804	1 743 316

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar		287 603 887	285 101 839
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	214 709 998	209 846 126
Fond för yttre underhåll	1 476 618	1 296 418
Summa Bundet eget kapital	216 186 616	211 142 544

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-30 092 218	-28 156 795
Årets resultat	-2 780 467	-1 755 222
Summa Ansamlad förlust	-32 872 684	-29 912 018

Summa Eget kapital

183 313 932 181 230 527

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	38 500 000	39 748 000
Summa Långfristiga skulder		38 500 000	39 748 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		61 872 000	61 400 000
Leverantörsskulder		1 335 838	320 064
Skatteskulder		71 271	26 599
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	112 841	65 335
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	2 398 005	2 311 315
Summa Kortfristiga skulder		65 789 955	64 123 313

Summa Skulder

104 289 955 103 871 313

Summa Eget kapital och skulder

287 603 887 285 101 839

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 078 143	2 310 312
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	4 292 695	3 034 868
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	4 292 695	3 034 868
Erhållen ränta	82 380	1 069
Erlagd ränta	-3 652 912	-4 493 265
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 800 306	852 983
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-674 685	-153 390
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	911 564	-174 289
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	236 880	-327 679
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 037 186	525 304
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-3 511 911	-6 947 475
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 511 911	-6 947 475
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	4 863 872	3 986 500
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-776 000	5 024 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 087 872	9 010 500
Årets kassaflöde	2 613 147	2 588 329
Likvida medel vid årets början	7 550 433	4 962 104
Likvida medel vid årets slut	10 163 580	7 550 433

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.

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.

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	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	10 265 185	9 981 947
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	274 067	203 660
	Hyror bostäder	2 208 813	2 260 528
	Hyror lokaler	32 044	31 644
	Hyror garage och parkeringsplatser	968 918	992 218
	Hyror förbrukningsbaserad	12 486	800
	Hyror informationsöverföring	45 220	81 271
	Hyror övrigt	76 800	57 900
	Övriga primära intäkter	77 310	57 750
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	13 960 843	13 667 718
	Avgiftsbortfall	-7 912	-120
	Hysesbortfall	-143 350	-88 448
	<i>Summa</i>	-151 262	-88 568
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	13 809 581	13 579 150

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-995 172	-870 335
	Snö och halk-bekämpning	-597 244	-685 405
	Reparationer	-451 925	-606 507
	Planerat underhåll	-319 801	-41 380
	Försäkringsskador	-217 512	-276 597
	El	-315 409	-318 135
	Uppvärmning	-2 235 445	-2 148 681
	Vatten	-1 275 841	-1 059 708
	Sophämtning	-315 051	-295 085
	Fastighetsförsäkring	-280 347	-333 310
	Kabel-TV och bredband	-313 572	-309 624
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-358 063	-307 162
	Övriga driftkostnader	-340	-5 063
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 675 720	-7 256 990

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	6 480	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-93 849	-128 000
	Administrationskostnader	-69 437	-80 719
	Extern revision	-1 875	-33 500
	Konsultkostnader	-39 448	-56 000
	Medlemsavgifter	-9 180	-9 180
	Föreningsverksamhet	-9 504	-12 948
	Övriga förvaltningskostnader	-101 356	-258 176
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-318 169	-578 523
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-347 251	-343 251
	Sociala avgifter	-97 978	-87 305
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-445 229	-430 556
Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 049	790
	Ränteintäkter placeringar	75 125	5 000
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 206	279
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	77 380	6 069
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-3 933 774	-4 070 748
	Övriga räntekostnader	-2 216	-855
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-3 935 990	-4 071 603

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<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
	Årets investeringar	50 313 090	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	301 535 679	251 222 588
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-20 858 897	-17 824 029
	Årets avskrivningar	-4 292 695	-3 034 868
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-25 151 592	-20 858 897
	<i>Utgående redovisat värde</i>	276 384 087	230 363 691
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	142 000 000	130 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 200 000	2 641 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	46 000 000	55 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 542 000	2 349 000
	<i>Summa</i>	196 742 000	189 990 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	101 400 000	101 400 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	101 400 000	101 400 000
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	46 801 180	39 853 705
	Årets investeringar	0	6 947 475
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	46 801 180
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 039 775	1 307 116
	Övriga fordringar	852 480	136 824
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 892 255	1 443 940

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter	0	5 000
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	187 553	226 146
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	187 553	231 146

Not 12 Kassa och bank **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

Bankkonto 1	33 167	40 459
Bankkonto 3	6 090 638	1 702 858
<i>Summa Kassa och bank</i>	6 123 804	1 743 316

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,47%	2027-10-25	21 900 000	0
Swedbank	4,25%	2026-10-23	22 500 000	0
Swedbank	2,47%	2027-10-25	17 400 000	800 000
Swedbank	4,25%	2026-10-23	17 072 000	176 000
Swedbank	2,59%	2026-04-28	21 500 000	0
			100 372 000	976 000

Långfristig del	38 500 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	800 000
Lån som ska konverteras inom ett år	61 072 000
Kortfristig del	61 872 000
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	3,20%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga skulder*

Momsskuld	3 833	-121
Källskatt	0	47 694
Övriga kortfristiga skulder	109 009	17 762
<i>Summa Övriga skulder</i>	112 841	65 335

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 089 448	1 037 112
	Upplupna räntekostnader	708 182	425 104
	Övriga upplupna kostnader	600 375	849 099
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 398 005	2 311 315

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen 2026-XX

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 2025.

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 2025 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 för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 för LCE 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 för LCE 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 2025 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 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Diamanten i Tyresö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Lars-Göran Olofsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 16:00:09



Mats Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 16:02:42



Joakim Wahlqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 18:55:25



Patrik Stenqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 16:09:43



Maria Jonsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 21:49:23



Thomas Berntzon

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 16:28:34



Christoffer Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 16:01:00



Per Engzell

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 07:51:28



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Diamanten i Tyresö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Per Engzell

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 07:53:18



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.