

---

# Årsredovisning

---

**BRF DIAMANTEN i Tyresö**  
**1/1 2015 - 31/12 2015**  
**Org nr 769609-7752**

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.





## **Dagordning enligt § 6 i föreningens stadgar**

1. Val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
2. Godkännande av röstlängden
3. Val av en eller två justeringsmän
4. Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. Fastställande av dagordning
6. Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
7. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
8. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
9. Frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
10. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
11. Val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
12. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
13. Val av valberedning
14. Övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningarnas stadgar

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Kassaflödesanalys	Bilaga
Nyckeltal och diagram	Bilaga

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Diamanten 7 och Turkosen 4 via köpet av aktiebolaget Grundstenen AB org nr 556963-8157 den 25 mars 2014 för 42 413 254 kr vilket understiger bokfört värde i Tyresö Kommun. Fastigheten omfattar ett tvåplans radhusområde med 152 enplans lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1981-1982. Fastigheternas adress är Diamantgängen 1-321, ojämn nr. Föreningen innehar per 2015-12-31, 38 hyresrätter.

### Ekonomi och redovisningsprinciper

BRF Diamanten 7 erlade en köpeskillning för aktierna i helgäda dotterbolaget Grundstenen AB, org nr 556963-8157. Köpeskillningen för fastigheten uppgår till 42 413 254 kr. Någon koncernredovisning har inte gjorts, då bolaget är under likvidation. Redovisningsprincip avseende förvärv av fastighet via bolag under 2014 redovisas enligt FARSRS RedU9 alt. 2. Detta medför att om försäljning av fastigheten till bostadsrättsföreningen delvis är att jämställa med utdelning ska denna ses som en återbetalning av köpeskillningen för aktierna. Den mottagna utdelningen (fastigheten) ska redovisas till sitt verkliga värde i en bostadsrättsförening, och den ökar därför posten mark med motsvarande belopp. Bokfört värde på mark överstiger betydligt skattemässigt värde på 42 413 254 kr. Den uppskjutna skatteskuld för den temporära skillnaden redovisas inte då fastigheten inte är avsedd att avyttras.

### Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
76	30	32	14

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
2	91	78

Total bostadsarea:	11 763 m <sup>2</sup>
Total lokalarea:	613 m <sup>2</sup>
Varav uthyrningsbar yta:	601 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	108 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	108 000 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningens väsentliga lokalavtal visas nedan.

<b>Företag</b>	<b>Verksamhet</b>	<b>Yta</b>	<b>Löptid t.o.m.</b>
Tyresö kommun	Förskoleverksamhet	547 m <sup>2</sup>	2015-12-31
Vackrast med Helene	Skönhetssalong	54 m <sup>2</sup>	3 månader

Intäkter från lokalhyror utgör ca 8,2% av föreningens totala intäkter.

Riksbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

**Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:**

**Löptid på avtal**

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning	
Riksbyggen	Teknisk förvaltning	2015-12-31
Com Hem AB	Kabel-TV	

Efter den senaste stämman 2015-05-04 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppgift</b>	<b>Utsedd av</b>	<b>Vald t.o.m. årsstämman</b>
Patrik Appelgren	Ordförande	Stämman	2015
Greger Vallez	Vice ordförande	Stämman	2015
Renee Lindström-Jardland	Sekreterare	Stämman	2015
Ulf Gunnerbo	Ledamot	Stämman	2015
Mikael Johansson	Ledamot	Stämman	2015
Thomas Berntzon	Ledamot	Stämman	2015
Kjell Rogander	Ledamot	Stämman	2015
<b>Styrelsesuppleanter</b>			
Fredrik Molin		Stämman	2015
Jimmy Johansson		Stämman	2015
Maria Fröberg		Stämman	2015
Helene Heinerö		Stämman	2015

#### Revisorer och övriga funktionärer

##### **Ordinarie revisorer**

Per Engzell	Engzells Revisionsbyrå AB	Stämman
Auktoriserad revisor		

##### **Revisorssuppleanter**

Marie Sundberg		Stämman
----------------	--	---------

##### **Valberedning**

Rose-Marie Rogander		Stämman
Yvonne Strähle		Stämman
Ingela Hellberg		Stämman

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 388 kr/m<sup>2</sup>/år.

Försäljning av lägenheterna 007, 181 samt 259 har skett till en ersättning på 8 730 tkr.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 2 363 tkr och planerat underhåll för 828 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

I reparationer ingår renovering och upprustning av hyreslägenheter med ca 1 600 tkr för att öka värdet på lägenheterna inför försäljning till bostadsrätter.

**Föreningens underhållsplan** uppdaterades senast i november 2014 och visar på ett underhållsbehov på 2 233 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 180 kr/m<sup>2</sup>. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 182 kr/m<sup>2</sup>.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Staket	2014
Garagestolpar	2014

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Bostäder	64
Gemensamma utrymmen	39
Ventilation	397
Markytor	328

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning	2016-	Träpaneler, taksprång, fönster, dörrar, trapp och balkongräcken, takhuvar
Takpannor	2016	Översyn takpannor
OVK	2016	Inkl rensning av ventkanaler
Tvättutrustning	2016-	Efter behov
Takfläktar	2017	Byte av takfläktar
Trappor	2018	Renvoering av trappor till övervåningar
Termostater	2018	Byte samt injustering av värme
Ytterbelysning	2020	Byte av ytterbelysning på fasader
Takpannor	2022	Byte av takpannor

### Föreningen har under året ingått/avslutat följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Teknisk förvaltning	Avslutat
Driftia	Teknisk förvaltning	Nytt

M

**Årets resultat** är lägre än föregående år p.g.a. högre kostnader då verksamhetsår 2015 är första halvåret, 12 månader, sedan ombildningen till bostadsrättsförening. F.g. verksamhetsår 2014, avser perioden 2014-03-01 -- 2014-12-31 vilket endast är 10 månader. Därav att jämförelsen mellan verksamhetsår 2014 och 2015 inte blir helt korrekt. Styrelsen arbetar kontinuerligt med att se över föreningens kostnader och att föreningens intäkter ska täcka dessa.

Amortering under 2015 har gjorts med 5 000 tkr på det rörliga lånet.

Årets resultat jämfört med budget avviker med ca 295 tkr. Avvikelsen beror främst på lägre reparations- och underhållskostnader än budgeterat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 502% till 592%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 436 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 392 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Processen av likvidation av dotterbolaget Grundstenen AB (Tyresö Bostäder 1 AB), org nr 556963-8157 är inledd hos Bolagsverket under 2015 men ännu ej avslutad. Föreningen har erhållit 29 000 kr i samband med denna.

#### **Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

Tre hyresrätter är uppsagda där upplåtelse kommer ske gällande lägenheterna 123,171 samt 283.

Sedan räkenskapsårets utgång har delar av fastighetslånet fått nya villkor enligt följande; lånet som ligger med rörlig ränta kommer amortering med 2 000 tkr ske och därefter bindas på två år till räntesats 0,70 %, samt lånet med omsättningsdatum 2016-02-25 kommer läggas på rörlig ränta. Denna förändring påverkar räntekostnaden för 2016 med ca 313 tkr lägre än verksamhetsår 2015.

Föreningen har under verksamhetsår 2014 samt 2015 haft en lokal uthyrd till en momspliktig hyresgäst och har i och med detta utgående moms i räkenskaperna. Utredning pågår för att jämkning samt inbetalning ska ske under 2016.

## **Medlemsinformation**

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 162 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 164 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 17 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 38 som upplåts med hyresrätt).



## Styrelsens uttalande

Styrelsen har under verksamhetsåret 2015 arbetat med många olika frågor. Arbetet har bedrivits genom styrelsemöten, arbetsutskottsmöten och arbetsgrupper, samt möten med föreningens bank och föreningens övriga leverantörer.

En arbetsgrupp arbetade fram ett upphandlingsunderlag som skickades ut till många olika företag. Sammanlagt lämnade 14 olika företag 22 stycken anbud. Styrelsen utvärderade dessa och skrev därefter avtal med:

- Riksbyggen för ekonomisk förvaltning
- Driftia för teknisk förvaltning och drift
- P-service för parkeringsövervakning
- Tyresö Handelsträdgård för skötsel av utemiljön
- Tyresö Handelsträdgård för snöbekämpning

Under året har förhandlingar med Swedbank genomförts för omläggning av lån och förbättrade räntevillkor. Styrelsen fattade beslut om att förutom ordinarie amorteringar, göra en extra amortering på 5 miljoner kronor av föreningens lån.

En arbetsgrupp har tillsatts för att ta fram förslag på nya stadgar som beslutades av en extra utlyst föreningsstämma.

En arbetsgrupp har tillsatts för att se över parkeringsfrågan i området.

Ett bomöte med information till alla boende, både medlemmar och hyresgäster har genomförts.

Tre lägenheter har gjorts iordning för försäljning.

Styrelsen har arbetat med iordningställandet av Diamantgången 87-97, där Tyresö kommun tidigare bedrivit förskoleverksamhet. Arbetet har gjorts i enlighet med ett ingånget avtal med Tyresö Bostäder. Styrelsen kommer under 2016 att göra lägenheterna klara för försäljning.

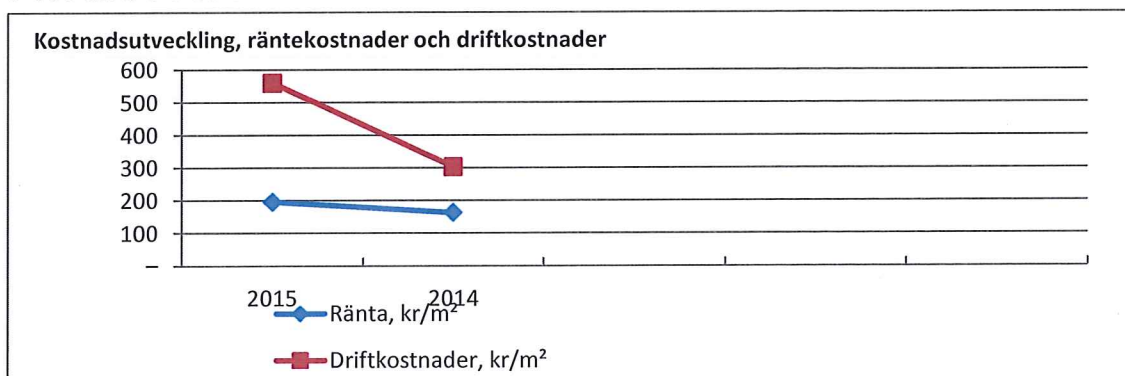
Ett omfattande arbete med Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, har påbörjats.

Trädgårdsgruppen har arbetat med utsmyckning av området, både sommartid och vintertid, bland annat installerades eluttag för belysning av granar, som sattes ut inför första advent.

Trädgårdsgruppen har arbetat med utsmyckning av området, både sommartid och vintertid, bland annat installerades eluttag för belysning av granar, som sattes ut inför första advent.

För att förbättra informationen till alla boende i området har en hemsida tagits fram, <http://www.brf-diamanten.se>.

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014
Nettoomsättning	8 804	6 882
Resultat efter finansiella poster	- 2 829	- 1 121
Balansomslutning	240 936	240 495
Kassaflöde, indirekt metod	2 096	13 089
Soliditet	64%	62%
Likviditet	592%	502%
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	560	303
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	196	163
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	331	216
Lån, kr/m <sup>2</sup>	6 840	7 260
Skuldkvot	9,38	13,00

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m<sup>2</sup> har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m<sup>2</sup>, ränta kr/m<sup>2</sup>, underhållsfond kr/m<sup>2</sup> och lån kr/m<sup>2</sup> har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-3 792 024
Årets resultat före fondförändring	-2 828 561
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 256 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	827 985
Summa underskott	-8 048 600

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning -8 048 600

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

14

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	8 804 096	6 881 706
Övriga rörelseintäkter	2	220 933	29 214
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<b>9 025 030</b>	<b>6 910 921</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-6 928 978	-3 751 000
Övriga externa kostnader	4	- 792 193	- 705 015
Personalkostnader	5	- 273 696	- 264 569
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	-1 436 092	-1 306 510
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 430 960</b>	<b>-6 027 094</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>- 405 930</b>	<b>883 826</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 956	15 069
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 424 587	-2 020 315
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 422 631</b>	<b>-2 005 246</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 828 561</b>	<b>-1 121 419</b>
<b>Årets resultat</b>	11	<b>-2 828 561</b>	<b>-1 121 419</b>

Observera att verksamhetsår 2014 endast avser 10 månader, medan verksamhetsår 2015 avser 12 månader.

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	225 718 817	227 154 909
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>225 718 817</b>	<b>227 154 909</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i dotterbolag		–	50 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>–</b>	<b>50 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>225 718 817</b>	<b>227 204 909</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		12 575	182 603
Skattkonto		13	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	19 412	18 984
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>32 000</b>	<b>201 587</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	10	15 184 960	13 088 907
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>15 184 960</b>	<b>13 088 907</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>15 216 960</b>	<b>13 290 494</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>240 935 777</b>	<b>240 495 403</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		157 863 276	149 321 701
Fond för yttre underhåll		4 098 620	2 670 605
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>161 961 896</u>	<u>151 992 306</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 220 039	-2 670 605
Årets resultat		-2 828 561	-1 121 419
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>-8 048 600</u>	<u>-3 792 024</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>153 913 296</b>	<b>148 200 282</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	12	84 450 000	89 650 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>84 450 000</u>	<u>89 650 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, kortfristig del av långfristig skuld	12	200 000	200 000
Leverantörsskulder		729 323	692 736
Skatteskulder		202 160	184 984
Övriga skulder	13	278 815	186 387
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 162 184	1 381 015
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>2 572 481</u>	<u>2 645 121</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>240 935 777</b>	<b>240 495 403</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</b>			
Fastighetsinteckning		90 000 000	90 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<u>90 000 000</u>	<u>90 000 000</u>
<b>Ansvarförbindelser</b>			
Övriga ansvarförbindelser		Inga	Inga

# Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

## Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

## Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

## Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

## Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2114

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31      2014-12-31

### Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	4 554 067	3 384 634
Hyror, bostäder	3 118 046	2 551 433
Hyror, lokaler	723 173	535 899
Hyror, garage	448 998	344 629
Hyror, p-platser	140 428	105 419
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 170 585	- 24 487
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 7 634	- 11 513
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 427	- 3 484
Rabatter	- 1 968	- 822
	<u>8 804 096</u>	<u>6 881 706</u>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

Inkassointäkter	1 380	2 210
Övriga rörelseintäkter	219 553	27 004
	<u>220 933</u>	<u>29 214</u>

### Not 3 Driftkostnader

Reparationer	2 362 527	657 909
Självrisk	88 800	–
Underhåll	827 985	314 395
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	188 936	184 984
Försäkringspremier	220 906	217 508
Kabel-TV	75 936	57 698
Obligatoriska besiktningar	33 463	125 044
Snö- och halkbekämpning	252 225	87 500
Avflyttningsbesiktningar	13 144	–
Förbrukningsmateriel	41 384	95 645
Vatten	662 838	500 318
El	255 653	177 426
Uppvärmning	1 583 167	1 068 248
Sophantering och återvinning	322 016	264 326
	<u>6 928 978</u>	<u>3 751 000</u>

2015-12-31      2014-12-31

**Not 4 Övriga externa kostnader**

Arvode för ekonomisk förvaltning	533 279	442 071
Juridiska kostnader	16 938	2 613
Arvode, yrkesrevisorer	27 500	28 000
Möteskostnader	32 836	5 000
Övriga förvaltningskostnader	11 753	31 345
Kreditupplysningar	–	675
Kontorsmateriel	18 702	–
Telefon och porto	1 500	–
Konstaterade förluster hyror/avgifter	2	–
Tidskrifter och facklitteratur	318	–
Medlems- och föreningsavgifter	–	3 892
Köpta tjänster	2 275	4 095
Konsultarvoden	145 183	186 148
Bankkostnader	1 907	1 177
	<u>792 193</u>	<u>705 015</u>

**Not 5 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	165 250	160 800
Sammanträdesarvoden	12 750	16 732
Övriga ersättningar - förlorad arbetsförtjänst	36 825	23 560
Övriga ersättningar till förtroendevalda - bilersättning o dyl	2 035	518
Summa	<u>216 860</u>	<u>201 610</u>
Sociala kostnader	56 836	62 959
	<u>273 696</u>	<u>264 569</u>

**Not 6 Avskrivningar av anläggningstillgångar**

Byggnader	<u>1 436 092</u>	<u>1 306 510</u>
	1 436 092	1 306 510

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	775
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	1 578	4 309
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	365	287
Skattefria ränteintäkter	13	9 698
	<u>1 956</u>	<u>15 069</u>



2015-12-31      2014-12-31

**Not 8 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	172 201 399	172 201 399
Mark	56 260 020	56 260 020
Summa anskaffningsvärden	228 461 419	228 461 419
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 306 510	–
	-1 306 510	–
Årets avskrivning byggnader	-1 436 092	-1 306 510
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 742 602	-1 306 510
Restvärde enligt plan vid årets slut	225 718 817	227 154 909
Varav		
Byggnader	169 458 797	170 894 889
Mark	56 260 020	56 260 020
Taxeringsvärden		
bostäder	81 000 000	81 000 000
lokaler	27 000 000	27 000 000
Totalt taxeringsvärde	108 000 000	108 000 000

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald kabel-TV avgift	19 412	18 984
	19 412	18 984

**Not 10 Kassa och bank**

Handkassa	370	370
Bankmedel	13 850 006	10 386 080
Förvaltningskonto i Swedbank	1 334 584	2 702 457
	15 184 960	13 088 907

19

2015-12-31 2014-12-31

Not 11 Eget kapital	Bundet		Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 156 501	148 165 200	2 670 605	-2 670 605	-1 121 419
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 121 419	1 121 419
Reservering underhållsfond			2 256 000	-2 256 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 827 985	827 985	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	3 487 475	5 054 100			
Årets resultat					-2 828 561
Vid årets slut	4 643 976	153 219 300	4 098 620	-5 220 039	-2 828 561

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till - 2 865 807. I en bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till -4 256 577 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

## Not 12 Fastighetslån

Fastighetslån	84 650 000	89 850 000
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 200 000	- 200 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	84 450 000	89 650 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,67%		22 500 000		5 000 000	17 500 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,72%	2016-02-25	22 500 000			22 500 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,19%	2018-01-11	22 500 000			22 500 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,65%	2020-01-24	22 350 000		200 000	22 150 000
			<b>89 850 000</b>		<b>5 200 000</b>	<b>84 650 000</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 200 000 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Beräknad ordinarie amortering de närmaste fem åren är ca 200 000 kr årligen.

Styrelsen har under 2015 beslutat göra extra amortering i samband med försäljning av hyresrätter.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 200 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 800 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 83 650 000 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

14

2015-12-31      2014-12-31

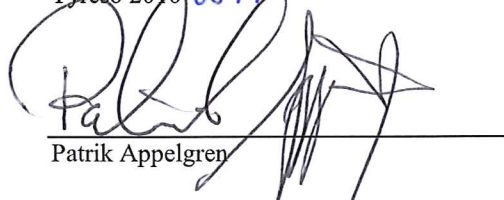
**Not 13 Övriga skulder**

Skuld för moms	270 063	133 160
Övriga kortfristiga låneskulder	–	50 000
Clearing	–	3 227
	<u>270 063</u>	<u>186 387</u>

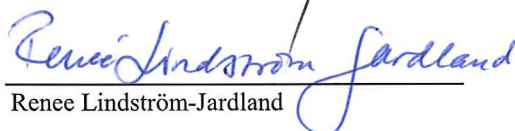
**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

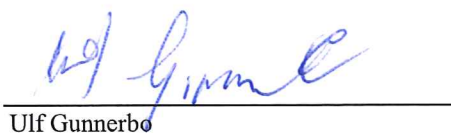
Upplupna räntekostnader	18 803	20 983
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	–	132 150
Upplupna elkostnader	28 034	29 165
Upplupna värmekostnader	192 125	212 876
Upplupna revisionsarvoden	28 000	28 000
Upplupna styrelsearvoden	257 064	264 051
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 375	89 170
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	616 783	604 620
	<u>1 162 184</u>	<u>1 381 015</u>

Tyresö 2016-03-14

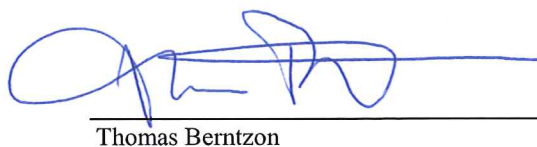
  
Patrik Appelgren

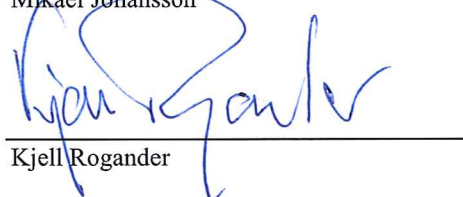
  
Greger Vallez

  
Renee Lindström-Jardland

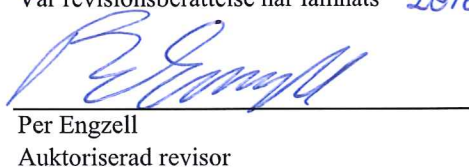
  
Ulf Gunnerbo

  
Mikael Johansson

  
Thomas Berntzon

  
Kjell Rogander

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-03-18

  
Per Engzell  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Diamanten i Tyresö, org.nr 769609-7752

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Diamanten i Tyresö för år 2015.

### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisor väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

### Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2015-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott samt styrelsens förvaltning för år 2015.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### Uttalanden

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

### Anmärkning

Registrering och inlämnande av skattedeclarationer avseende utdebiterad mervärdesskatt har inte skett under räkenskapsåret. Styrelsen har därmed inte fullgjort sina skyldigheter enligt bostadsrättslagen/lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 18/5 2016



Per Engzell  
Auktoriserad revisor

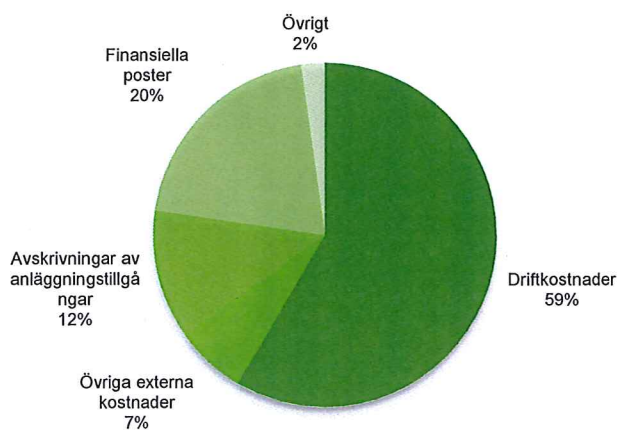
# Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2015-12-31	2014-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-2 828 561	-1 121 419
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 436 092	1 306 510
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 392 469	185 091
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	169 587	-201 587
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-72 640	2 495 121
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 295 522	2 478 625
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	50 000	-50 000
Investeringar i byggnader & mark	0	-228 461 419
Kassaflöde från investeringsverksamheten	50 000	-228 511 419
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-5 200 000	89 800 000
Inbetalda insatser/ upplåtelseavgift	8 541 575	149 321 701
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 341 575	239 121 701
<b>Årets kassaflöde</b>	2 096 053	13 088 907
Likvida medel vid årets början	13 138 907	0
Likvida medel vid årets slut	15 234 960	13 088 907
(se Not 10)		

# Nyckeltal

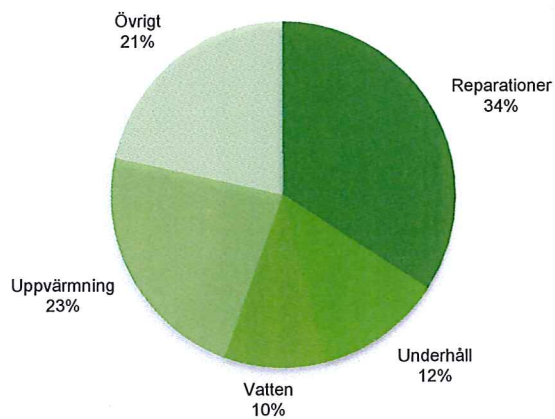
## Kostnadsfördelning

	2015	2014
Driftkostnader	6 928 978	3 751 000
Övriga externa kostnader	792 193	705 015
Personalkostnader	273 696	264 569
Avskrivningar av anläggningstillgångar	1 436 092	1 306 510
Finansiella poster	2 422 631	2 005 246
<b>Summa kostnader</b>	<b>11 853 591</b>	<b>8 032 340</b>



**Driftkostnadsfördelning**

	2015	2014
Reparationer	2 362 527	657 909
Självrisk	88 800	0
Underhåll	827 985	314 395
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	188 936	184 984
Försäkringspremier	220 906	217 508
Kabel-TV	75 936	57 698
Obligatoriska besiktningar	33 463	125 044
Snö- och halkbekämpning	252 225	87 500
Avflyttningsbesiktningar	13 144	0
Förbrukningsmateriel	41 384	95 645
Vatten	662 838	500 318
El	255 653	177 426
Uppvärmning	1 583 167	1 068 248
Sophantering och återvinning	322 016	264 326
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>6 928 978</b>	<b>3 751 000</b>



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2015	2014
<b>BOA (kvm):</b>	<b>11763</b>	<b>11763</b>
	<b>Kr / kvm</b>	<b>Kr / kvm</b>
Reparationer	201	56
Självrisk	8	0
Underhåll	70	27
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	16	16
Försäkringspremier	19	18
Kabel-TV	6	5
Obligatoriska besiktningar	3	11
Snö- och halkbekämpning	21	7
Avflyttningsbesiktningar	1	0
Förbrukningsmateriel	4	8
Vatten	56	43
El	22	15
Uppvärmning	135	91
Sophantering och återvinning	27	22
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>589</b>	<b>319</b>



# Ordlista

## **Anläggningsstillgångar**

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

## **Ansvarsförbindelser**

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

## **Avskrivning**

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## **Bränsletillägg**

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## **Ekonomisk förening**

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

## **Folkrörelse**

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## **Fond för inre underhåll**

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

## **Förlagsinsats**

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader. Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott. Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex.

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Värdeminskning av fastigheten**

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Arsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Arsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.



# BRF DIAMANTEN

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF DIAMANTEN i Tyresö i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:  
tel. 0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)