
Årsredovisning

BRF Diamanten i
Tyresö
Org nr: 769609-7752

2020-01-01 – 2020-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

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

2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Tyresö kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-12-13. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-11-06 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-14.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 404% till 16%. Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 404% till 505%.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 117 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 654 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Diamanten 7 samt Turkosen 4. Fastigheterna omfattar ett tvåplansradhusområde med 158 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1981-1982. Fastigheternas adress är Diamantgatan 1-321, ojämna nummer. Föreningen innehar per 2020-12-31, 33 hyresrätter.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa Försäkrings AB. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

19

Lägenhetsfördelning:

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
78	30	36	14	158

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	91	96

Total bostadsarea	12 401 m ²
Varav Bostadsrätter	10 105 m ²
Varav Hyresrätter	2 296 m ²
Total lokalarea:	70 m ²
Total uthyrningsyta:	54 m ²

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

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Vackrast med Helene	54	3 Månader

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	Driftia Förvaltning AB
Teknisk förvaltning	Driftia Förvaltning AB
Bredband	Com Hem AB
Trädgårdsskötsel	Trivselträdgårdar

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 585 och planerat underhåll för 766. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i 2014-11-21 och visar på ett underhållsbehov på 3 051 tkr per år för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 246 kr/m² och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 500 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Ventilation	2015
Markytor	2015
Installation	2016
Installation (Stolpbelysning, värme)	2016-2017
Lokaler (Vitvaror)	2017
Markytor	2017
Asfaltering	2017
Ombyggnation (Dagis till lägenheter)	2017
Ombyggnation inför försäljning	2019
Underhåll sandlådor	2019
Installationer (ventilation, laddstolpar)	2019
Port garage	2019
Trappor	2019

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	737 708
Garage och p-platser	28 456

Planerat underhåll	År	Kommentar
Belysning	2020	Ytterbelysning på fasader
Tak	2022	Byte av takpannor
Garage	2020-2022	Nya garage

A

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Håkan Axelsson	Ordförande	2021
Kjell Rogander	Sekreterare	2021
Jonny Laderman	Ledamot	2022
Jimmy Johansson	Ledamot	2021
Joakim Wahlqvist	Ledamot	2022
Ola Lindström	Ledamot	2021
Lars-Göran Olofsson	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Annika Lundin	Suppleant	2021
Rickard Boberg	Suppleant	2021
Eva Liljegren	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Per Engzell	Auktoriserad revisor	2021

Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marie Sundberg		2021

Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Rose-Marie Rogander, sammankallande		2021
Petra Nettelblatt		2021
Patrik Apelgren		2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 173 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 170 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2020 då avgifterna höjdes med 5%.

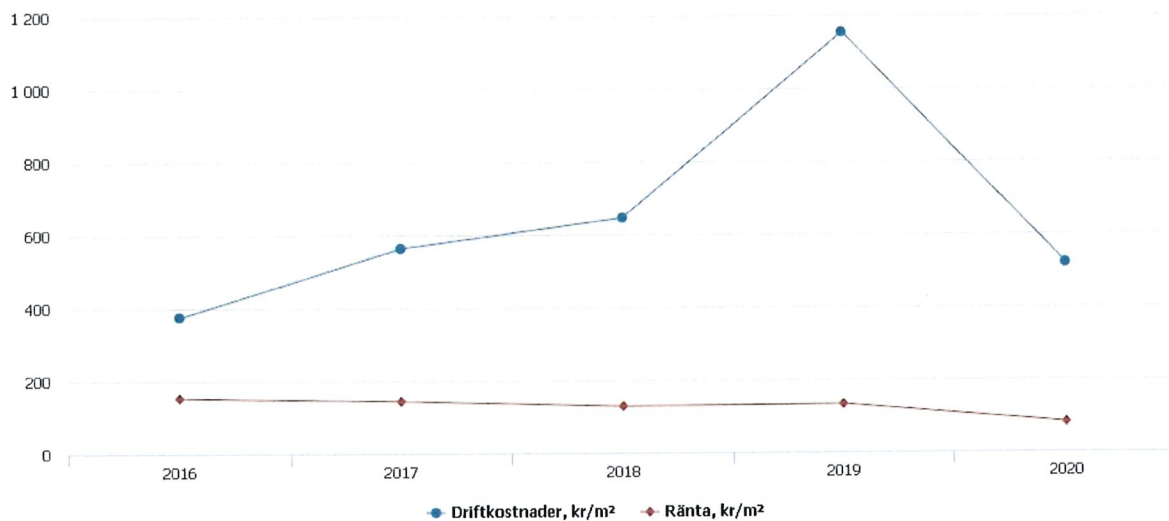
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 0,9 % från och med 2021-01-01.

Årsavgifterna 2020 uppgår i genomsnitt till 723 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)

Flerårsöversikt

1 400



Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	10 500	10 148	9 526	8 673	8 110
Resultat efter finansiella poster	-463	-9 295	-3 486	-2 832	-2 935
Balansomslutning	251 700	252 976	258 149	254 796	241 193
Kassaflöde, indirekt metod	1 805	-1 936	2 701	-8 282	-2 091
Soliditet %	67	67	67	66	64
Likviditet %	16	404	411	297	389
Driftkostnader, kr/m²	519	1 154	646	563	375
Ränta, kr/m²	81	132	128	143	152
Lån, kr/m²	6 568	6 629	6 666	6 868	6 662
Skuldkvot %	7,52	7,86	8,41	9,00	10,00

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	171 726 180	20 206 696	0	-13 291 353	-9 295 354
Disposition enl. årsstämmobeslut				-9 295 354	9 295 354
Reservering underhållsfond			500 000	-500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-500 000	500 000	
Årets resultat					-463 336
Vid årets slut	171 726 180	20 206 696	0	-22 586 707	-463 336

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-22 586 706
Årets resultat	-463 336
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	500 000
Summa	-23 050 043

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 23 050 043**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 500 354	10 148 102
Övriga rörelseintäkter	Not 3	281 863	263 235
Summa rörelseintäkter		10 782 217	10 411 337
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 410 136	-14 244 603
Övriga externa kostnader	Not 5	-352 259	-365 230
Personalkostnader	Not 6	-365 078	-351 309
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 116 988	-3 116 988
Summa rörelsekostnader		-10 244 461	-18 078 130
Rörelseresultat		537 756	-7 666 793
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	667	578
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 001 759	-1 629 139
Summa finansiella poster		-1 001 092	-1 628 561
Resultat efter finansiella poster		-463 336	-9 295 354
Årets resultat		-463 336	-9 295 354

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	241 864 039	244 981 027
Summa materiella anläggningstillgångar		241 864 039	244 981 027
Summa anläggningstillgångar		241 864 039	244 981 027
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	3 234	37 919
Övriga fordringar	Not 12	4 987	13 202
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	154 169	75 670
Summa kortfristiga fordringar		162 390	126 791
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	9 673 273	7 868 756
Summa kassa och bank		9 673 273	7 868 756
Summa omsättningstillgångar		9 835 663	7 995 547
Summa tillgångar		251 699 702	252 976 574

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	191 932 876	191 932 876	
Summa bundet eget kapital	191 932 876	191 932 876	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-22 586 706	-13 291 353	
Årets resultat	-463 336	-9 295 354	
Summa fritt eget kapital	-23 050 043	-22 586 706	
Summa eget kapital	168 882 833	169 346 170	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	22 500 000	81 650 000
Summa långfristiga skulder		22 500 000	81 650 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	58 600 000	200 000
Leverantörsskulder	Not 16	141 401	166 438
Övriga skulder	Not 17	8 403	11 624
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 567 065	1 602 343
Summa kortfristiga skulder		60 316 869	1 980 405
Summa eget kapital och skulder		251 699 702	252 976 574

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-463 336	-9 295 354
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	3 116 988	3 116 988
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 653 652	-6 178 366
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-35 599	-10 727
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-63 536	-407 481
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 554 516	-6 596 574
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-750 000	-200 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	4 860 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-750 000	4 660 000
Årets kassaflöde	1 804 516	-1 936 574
Likvidamedel vid årets början	7 868 757	9 805 331
Likvidamedel vid årets slut	9 673 272	7 868 757
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme och grund	Komponent	120
Stomkompletteringar	Komponent	50
Värme, sanitet	Komponent	50
Installation	Komponent	25
Fasad	Komponent	50
Tak	Komponent	25
Fönster	Komponent	50
Restpost	Komponent	50
Markanläggning	Komponent	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 098 348	6 756 933
Hyror, bostäder	2 620 908	2 668 315
Hyror, lokaler	43 644	43 644
Hyror, garage	486 900	486 000
Hyror, p-platser	306 354	294 404
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-47 438
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-900	-1 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-12 150	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-42 750	-44 950
Rabatter	0	-7 806
Summa nettoomsättning	10 500 354	10 148 102

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	172 866	171 816
Övriga ersättningar	30 885	32 660
Fakturerade kostnader	3 560	2 783
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-5
Övriga rörelseintäkter	74 558	55 981
Summa övriga rörelseintäkter	281 863	263 235

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-766 164	-8 385 305
Reparationer	-585 165	-403 999
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-277 032	-268 816
Försäkringspremier	-301 610	-295 814
Kabel- och digital-TV	-269 391	-262 834
Pcb/Radonsanering	-171 554	0
Serviceavtal	-3 750	-1 812
Obligatoriska besiktningar	0	-32 498
Snö- och halkbekämpning	-134 281	-325 273
Statuskontroll	-9 375	-12 500
Förbrukningsinventarier	-2 685	-68 093
Vatten	-754 724	-622 641
Fastighetsel	-267 214	-368 372
Uppvärmning	-1 657 832	-1 695 434
Sophantering och återvinning	-309 803	-348 775
Förvaltningsarvode drift	-899 556	-1 152 438
Summa driftskostnader	-6 410 136	-14 244 603

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-148 710	-74 411
Arvode, yrkesrevisorer	-29 625	-29 625
Övriga försäljningskostnader	-13 050	-42 725
Övriga förvaltningskostnader	-29 297	-32 582
Kreditupplysningar	-12 713	-6 210
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-28 748	-32 135
Kontorsmateriel	-3 363	-8 219
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-24 781	0
Medlems- och föreningsavgifter	-8 950	-8 780
Konsultarvoden	-37 885	-127 773
Bankkostnader	-3 439	-2 770
Övriga externa kostnader	-11 698	0
Summa övriga externa kostnader	-352 259	-365 230

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-243 300	-239 200
Sammanträdesarvoden	-40 500	-39 800
Sociala kostnader	-81 278	-72 309
Summa personalkostnader	-365 078	-351 309

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-3 045 274	-3 045 274
Avskrivning Markanläggningar	-71 714	-71 714
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3 116 988	-3 116 988

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	667	578
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	667	578

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 001 089	-1 627 788
Övriga räntekostnader	-610	-1 351
Övriga finansiella kostnader	-60	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 001 759	-1 629 139

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	192 917 168	192 917 168
Mark	56 260 020	56 260 020
Markanläggning	1 434 288	1 434 288
	250 611 476	250 611 476
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	0
Markanläggning	0	0
	0	0
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader		0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	250 611 476	250 611 476
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 384 381	-2 339 107
Markanläggningar	-246 068	-174 354
	-5 630 449	-2 513 461
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-3 045 274	-3 045 274
Årets avskrivning markanläggningar	-71 714	-71 714
	-3 116 988	-3 116 988
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 747 437	-5 630 449
Restvärde enligt plan vid årets slut	241 864 039	244 981 027
Varav		
Byggnader	184 487 513	187 532 787
Mark	56 260 020	56 260 020
Markanläggningar	1 166 506	1 188 220
Taxeringsvärden		
Bostäder	146 000 000	146 000 000
Lokaler	5 125 000	5 125 000

Totalt taxeringsvärde	151 125 000	151 125 000
<i>varav byggnader</i>	<i>109 500 000</i>	<i>109 500 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>41 625 000</i>	<i>41 625 000</i>

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	3 234	37 919
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	3 234	37 919

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	3 809	12 025
Skattekonto	1 178	1 177
Summa övriga fordringar	4 987	13 202

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	75 314	75 670
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	67 579	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 276	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	154 169	75 670

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	0	3 840
Bankmedel	5 633 002	5 618 876
Transaktionskonto	4 040 271	2 246 041
Summa kassa och bank	9 673 273	7 868 756

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	81 100 000	81 850 000
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-58 400 000	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-200 000	-200 000
Långfristig skuld vid årets slut	22 500 000	81 650 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,56%	2021-01-28	21 350 000,00	0,00	150 000,00	21 200 000,00
SWEDBANK	1,36%	2021-02-25	15 500 000,00	0,00	0,00	15 500 000,00
SWEDBANK	0,54%	2021-02-28	22 500 000,00	0,00	600 000,00	21 900 000,00
SWEDBANK	1,86%	2023-01-25	22 500 000,00	0,00	0,00	22 500 000,00
Summa			81 850 000,00	0,00	750 000,00	81 100 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 200 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommmande räkenskapsår). Dessa redovisas som en kortfristig skuld (enligt RevU-18) trots att föreningen inte har några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas. Detta för att följa god redovisningssed.

Not 16 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	141 401	166 438
Summa leverantörsskulder	141 401	166 438

Not 17 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld för moms	1 803	5 024
Avräkning hyror och avgifter	6 600	6 600
Summa övriga skulder	8 403	11 624

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	81 278	78 371
Upplupna räntekostnader	54 864	43 763
Upplupna driftskostnader	0	23 212
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	21 037	58 750
Upplupna elkostnader	29 127	40 930
Upplupna värmekostnader	210 928	212 874
Upplupna kostnader för renhållning	0	27 575
Upplupna revisionsarvoden	30 500	29 500
Upplupna styrelsearvoden	283 800	279 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	10 583	36 429
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	844 948	771 938
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 567 065	1 602 343

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	90 000 000	90 000 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



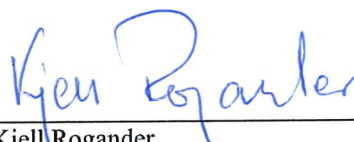
Styrelsens underskrifter

Tyresö 7/4-21

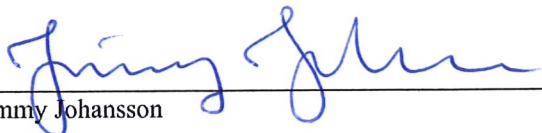
Ort och datum



Håkan Axelsson



Kjell Rogander



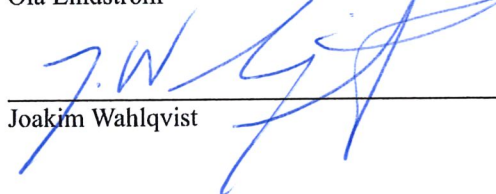
Jimmy Johansson



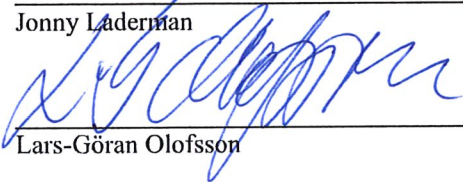
Ola Lindström



Jonny Laderman



Joakim Wahlqvist



Lars-Göran Olofsson

Min revisionsberättelse har godkännats 2021-04-27



Per Engzell

Auktorsbered revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Diamanten i Tyresö för år 2020.

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 2020 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.

M

- 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 2020 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2021-04-27

Per Engzell

Auktoriserad revisor

Styrelsens ord

Styrelsen har under verksamhetsåret 2020 arbetat med ett flertal ärenden. Arbetet har bedrivits genom 23 styrelsemöten, en planeringsdag, arbetsgrupper, samt möten med föreningens bank och övriga leverantörer.

Styrelsen har under året beslutat en arbetsordning för styrelsen för att förbättra styrelsens interna arbete samt påbörjat arbetet med att utarbetat riktlinjer för olika förändringar i och utanför lägenheterna till stöd för de som funderar på att genomföra sådana. Dessa riktlinjer publiceras på efterhand på föreningens hemsida.

Under året startade upphandling av nya leverantörer för utemiljö, drift respektive jour vilket syftar till bättre service och lägre kostnader. Styrelsen har också, med stöd av projektledare, undersökt förutsättningarna för renovering av tak och fasader samt att ersätta soprummen med underjordsbehållare.

Styrelsen har arbetat för att ha aktuell information till alla boende i området via hemsidan <http://www.brf-diamanten.se>

BRF Diamanten i Tyresö

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

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

