ÅRSREDOVISNING 2022

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 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

Föreningen äger och förvaltar
Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Tyresö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Turkosen 4	2014-01-01	
Diamanten 7	2014-01-01	1982
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa Försäkringar AB. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-04-01.

Antal	Benämning	Total yta m^2
128	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10217
30	lägenheter (hyresrätt)	2184
96	p-platser	0
1	lokaler (hyresrätt)	54
91	garageplatser	0
Totalt 346 objekt		**12455**

Föreningens lägenheter fördelas på: 78 st 2 rok, 30 st 3 rok 36 st 4 rok, 14 st. 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Håkan Axelsson	Ordförande	2021-11-30	2023-04-26
Kjell Rogander	Ledamot	2021-11-30	2023-04-26
Lars-Göran Olofsson	Ledamot	2021-11-30	2024-04-30
Eva Liljegren	Ledamot	2021-11-30	2023-04-26
Jimmy Johansson	Ledamot	2021-11-30	2023-04-26
Patrik Stenqvist	Ledamot	2021-11-30	2024-04-30
Joakim Wahlqvist	Ledamot	2021-11-30	2024-04-30
Mattias Stråhle	Suppleant	2022-05-23	2023-04-26
Robert John Fredriksson	Suppleant	2022-05-23	2023-04-26
Mattias Åkerström	Suppleant	2022-05-23	2023-04-26

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Håkan Axelsson, Jimmy Johansson, Eva Liljegren och Kjell Rogander.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Kjell Rogander, Lars-Göran Olofsson, Eva Liljegren, Håkan Axelsson, Jimmy Johansson, Patrik Stenqvist, Joakim Wahlqvist.

Firman tecknas enligt ovan av Två ledamöter i förening.

Revisor har varit: Per Engzell på Engzell Revision AB.
Revisorsuppleant har varit Marie Sundberg.

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

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19. På stämman deltog 22 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 2,4%.

På uppdrag av styrelsen har föreningens tekniska förvaltare Storholmen
genomfört en genomgång av föreningens fastighet Diamanten 7.
Denna genomgång har resulterat i en uppdatering av underhållsplanen.
Den är daterad 2022-03-07 och sträcker sig över tiden 2022 - 2072.
Underhållsplanen är ett verktyg för styrelsen i dess framtida arbete.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

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

Årtal	Ändamål
2023-2024	Tak (pågående)

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 172 och under året har det tillkommit 17 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 179.

Transaktion 09222115557491437493 Signerat HA, JW, JJ, EL, KR, LO, PS, PE

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	237	229	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	7 465	6 481	6 568	6 629	6 666
Räntekänslighet, %	12	12	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	231	234	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	505	545	519	1 154	646
Årsavgifter, kr/kvm	767	705	723	688	508
Totala intäkter, kr/kvm	890	835	865	836	785
Nettoomsättning, tkr	10 800	10 596	10 500	10 148	9 526
Resultat efter finansiella poster, tkr	−297	−180	−463	−9 295	−3 486
Soliditet, %	64	66	67	67	67

Sparande:
Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:
Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:
Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna
Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:
Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:
Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:
Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)
Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

Transaktion 09222115557491437493 Signerat HA, JW, JJ, EL, KR, LO, PS, PE

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	172 910 980	0	760 125	173 671 105
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	21 321 896	0	1 501 125	22 823 021
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	348 489	0	154 900	503 389
S:a bundet eget kapital, kr	**194 581 365**	**0**	**2 416 150**	**196 997 515**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	−23 398 531	−180 423	−154 900	−23 733 855
Årets resultat, kr	−180 423	180 423	−296 530	−296 530
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**−23 578 954**	**0**	**−451 430**	**−24 030 385**
S:a eget kapital, kr	**171 002 411**	**0**	**1 964 720**	**172 967 130**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 500 000 kr samt ianspråktagande skett med 345 100 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	−23 578 955
Årets resultat, kr	−296 530
Reservation till underhållsfond, kr	-500 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	345 100
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**−24 030 385**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**−24 030 385**

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

Transaktion 09222115557491437493 Signerat HA, JW, JJ, EL, KR, LO, PS, PE

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	10 800 393	10 596 167
Övriga rörelseintäkter	Not 2	257 075	258 375
Summa rörelseintäkter		11 057 468	10 854 542
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-5 964 195	-6 476 829
Övriga externa kostnader	Not 4	-262 275	-243 429
Planerat underhåll		-345 100	-151 511
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-342 343	-366 546
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 034 868	-3 006 858
Summa rörelsekostnader		-9 948 781	-10 245 175
Rörelseresultat		**1 108 687**	**609 368**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	4 000	273
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 409 216	-790 064
Summa finansiella poster		-1 405 216	-789 791
Årets resultat		**-296 530**	**-180 423**

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	236 433 427	239 468 294
Pågående nyanläggningar	Not 9	29 443 908	7 755 871
		265 877 335	247 224 165
Summa anläggningstillgångar		265 877 335	247 224 165
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		188	9 442
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 590 291	0
Övriga fordringar	Not 10	2 109	26 709
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	325 481	190 815
		1 918 068	226 966
Kassa och bank	Not 12	4 483 995	10 253 557
Summa omsättningstillgångar		6 402 063	10 480 524
Summa tillgångar		**272 279 398**	**257 704 689**

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		173 671 105	172 910 980
Upplåtelseavgifter		22 823 021	21 321 896
Yttre underhållsfond		503 389	348 489
		196 997 515	194 581 365
Fritt eget kapital/ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-23 733 855	-23 398 532
Årets resultat		-296 530	-180 423
		-24 030 385	-23 578 955
Summa eget kapital		172 967 130	171 002 411
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	0	22 500 000
		0	22 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	97 100 000	61 800 000
Leverantörsskulder		522 238	753 052
Skatteskulder		931	931
Övriga skulder	Not 15	117 285	1 841
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 571 814	1 646 454
		99 312 268	64 202 278
Summa skulder		99 312 268	86 702 278
Summa eget kapital och skulder		**272 279 398**	**257 704 689**

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-296 530	-180 424
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 034 868	3 006 858
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 738 338	2 826 435
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-100 812	-64 576
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-190 010	685 410
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 447 516	3 447 269
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	34 571 984	-7 755 871
Investering i byggnad & mark	0	-611 113
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	34 571 984	-8 366 984
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	12 800 000	3 200 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	2 261 250	2 300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	15 061 250	5 500 000
Årets kassaflöde	**52 080 749**	**580 285**
Likvida medel vid årets början	**10 253 557**	**9 673 272**
Likvida medel vid årets slut	**62 334 307**	**10 253 557**

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Transaktion 09222115557491437493 Signerat HA, JW, JJ, EL, KR, LO, PS, PE

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet
Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgång	Avskrivingsprincip	Antal år
Stomme och grund	Komponent	120
Somkompletteringar	Komponent	50
Värme, sanitet	Komponent	50
Installation	Komponent	25
Fasad	Komponent	50
Tak	Komponent	25
Fönster	Komponent	50
Restpost	Komponent	50
Markanläggning	Komponent	20

Klassificering av skulder till kreditinstitut
Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt
Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter		2022-12-31	2021-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	7 386 150	7 174 131
	Hyror	3 499 309	3 467 475
	Bruttoomsättning	10 885 460	10 641 606
	Avgifts- och hyresbortfall	-84 467	-45 439
	Hyresförluster	-600	0
		10 800 393	**10 596 167**
Not 2	**Övriga rörelseintäkter**		
	Kabel TV avgifter	176 241	172 397
	Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	22 464	41 870
	Andrahandavgifter	14 803	4 367
	Påminnelseavgifter	3 960	1 020
	Intäkter vi Parkeringsservice	27 607	32 097
	Försäkringsersättningar	0	6 624
	Övriga intäkter och ersättningar	12 000	0
		257 075	**258 375**
Not 3	**Drift och underhåll**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 176 158	1 185 028
	Reparationer	300 094	732 406
	El	543 671	372 256
	Uppvärmning	1 703 488	1 726 409
	Vatten	755 072	943 276
	Sophämtning	235 299	298 191
	Fastighetsförsäkring	322 632	310 267
	Kabel-TV och bredband	274 684	273 667
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	333 372	281 772
	Förvaltningsarvoden	280 596	328 020
	Övriga driftkostnader	39 131	25 538
		5 964 195	**6 476 829**

Transaktion 09222115557491437493 Signerat HA, JW, JJ, EL, KR, LO, PS, PE

Noter		2022-12-31	2021-12-31
Not 4	**Övriga externa kostnader**		
	Bevakningskostnader	3 546	3 453
	Hyror och arrenden	1 362	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	83 910	32 953
	Administrationskostnader	54 623	74 050
	Extern revision	28 560	27 349
	Konsultkostnader	90 274	105 624
		262 275	**243 429**
Not 5	**Personalkostnader och arvoden**		
	Arvode styrelse	270 899	266 698
	Övriga arvoden	15 600	18 897
	Sociala avgifter	55 844	80 951
		342 343	**366 546**
Not 6	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 596	0
	Övriga ränteintäkter	2 404	273
		4 000	**273**
Not 7	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 373 554	790 064
	Övriga räntekostnader	35 662	0
		1 409 216	**790 064**

Noter		2022-12-31	2021-12-31
Not 8	**Byggnader och mark**		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Anskaffningsvärde byggnader	194 962 568	192 917 168
	Anskaffningsvärde mark	56 260 020	56 260 020
	Markanläggning	0	1 434 288
	Årets anskaffningar mark	0	611 113
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**251 222 588**	**251 222 589**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-11 754 294	-8 747 436
	Årets avskrivningar	-3 034 868	-3 006 858
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-14 789 162**	**-11 754 294**
	Utgående bokfört värde	**236 433 427**	**239 468 295**
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	130 000 000	109 500 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 641 000	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	55 000 000	41 625 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 349 000	0
	Summa taxeringsvärde	**189 990 000**	**151 125 000**
Not 9	**Pågående nyanläggningar och förskott**		
	Ingående anskaffningsvärde	7 755 871	0
	Årets anskaffning	21 688 037	7 755 871
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**29 443 908**	**7 755 871**
Not 10	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	2 109	26 709
		2 109	**26 709**
Not 11	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetalda kostnader	325 481	190 815
		325 481	**190 815**

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Noter		2022-12-31	2021-12-31
Not 12	**Kassa och bank**		
	Swedbank	52 725	38 105
	Swedbank	4 431 270	4 367 226
	Transaktionskonto	0	5 848 226
		4 483 995	**10 253 557**

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2854598709	3,02%	2023-02-28	15 500 000	0
Swedbank	2854598717	3,02%	2023-02-28	21 900 000	0
Swedbank	2854598733	1,86%	2023-01-25	22 500 000	0
Swedbank	2854598758	2,47%	2023-01-28	19 600 000	800 000
Swedbank	2955059742	2,78%	2023-01-28	17 600 000	176 000
				97 100 000	976 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		92 220 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		**0**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	98 000 000	90 000 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	97 100 000	61 800 000
	97 100 000	**61 800 000**

Not 15 Övriga skulder

Momsskuld	8 743	1 841
Källskatt	108 542	0
	117 285	**1 841**

Noter		2022-12-31	2021-12-31
Not 16	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Upplupna räntekostnader	266 428	0
	Förutbetalda hyror och avgifter	776 043	747 543
	Övriga upplupna kostnader	529 344	898 911
		1 571 815	**1 646 454**

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den .....

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Eva Liljegren	Håkan Axelsson	Jimmy Johansson
Joakim Wahlqvist	Patrik Stenqvist	Kjell Rogander
Lars-Göran Olofsson		

Vår revisionsberättelse har - - 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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar
Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Diamanten i Tyresö för år 2022 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.

Danderyd *datum enligt digital signatur*

Per Engzell
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Diamanten i Tyresö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HÅKAN AXELSSON
Ordförande
E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 20:13:14

JOAKIM WAHLQVIST
Ledamot
E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 20:30:56

JIMMY JOHANSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 14:23:07

EVA LILJEGREN
Ledamot
E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 16:52:58

KJELL ROGANDER
Ledamot
E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 13:52:53

LARS-GÖRAN OLOFSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 13:23:17

PATRIK STENQVIST
Ledamot
E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 15:24:33

PER ENGZELL
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 14:02:35

REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Diamanten i Tyresö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER ENGZELL
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 14:32:43

Styrelsens ord

Under 2022 försvann de sista restriktionerna efter pandemin och föreningsstämman kunde genomföras med personligt deltagande. Föreningsstämman genomfördes den 19:e maj och av föreningens 179 medlemmar deltog 23 inklusive en fullmakt.

Den 4:e september hölls ett styrelsemöte med den då relativt nya styrelsen, styrelsemötet efterföljdes av styrelsens planeringsdag där det kommande årets aktiviteter planerades.

Den 14:maj genomfördes en städdag utan pandemirestriktioner. Städade gjorde ett 40-tal personer och dagen avslutades med korv med bröd och kaffe/saft med dopp samt ett uppskattat lotteri.

Under året har en rad åtgärder vidtagits; efter krav från Postnord har tre postboxar installerats, rörelseaktiverad belysning har installerats i tvättstugorna, klätterställning och rutschkana på lekplatsen reparerats, 1500 inkommande e-post hanterats, klottersanering genomförts, ytterligare MC-garageplatser iordningställts m.m.

På uppdrag av styrelsen har föreningens tekniska förvaltare Storholmen genomfört en genomgång av föreningens fastighet Diamanten 7. Genomgången resulterade i en uppdatering av underhållsplanen. Underhållsplanen är daterad 2022-03-07 och sträcker sig över åren 2022-2072. Underhållsplanen är ett verktyg för styrelsen i dess framtida arbete.

Under året har arbetet med renovering av föreningens hus fortsatt och fyra hus har fått ny fasad och nytt tak.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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