



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Diamanten i Tranås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

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



ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Diamanten i Tranås

Org. nr. 726500-0302

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret
2022-01-01--2022-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Tranås.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1980 på fastigheten Normalm 12 i Tranås som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns ett bostadshus med en uppgång med adresserna: Nygatan 36 A till H.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	5 st	2	rok	313 m ²
		15 st	3	rok	1 186 m ²
		3 st	4	rok	288 m ²
		2 st	5	rok	224
		25 st			2 011 m ²
Lokaler		1 st			185 m ²
P-platser		10 st			
		11 st			185 m ²
Totalt		36 st			2 196 m ²



HSB – där möjligheterna bor

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Renovering plattgång, hörnskydd källargång (2021)
- Reparation vattenläcka i föreningslokalen (2021)
- Fönsterbyte (2020)
- Belysning föreningslokal och trapphus (2020)
- Diverse plåtarbete (2019)
- Nya golv i samlingslokal (2019)
- Energideklaration (2019)
- Uppföljning av temperatur (2019)
- OVK (2019)
- Inköp av värdeskåp f dokument (2018)
- Tvätt av fasad mot norr och öst (2017)
- Uppgradering av datanät (2017)
- Uppgradering av värmeutfallet (2017)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- OVK
- Rensning dagvattenbrunnar
- Laddstolpar
- Byte hängrännor och stuprör på loftgångar

Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Målning tak på balkonger och loftgångar
- Högtrycksspolning av avloppsnätet

Aktiviteter

Föreningen har anordnat julkaffe.

Ekonomi

Avgifterna höjdes senast from 2020-01-01 med 3 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2023 har man beslutat att årsavgiften ska höjas med 4% och p-platser höjs med 10kr/mån.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 721 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

cd

Medlemsinformation

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit återbäring från HSB Göta.

Antagande av HSB-koden

Föreningen har inte antagit HSB-koden.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal HSB Förvaltning
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar.
- Kabel-TV Tele2

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-10. På stämman deltog 29 medlemmar, varav 19 röstberättigade.

Föreningen hade vid årets slut 36 medlemmar (föregående års antal 36) varav HSB Göta utgör en. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 1 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Bertil Blom	ordförande
Leif Rehn	vice ordförande
Ola Algotsson	sekreterare
Karl-Axel Nilsson	ledamot
Oskar Aronsson	ledamot
Roland Ström	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Bertil Blom och Leif Rehn.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Leif Rehn, Bertil Blom och Karl-Axel Nilsson, två i förening.

Vicevärdar har varit Karl-Axel Nilsson och Leif Rehn.

Revisor har varit Jan Wigur med Majvor Jonsson som suppleant, valda av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämman har varit Leif Rehn med Bertil Blom som suppleant.

Valberedning har varit Leif Rehn (sammankallande) och Anita Norrena.

ca



HSB – där möjligheterna bor

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	1 511	1 503	1 508	1 467	1 476
Res. efter finansiella poster, tkr	253	227	338	229	333
Soliditet, %	30	27	25	24	22
Balansomslutning, tkr	10 811	10 967	10 922	9 826	9 712
Eget kapital, tkr	3 214	2 961	2 734	2 396	2 167
Taxeringsvärde, tkr	17 987	13 420	13 420	13 420	11 115
- varav byggnad, tkr	14 000	10 200	10 200	10 200	8 800
Underhållsfond tkr	1 462	1 393	1 373	1 223	1 104
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	721	721	721	700	700
Belåningsgrad, %	40	57	59	53	66
Bankskuld kr/m ²	3 602	3 820	3 945	3 482	3 536
Räntekostnader kr/m ²	59	52	55	51	55

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	704 417	0	1 393 489	635 996	226 710
Resultatdisp enl stämmobeslut-21				226 710	-226 710
Avsättning enl plan yttre fond-22			163 000	- 163 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll -22			- 94 001	94 001	
Årets resultat					253 227
Belopp vid årets slut	704 417	0	1 462 488	793 706	253 227

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	793 706
Årets resultat	<u>253 227</u>
	1 046 933

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>1 046 933</u>
	1 046 933

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 462 488kr.
Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 510 559	1 503 179
Summa rörelsens intäkter		1 510 559	1 503 179
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-750 121	-776 858
Periodiskt underhåll		-94 001	-97 683
Övriga externa kostnader	Not 3	-25 000	-22 800
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-45 714	-50 248
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-226 277	-226 277
Summa rörelsens kostnader		-1 141 113	-1 173 866
Rörelseresultat		369 446	329 313
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 873	2 429
Räntekostnader och liknande resultatposter		-119 092	-105 032
Summa finansiella poster		-116 219	-102 603
Årets resultat		253 227	226 710

et

**Balansräkning****2022-12-31****2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 13	Not 6	8 541 608	8 767 885
Mark			774 053	774 053
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 7	<u>27 007</u>	<u>0</u>
			9 342 668	9 541 938

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
			500	500

Summa anläggningstillgångar

9 343 168 9 542 438**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			0	10 573
Avräkningskonto HSB Göta			586 410	553 429
Övriga fordringar		Not 9	2 215	10 855
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 10	<u>62 353</u>	<u>46 088</u>
			650 978	620 945

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		Not 11	800 000	800 000
---------------------------------	--	--------	---------	---------

Kassa och bank

Kassa och bank		Not 12	<u>16 612</u>	<u>6 612</u>
			16 612	6 612

Summa omsättningstillgångar

1 467 589 1 427 556**Summa tillgångar****10 810 757 10 969 994**

**Balansräkning****2022-12-31****2021-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

704 417

704 417

Fond för yttre underhåll

1 462 488

1 393 489

2 166 9052 097 906*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

793 706

635 996

Årets resultat

253 227

226 710

1 046 933862 705

Summa eget kapital

3 213 8382 960 611**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

7 074 902

4 733 465

7 074 9024 733 465*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

170 200

2 949 337

Leverantörsskulder

169 439

156 205

Skatteskulder

3 558

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

178 820

170 376

522 0173 275 918

Summa skulder

7 596 9198 009 383**Summa eget kapital och skulder****10 810 757****10 969 994**

e



Noter

2022-01-01
2022-12-312021-01-01
2021-12-31**Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,72
Ombyggnader	2,50

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. 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. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 9 282 074kr.



Noter	2022-01-01	2021-01-01	
	2022-12-31	2021-12-31	
Uppskattningar och bedömningar			
Avsättningar			
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.			
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.			
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	1 450 416	1 450 416
	Hyror	36 000	36 000
	Elintäkter	300	150
	Övriga intäkter	23 843	16 613
		1 510 559	1 503 179
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	162 102	148 795
	Reparationer	55 051	90 444
	El	62 586	65 894
	Uppvärmning	208 188	225 782
	Vatten	61 825	61 687
	Sophämtning	23 350	21 333
	Kabel-TV, internet	13 247	13 346
	Övriga avgifter	21 666	19 389
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	40 045	36 475
	Förvaltningsarvoden	66 378	64 914
	Övriga driftskostnader	35 683	28 799
		750 121	776 858
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	12 000	9 800
	Medlemsavgifter	13 000	13 000
		25 000	22 800
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	15 550	26 250
	Vicevärdsarvode	21 750	18 000
	Revisorsarvode	1 400	1 400
	Löner och andra ersättningar	1 822	474
	Sociala kostnader	5 192	4 125
		45 714	50 248
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	226 277	226 277
		226 277	226 277



Noter	2022-12-31	2021-12-31			
Not 6 Byggnader					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2099				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1981				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	12 150 934	12 150 934			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 150 934	12 150 934			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 383 049	-3 156 772			
Årets avskrivningar	-226 277	-226 277			
Utgående avskrivningar	-3 609 326	-3 383 049			
Utgående bokfört värde	8 541 608	8 767 885			
Taxeringsvärde för Norrmalm 12					
Byggnad - bostäder	14 000 000	10 200 000			
	14 000 000	10 200 000			
Mark - bostäder	3 780 000	3 024 000			
Mark - lokaler	207 000	196 000			
	3 987 000	3 220 000			
Taxeringsvärde totalt	17 987 000	13 420 000			
Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott					
Årets investering	27 007	0			
Utgående anskaffningsvärde	27 007	0			
Pågående nyanläggning avser laddstolpar. Inväntar bidrag från Naturvårdsverket.					
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
Not 9 Övriga fordringar					
Skattefordran	0	12			
Skattekonto	2 215	10 843			
	2 215	10 855			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	62 353	46 088			
	62 353	46 088			
Not 11 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2022-12-04	2023-03-04	3 mån	0,40%	200 000
HSB Göta ek för BOLAG	2022-11-04	2023-02-04	3 mån	0,40%	400 000
HSB Göta ek för BOLAG	2022-11-04	2023-05-04	6 mån	0,60%	200 000
					800 000
Not 12 Kassa och bank					
Swedbank	16 612	6 612			
	16 612	6 612			



Noter	2022-12-31	2021-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Länsförsäkringar Hyr	90620434244	4,49%	2027-09-30	2 511 637	50 000
Stadshypotek AB	111006	1,25%	2025-03-30	928 000	20 000
Stadshypotek AB	89180	1,38%	2028-09-30	3 805 465	100 200
				7 245 102	170 200

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **7 074 902**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 6 394 102

Kortfristig del av långfristig skuld **170 200** **2 949 337**

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.

Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 170 200kr.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttagna pantbrev i fastighet 9 495 000 9 495 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	0	933
Övriga upplupna kostnader	43 457	46 278
Förutbetalda hyror och avgifter	135 363	123 165
	178 820	170 376

Övriga noter**Övriga noter-Händelser efter räkenskapsårets utgång**

Ett bidrag förväntas komma efter årets utgång på grund av höga elkostnader.

ed



Noter

2022-12-31

2021-12-31

Tranås ^{23 / 3} 2023

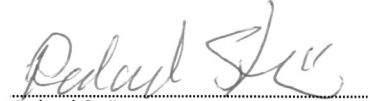

Bertil Blom


Ola Algotsson



Karl-Axel Nilsson


Leif Rehn



Oskar Aronsson


Roland Ström

Vår revisionsberättelse har 2023 - 03 - 23 avgivits beträffande denna årsredovisning


Jan Wigur

Av föreningen vald revisor


Carina Eriksson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Diamanten i Tranås, org.nr. 726500-0302

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Diamanten i Tranås för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. 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 våra 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. Risker 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

ed

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Diamanten i Tranås för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Tranås

23/3-23



Carina Eriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Jan Wigur
Av föreningen vald revisor

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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 undehållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

