



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Diamanten 22

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.  
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 16</b> |

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-01-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-06-22 och nuvarande stadgar registrerades 2016-12-14 hos bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| DIAMANTEN 22         | 1939    | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1984

Föreningen har 33 bostadsrätter om totalt 2 380 kvm och 2 lokaler om 210 kvm. Byggnadernas totalyta är 2615 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Karin Thyra Maria Reuterskiöld | Ordförande      |
| Karl Fredrik Axelsson          | Styrelseledamot |
| Sophie Caroline Fitinghoff     | Styrelseledamot |
| Emmy Gervard                   | Styrelseledamot |
| Johanna Tegelström             | Styrelseledamot |
| Rolf Håkan Cöster              | Suppleant       |

### Valberedning

Annie Nordin  
Gunilla Lindbom

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av ledamöterna

## Revisorer

|                    |                      |             |
|--------------------|----------------------|-------------|
| Ann-Marie Billgren | Internrevisor        |             |
| Fredrik From       | Suppleant            | Baker Tilly |
| Mikael Jennel      | Auktoriserad revisor | Baker Tilly |
| Svante Borgcrantz  | Internsuppleant      |             |

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2068. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

2024 ● Renovering innergård

## Planerade underhåll

2025 ● Översyn tvättstugan

## Avtal med leverantörer

|                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| Ekonomisk förvaltning | SBC              |
| Fastighetsskötsel     | Fastighetsägarna |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Bostadsmarknaden var avvaktande under 2024 men några överlåtelse gjordes ändå i föreningen under året. Generellt högre energikostnader och räntenivåer påverkade föreningens ekonomi i begränsad omfattning då vi säkrat räntekostnaderna och energikostnaderna inte var lika höga som föregående år.

Under året har en större renovering gjorts av den södra halvan av gården. Den har tidigare inte omfattats av renovering till skillnad från den norra halvan. Till den har lagts en renovering av trappan ut på gården liksom av några mindre åtgärder i anslutning till den södra halvan. Den totala kostnaden för detta beräknas till ca 2,5 MSEK varav 2 MSEK finansierats genom upptagandet av ett nytt lån. Denna renovering var sedan länge planerad i föreningens underhållsplan.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 3%.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 50 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 48 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2024        | 2023        | 2022        | 2021       |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 965 892   | 1 915 885   | 1 862 096   | 1 872 612  |
| Resultat efter fin. poster                         | -2 843 042  | -303 686    | 215 104     | -472 654   |
| Soliditet (%)                                      | 66          | 71          | 72          | 71         |
| Yttre fond                                         | 1 478 049   | 1 271 626   | 998 050     | 269 043    |
| Taxeringsvärde                                     | 118 971 000 | 118 971 000 | 118 971 000 | 89 681 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 533         | 533         | -           | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 66,0        | 65,7        | -           | -          |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 6 507       | 5 458       | 5 458       | 5 458      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 5 927       | 4 971       | 4 971       | 4 971      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | -38         | 20          | 196         | 143        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 33          | 35          | 43          | 31         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 178         | 138         | 107         | 137        |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 53          | 37          | 24          | 39         |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 263         | 210         | 174         | 207        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 4,23        | 3,86        | 0,46        | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 12,21       | 10,23       | -           | -          |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Föreningen har 2024 underhåll som påverkar årets resultat negativt. Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2023-12-31        | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2024-12-31        |
|--------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 36 586 408        | -                                            | -                               | 36 586 408        |
| Upplåtelseavgifter       | 4 122 436         | -                                            | -                               | 4 122 436         |
| Fond, yttre<br>underhåll | 1 271 626         | -                                            | 206 423                         | 1 478 049         |
| Reservfond               | 11 658            | -                                            | -                               | 11 658            |
| Balanserat resultat      | -8 275 946        | -303 686                                     | -206 423                        | -8 786 055        |
| Årets resultat           | -303 686          | 303 686                                      | -2 843 042                      | -2 843 042        |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>33 412 496</b> | <b>0</b>                                     | <b>-2 843 042</b>               | <b>30 569 454</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                    |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -8 429 142         |
| Årets resultat                                                     | -2 843 042         |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -356 913           |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-11 629 097</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                           |                    |
|-------------------------------------------|--------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktagas | 1 478 049          |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>            | <b>-10 151 048</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 1 965 892         | 1 915 885         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 13 970            | 16 958            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 979 862</b>  | <b>1 932 843</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -3 659 376        | -1 294 848        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -301 897          | -191 285          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -70 362           | -57 955           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -205 368          | -205 368          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-4 237 003</b> | <b>-1 749 456</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-2 257 141</b> | <b>183 387</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 17 075            | 15 046            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -602 976          | -502 119          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-585 901</b>   | <b>-487 073</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-2 843 042</b> | <b>-303 686</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-2 843 042</b> | <b>-303 686</b>   |



## Balansräkning

| Tillgångar                                    | Not    | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Byggnad och mark                              | 12, 18 | 45 603 699        | 45 782 103        |
| Maskiner och inventarier                      | 13     | 42 056            | 69 020            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>45 645 755</b> | <b>45 851 123</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>45 645 755</b> | <b>45 851 123</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |        | 62 804            | 69 725            |
| Övriga fordringar                             | 14     | 808 459           | 902 686           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 15     | 92 723            | 0                 |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>963 986</b>    | <b>972 411</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>963 986</b>    | <b>972 411</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>46 609 741</b> | <b>46 823 534</b> |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not | 2024-12-31         | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                    |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                    |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 40 708 844         | 40 708 844        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 1 478 049          | 1 271 626         |
| Reservfond                                   |     | 11 658             | 11 658            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>42 198 551</b>  | <b>41 992 128</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                    |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -8 786 055         | -8 275 946        |
| Årets resultat                               |     | -2 843 042         | -303 686          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-11 629 097</b> | <b>-8 579 632</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>30 569 454</b>  | <b>33 412 496</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                   |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>0</b>           | <b>0</b>          |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 18  | 15 500 000         | 13 000 000        |
| Leverantörsskulder                           |     | 91 784             | 97 758            |
| Skatteskulder                                |     | 7 998              | 7 082             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 163 206            | 136 000           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17  | 277 299            | 170 198           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>16 040 287</b>  | <b>13 411 038</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>46 609 741</b>  | <b>46 823 534</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2024              | 2023           |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                   |                |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-2 257 141</b> | <b>183 387</b> |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                   |                |
| Årets avskrivningar                                                             | 205 368           | 205 368        |
|                                                                                 | <b>-2 051 773</b> | <b>388 755</b> |
| Erhållen ränta                                                                  | 17 075            | 15 046         |
| Erlagd ränta                                                                    | -604 285          | -497 609       |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-2 638 983</b> | <b>-93 808</b> |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                   |                |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -134 216          | 37 073         |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 130 558           | 26 792         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-2 642 641</b> | <b>-29 943</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                   |                |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>          | <b>0</b>       |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                   |                |
| Upptagna lån                                                                    | 2 500 000         | 0              |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>2 500 000</b>  | <b>0</b>       |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-142 641</b>   | <b>-29 943</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>883 535</b>    | <b>913 478</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>740 894</b>    | <b>883 535</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Diamanten 22 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                          |         |
|--------------------------|---------|
| Fastighetsförbättringar  | 2 - 5 % |
| Maskiner och inventarier | 10 %    |
| Byggnad                  | 0,5 %   |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                             | 2024             | 2023             |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder        | 1 268 988        | 1 232 040        |
| Hysesintäkter lokaler, moms | 632 832          | 604 572          |
| Deb. fastighetsskatt, moms  | 32 904           | 33 931           |
| Bredband                    | 38 400           | 38 400           |
| Hyses- och avgiftsrabatt    | -16 454          | 0                |
| Pantsättningsavgift         | 2 914            | 3 108            |
| Överlåtelseavgift           | 5 732            | 3 834            |
| Administrativ avgift, moms  | 152              | 0                |
| Administrativ avgift        | 425              | 0                |
| Öres- och kronutjämning     | -1               | -0               |
| <b>Summa</b>                | <b>1 965 892</b> | <b>1 915 885</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                        | 2024          | 2023          |
|------------------------|---------------|---------------|
| Elstöd                 | 0             | 16 958        |
| Övriga erhållna bidrag | 2 970         | 0             |
| Övriga intäkter        | 11 000        | 0             |
| <b>Summa</b>           | <b>13 970</b> | <b>16 958</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                         | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal             | 23 547         | 13 703         |
| Fastighetsskötsel utöver avtal          | 0              | 45 449         |
| Larm och bevakning                      | 0              | 9 737          |
| Städning enligt avtal                   | 56 516         | 43 791         |
| Städning utöver avtal                   | 0              | 3 074          |
| Besiktningar                            | 18 238         | 0              |
| Hissbesiktning                          | 2 288          | 5 465          |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 23 176         | 0              |
| Gårdkostnader                           | 0              | 3 213          |
| Serviceavtal                            | 25 102         | 11 289         |
| Mattvätt/Hyrmattor                      | 7 943          | 7 560          |
| Förbrukningsmaterial                    | 128            | 13 530         |
| <b>Summa</b>                            | <b>156 939</b> | <b>156 811</b> |

#### NOT 5, REPARATIONER

|                              | 2024          | 2023          |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Reparationer                 | 22 056        | 0             |
| Tvättstuga                   | 0             | 4 485         |
| Dörrar och lås/porttele      | 0             | 11 461        |
| VVS                          | 0             | 19 682        |
| Värmeanläggning/undercentral | 10 453        | 0             |
| Ventilation                  | 1 845         | 0             |
| Tele/TV/bredband/porttelefon | 0             | 229           |
| Hissar                       | 35 978        | 2 438         |
| Mark/gård/utemiljö           | 0             | 19 676        |
| Skador/klotter/skadegörelse  | 0             | 23 913        |
| <b>Summa</b>                 | <b>70 332</b> | <b>81 885</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                      | 2024             | 2023           |
|----------------------|------------------|----------------|
| Underhåll av byggnad | 2 359 595        | 17 130         |
| Tvättstuga           | 0                | 4 220          |
| Mark/gård/utemiljö   | 93 627           | 129 140        |
| <b>Summa</b>         | <b>2 453 222</b> | <b>150 490</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2024           | 2023           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 86 165         | 91 485         |
| Uppvärmning             | 464 652        | 361 334        |
| Vatten                  | 137 590        | 95 492         |
| Sophämtning/renhållning | 77 392         | 135 994        |
| Grovsopor               | 46 841         | 0              |
| <b>Summa</b>            | <b>812 639</b> | <b>684 306</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 0              | 58 228         |
| Bredband               | 44 374         | 42 570         |
| Fastighetsskatt        | 121 870        | 120 558        |
| <b>Summa</b>           | <b>166 244</b> | <b>221 356</b> |

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2024           | 2023           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Tele- och datakommunikation     | 5 590          | 10 372         |
| Inkassokostnader                | 1 072          | 1 012          |
| Revisionsarvoden extern revisor | 20 291         | 17 831         |
| Styrelseomkostnader             | 3 489          | 2 469          |
| Fritids och trivselkostnader    | 2 073          | 960            |
| Föreningskostnader              | 61 814         | 4 014          |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 29 764         | 28 551         |
| Överlåtelsekostnad              | 6 846          | 1 313          |
| Pantsättningskostnad            | 3 439          | 1 575          |
| Korttidsinventarier             | 1 199          | 0              |
| Administration                  | 1 594          | 4 931          |
| Konsultkostnader                | 159 106        | 112 590        |
| Föreningsavgifter               | 5 621          | 5 666          |
| <b>Summa</b>                    | <b>301 897</b> | <b>191 285</b> |

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2024          | 2023          |
|---------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden     | 54 814        | 44 100        |
| Arbetsgivaravgifter | 15 548        | 13 855        |
| <b>Summa</b>        | <b>70 362</b> | <b>57 955</b> |

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 602 976        | 501 991        |
| Dröjsmålsränta               | 0              | 128            |
| <b>Summa</b>                 | <b>602 976</b> | <b>502 119</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

### Akkumulerat anskaffningsvärde

|                                               | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående                                      | 49 537 204         | 49 537 204         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>49 537 204</b>  | <b>49 537 204</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -3 755 101         | -3 576 697         |
| Årets avskrivning                             | -178 404           | -178 404           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-3 933 505</b>  | <b>-3 755 101</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>45 603 699</b>  | <b>45 782 103</b>  |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>18 812 270</i>  | <i>18 812 270</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 38 141 000         | 38 141 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 80 830 000         | 80 830 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>118 971 000</b> | <b>118 971 000</b> |

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

### Akkumulerat anskaffningsvärde

|                                       | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående                              | 269 672         | 269 672         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>269 672</b>  | <b>269 672</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>        |                 |                 |
| Ingående                              | -200 652        | -173 688        |
| Avskrivningar                         | -26 964         | -26 964         |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-227 616</b> | <b>-200 652</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>42 056</b>   | <b>69 020</b>   |

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                   | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto       | 67 565         | 19 151         |
| Transaktionskonto | 214 949        | 215 433        |
| Borgo räntekonto  | 525 945        | 668 102        |
| <b>Summa</b>      | <b>808 459</b> | <b>902 686</b> |



## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2024-12-31    | 2023-12-31 |
|--------------------------|---------------|------------|
| Förutbetalda kostnader   | 28 936        | 0          |
| Förutbet försäkr premier | 60 817        | 0          |
| Upplupna intäkter        | 2 970         | 0          |
| <b>Summa</b>             | <b>92 723</b> | <b>0</b>   |

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SEB                   | 2025-01-28               | 4,13 %                  | 13 000 000          | 13 000 000          |
| SEB                   | 2025-05-28               | 3,97 %                  | 2 500 000           |                     |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>15 500 000</b>   | <b>13 000 000</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 15 500 000          | 13 000 000          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 500 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                          | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Uppl kostn el            | 8 174          | 0              |
| Uppl kostnad Värme       | 52 774         | 0              |
| Uppl kostn räntor        | 3 533          | 4 842          |
| Uppl kostn vatten        | 20 251         | 0              |
| Uppl kostnad Sophämtning | 27 295         | 0              |
| Förutbet hyror/avgifter  | 165 272        | 165 356        |
| <b>Summa</b>             | <b>277 299</b> | <b>170 198</b> |

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 21 750 000 | 21 750 000 |

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

Emmy Gervand  
Styrelseledamot

---

Johanna Tegelström  
Styrelseledamot

---

Karin Thyra Maria Reuterskiöld  
Ordförande

---

Karl Fredrik Axelsson  
Styrelseledamot

---

Sophie Caroline Fitinghoff  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Intern revisor  
Ann-Marie Billgren  
Internrevisor

---

Baker Tilly Stockholm KB  
Mikael Jennel  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Diamanten 22**  
Org.nr 769607-0478

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Diamanten 22 för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *internrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### ***Den auktoriserade revisorns ansvar***

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

***Internrevisorns ansvar***

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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.

**Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar*****Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Diamanten 22 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Stockholm enligt digital underskrift

Mikael Jennel  
Auktoriserad revisor  
Baker Tilly Stockholm KB

Ann Marie Billgren  
Internrevisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
06.03.2025 10:51

SENT BY OWNER:  
Carl Lindberg • 04.03.2025 11:12

DOCUMENT ID:  
Bkn7zL4ikx

ENVELOPE ID:  
rJtQfL4jJg-Bkn7zL4ikx

DOCUMENT NAME:  
ÅR+RB 2024 BRF Diamanten 22.pdf  
22 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                             | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                                                |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------|
| <b>JOHANNA NIKOLAEV</b><br>j.tegelstrom@gmail.com                     | Signed<br>Authenticated | 05.03.2025 08:23<br>05.03.2025 08:22 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1993/06/04)<br>IP: 31.211.223.217 |
| <b>Karin Thyra Maria Reuterskiöld</b><br>karin.reuterskiold@gmail.com | Signed<br>Authenticated | 05.03.2025 11:06<br>05.03.2025 11:06 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1959/08/22)<br>IP: 62.63.229.82   |
| <b>Emmy Gervard</b><br>emmy.gervard@gmail.com                         | Signed<br>Authenticated | 05.03.2025 12:36<br>05.03.2025 12:36 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1992/02/06)<br>IP: 31.211.223.204 |
| <b>Sophie Caroline Fitinghoff</b><br>sophie.fitinghoff@gmail.com      | Signed<br>Authenticated | 05.03.2025 22:10<br>05.03.2025 22:09 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1982/01/18)<br>IP: 213.64.42.189  |
| <b>Karl Fredrik Axelsson</b><br>karl.fredrik.axelsson@gmail.com       | Signed<br>Authenticated | 06.03.2025 09:01<br>06.03.2025 08:56 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1989/04/04)<br>IP: 31.211.223.196 |
| <b>ANN-MARIE BILLGREN</b><br>annmarie.billgren@gmail.com              | Signed<br>Authenticated | 06.03.2025 09:46<br>05.03.2025 10:39 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1948/07/30)<br>IP: 31.211.223.214 |
| <b>Claes Mikael Jennel</b><br>mikael.jennel@bakertillystockholm.se    | Signed<br>Authenticated | 06.03.2025 10:51<br>06.03.2025 10:48 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1966/03/21)<br>IP: 135.225.52.139 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed