



# ÅRSREDOVISNING 2019

Bostadsrättsföreningen Brillanten

Org nr 769617-1730



HSB – där möjligheterna bor



## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Brilljanten får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

### Förvaltningsberättelse

#### 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.

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1964 & 1991 på fastigheten Landsdomaren 9 samt Tinghöraren som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Margaretavägen 7-9 & Möllevångsvägen 8, 10, 12, 14 & 16.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m <sup>2</sup>
1	91	3 417
2	54	3 447
3	40	3 347
4	15	1 515
5	3	476
	<b>203</b>	<b>12 202</b>
Lokaler, hyresrätt	3	167
Bostäder, hyresrätt	21	

##### Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-06-05, varvid 24 röstberättigade medlemmar deltog.

##### Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Namn	Roll	Vald till årsstämman
Anders Jönsson	ordförande	2020
Frida Danielsen	kassör och vice ordförande	2020
Albin Kruse	styrelseledamot	2020
Jonny Wending	styrelseledamot	2020
Magnus Lorentz	styrelseledamot	2020
Henrik Jönsson	styrelsesuppleant	2020
Joel Jonsson	styrelsesuppleant	2020
Barbro Tedin	styrelsesuppleant	2021
Emil Kunell	styrelsesuppleant	2021

Av föreningen vald revisor har varit Gun Ekman samt revisor Liselotte Herrlander från Herrlander Revision AB.

Vid årets slut bestod valberedningen av Carl Lundgren och Marita Alm med Carl Lundgren som sammankallande.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

<u>Leverantörer</u>	<u>Avtalstyp</u>
E.ON	elavtal
E.ON	uppvärmning med fjärrvärme
ComHem	kabel-TV
Ownit	bredband
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning
Bredablick	teknisk förvaltning
Bredablick Fastighetspartner	underhållsplan
OTIS	hisserviceavtal
Salwéns	hissbesiktningavtal
Xpert parkering	arrendeavtal parkering
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.  
Bostadsrättstillägg ingår **inte** i föreningens försäkring, utan tecknas av respektive medlem genom den boendes hemförsäkring.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Fastighetsbesiktning

Brf. Brilljanten genomför stadgeenlig fastighetsbesiktning årligen av representant från styrelsen tillsammans med konsult från Bredablick Fastighetspartner. Väsentliga brister som upptäcks vid besiktningen åtgärdas snarast möjligt.

#### Underhåll

Asfaltering på parkering (1/5 av totala parkeringsytan)  
Spolning dagvattensystem, samt spolning och filmning av spillvattenledningar  
Tacktäckning av papp, omläggning samt taksäkerhet  
Funktionsbesiktning balkonger  
Byte till ny energisnål LED-belysning på gatlyktor på parkering, korridorer och polare på innergårdar.

#### Utförda renoveringar

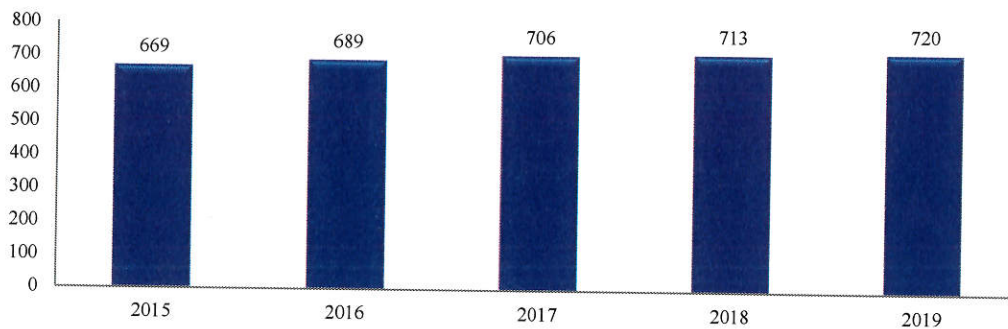
År 2010-2011 Stambyte och badrumsrenoveringar  
År 2012-2016 Byte av hissar  
År 2012 Fasadrenovering i markplan  
År 2015-2016 Byte av cirkulationspumpar och termostatventiler  
År 2016 Lagningar och byte av takutspång och underlagspapp på tak  
År 2016 Nya Miljöhus för effektivare avfallshantering  
År 2017 Målning av takplåtar  
År 2017 Algtvätt och ytbehandling av cykelskjul i trä  
År 2017 Spolning och fräsning av avloppsstammar i källare ut mot kommunens ledningsnät  
År 2018 Asfaltering på parkering (1/5 av totala parkeringsytan)  
År 2018 Cirka 500 kakelplattor i tvättstugor byttes ut till nya  
År 2018 Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes inklusive rekommenderade åtgärdsförslag

#### Framtida underhåll

- År 2020 Asfaltering på parkering (1/5 av totala parkeringsytan)
- År 2021 Källartrappa, putslagning, filtning och räcke
- År 2021 Asfaltering på parkering (1/5 av totala parkeringsytan)
- År 2021 Fasad av betong, lagning (1 av 4 byggnader)
- År 2021 Fönster och fönsterdörrar, gamla delen, byte (1 av 4 byggnader)
- År 2022 Fasad av betong, lagning (1 av 4 byggnader)
- År 2022 Fönster och fönsterdörrar, gamla delen, byte (1 av 4 byggnader)
- År 2022 Fasadbelysning, byte av armaturer
- År 2022 Putsade/murade källarväggar, putslagning/målning
- År 2022 Cykelrum, målning och underhåll
- År 2022 Tappvattenventiler, byte samt komplettering med nya
- År 2022 Funktionsbesiktning fastighets-el
- År 2023 Fasad av betong, lagning (1 av 4 byggnader)
- År 2023 Fönster och fönsterdörrar, gamla delen, byte (1 av 4 byggnader)
- År 2024 Fasad av betong, lagning (1 av 4 byggnader)
- År 2024 Fönster och fönsterdörrar, gamla delen, byte (1 av 4 byggnader)

#### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 720 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 2% för 2020.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 69 702 875 kr. Under året har föreningen amorterat 8 480 502 kr.

Låneupphandling genomfördes av lånen som löpte ut den 28 juni 2019 och den 18 september 2019. SEB respektive SBAB vann upphandlingarna.

Hotell Djingis Khan hyr 23 parkeringsplatser av föreningen, vilket bidrar till ökade intäkter från parkeringen.

I mars 2020 har E.ON kopplat in den solcellslösning som föreningens investerat i bestående av fyra stycken solcellsanläggningar, i östvästlig konfiguration, på fyra nyrenoverade papptak på Möllevångsvägen 8, 10, 12 och 14. Den beräknad total årsproduktion är 132 000 kWh. E.ON köper överskottsel för spot + 10 öre per kWh under första året, därefter spotpris.

På föreningens parkering erbjuds 2 hyrbilar genom Sunfleet.

Trivselhöjande åtgärder har genomförts på föreningens innergårdar genom att helt nya gemensamma grillar har satts upp och cirka 2000 nya värlökar har planterats. Dessutom har fem nya urnor med plantering satts upp på gräsytan mellan parkering och GC-väg.

#### Styrelsens kommentar till årets resultat

För drygt tio år sedan beslutade Brf. Brilljantens styrelse att följande vision ska gälla för föreningen "Vår vision är att vara den mest attraktiva och miljömedvetna bostadsrättsföreningen i Lund. Vi välkomnar våra boendes idéer och kan genom gott samarbete nå våra mål. Vi är modiga, vi utmanar och strävar efter utmärkt kvalitet i allt vi gör".

Ett av de mest konkreta exempel där styrelsen, de senaste åren, agerat utifrån denna vision är samarbetet med E.ON. Ett samarbete med ett klart uttalat mål att vara med och förnya Sverige. Dessutom ett samarbete som bidrar till att vi är både modiga i det vi gör och tar en ledande roll mot att vara en av Sveriges mest miljömedvetna bostadsrättsföreningar.

Tillsammans med E.ON har vi under de två senaste verksamhetsåren tagit i bruk en bergvärmeanläggning, vilket bidrar till både förbättrad miljö och sänkta kostnader. Vi har även tagit i bruk tre laddstolpar med totalt 6 uttag för laddning av elbil, varav två laddstolpar hyrs ut till Sunfleet, som tillhandahåller hyrbilar. Härutöver har vi installerat i gemensam el, som innebär att vi har minskat antalet elnätabonnemang från tidigare 204 + 5 stycken till enbart 5 stycken. Denna åtgärd gör att våra medlemmar nu har ett stort ekonomiskt incitament av att minska sin energianvändning jämfört med tidigare då den fast kostnaden för el för många boende kunde utgöra så mycket som 75 % av totalkostnaden.

Nästa stora steg sker våren 2020, då vi tar i bruk vår helt nya solcellsanläggning, som installerats på taken på fyra av föreningens byggnader. Den årliga elproduktionen förväntas uppgå till cirka 132 000 kWh.

Tyvärr påverkas föreningens resultat fortfarande av de ändrade avskrivningsregler för bostadsrättsföreningar som regeringen beslutade om år 2014. Reglerna saknar verklighetsförankring och gör det svårt för potentiella köpare att sätta sig in i föreningens ekonomi. Av årsredovisningen framgår Brf. Brilljantens lån per kvadratmeter och skuldkvot, vilket tillsammans med de modiga investeringar som gjorts under de senaste åren, ger en klar indikation på den goda ekonomiska situation som Brf. Brilljanten befinner sig i. Det är styrelsens bedömning att denna utveckling kommer att bestå under kommande år.

## Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	305
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	313

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 18 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 24 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	10 453	10 094	10 049	9 934
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 493	284	-512	-3 657
Eget kapital, tkr	149 699	148 533	148 248	145 580
Taxeringsvärde, tkr	216 513	205 148	205 148	205 148
-varav byggnad, tkr	122 133	116 808	116 808	116 808
Soliditet	67%	65%	64%	63%
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder	720	713	706	689
Bankskuld/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 712	6 321	6 493	6 778
Räntekostnad/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	91	102	163	172
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	32%	38%	39%	36%

4

### Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Rest på insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	160 828 920	-19 809 022	25 174 075	4 513 520	-22 459 256	284 466	148 532 703
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:							
Extra reservering till fond för yttre underhåll				0	0		0
Balanseras i ny räkning					284 466	-284 466	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:							
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan				2 198 400	-2 198 400		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				-3 488 342	3 488 342		0
Upplåtelse av ny bostadsrätt		1 679 283	2 980 717		0	0	4 660 000
Årets resultat						-3 493 176	-3 493 176
Belopp vid årets utgång	160 828 920	-18 129 739	28 154 792	3 223 578	-20 884 848	-3 493 176	149 699 527

### Resultatdisposition

#### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-22 174 790
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-2 198 400
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	3 488 342
Årets resultat	-3 493 176
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>-24 378 023</b>

#### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-24 378 023
-------------------------	-------------

h

J. W. M

FD

Resultaträkning	2019-01-01		2018-01-01	
	2019-12-31		2018-12-31	
<b>Rörelseintäkter</b>				
Nettoomsättning	Not 2	10 453 718		10 096 347
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 656		89 810
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 491 374</b>		<b>10 186 157</b>
<b>Rörelsekostnader</b>				
Driftskostnader	Not 4	-9 795 069		-5 505 764
Övriga externa kostnader	Not 5	-421 545		-218 540
Personalkostnader och arvode	Not 6	-188 114		-253 250
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 846 575		-2 831 699
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-13 251 303</b>		<b>-8 809 253</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 759 929</b>		<b>1 376 904</b>
<b>Finansiella poster</b>				
Övriga ränteintäkter och liknande poster		27 649		18 240
Räntekostnader och liknande resultatposter		-760 896		-1 110 678
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-733 246</b>		<b>-1 092 438</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 493 176</b>		<b>284 466</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 493 176</b>		<b>284 466</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 493 176</b>		<b>284 466</b>



Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	217 424 835	220 246 840
Pågående nyanläggningar	Not 9	1 991 250	0
Inventarier och installationer	Not 10	630 650	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>220 046 735</b>	<b>220 246 840</b>

### Summa anläggningstillgångar

**220 046 735**      **220 246 840**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		189 115	138 029
Övriga fordringar	Not 11	128 703	94 717
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	219 036	206 972
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>536 854</b>	<b>439 718</b>

#### Kortfristiga placeringar

Kassa och bank	Not 13	3 718 564	7 542 884
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 718 564</b>	<b>7 542 884</b>

### Summa omsättningstillgångar

**4 255 418**      **7 982 602**

### Summa tillgångar

**224 302 153**      **228 229 442**

~

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	170 853 973	166 193 973
Fond för yttre underhåll	3 223 578	4 513 520
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>174 077 551</b>	<b>170 707 493</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-20 884 848	-22 459 256
Årets resultat	-3 493 176	284 466
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-24 378 023</b>	<b>-22 174 790</b>

### Summa eget kapital

<b>149 699 528</b>	<b>148 532 703</b>
--------------------	--------------------

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	60 287 250	76 252 875
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>60 287 250</b>	<b>76 252 875</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		9 415 625	1 930 500
Leverantörsskulder		4 008 980	279 283
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	49 698	11 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	841 072	1 222 981
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 315 375</b>	<b>3 443 864</b>

### Summa skulder

<b>74 602 625</b>	<b>79 696 739</b>
-------------------	-------------------

### Summa eget kapital och skulder

<b>224 302 153</b>	<b>228 229 442</b>
--------------------	--------------------

h

Kassaflödesanalys	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
<b>Löpande verksamhet</b>		
Rörelseresultat	-2 759 929	1 376 904
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 846 575	2 831 699
	86 646	4 208 603
Erhållen ränta	17 018	18 240
Erlagd ränta	-735 505	-1 110 966
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>-631 840</b>	<b>3 115 877</b>
(före förändring av rörelsekapital)		
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-86 505	39 176
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	3 360 995	-166 322
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>2 642 649</b>	<b>2 988 731</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-1 991 250	0
Investeringar i maskiner/inventarier	-655 220	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<b>-2 646 470</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-8 480 500	-2 130 500
Inbetalda insatser	4 660 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-3 820 500</b>	<b>-2 130 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-3 824 321</b>	<b>858 231</b>
<i>Likvida medel vid årets början</i>	7 542 884	6 684 653
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	3 718 564	7 542 884
	<b>-3 824 321</b>	<b>858 231</b>

h

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i svenska 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 på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år.

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20 % på anskaffningskostnaden.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock 1377 kr per lägenhet för 2019. Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

h



## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	7 541 490	7 351 265
	Hysesintäkt bostäder	1 609 542	1 863 616
	Hysesintäkt lokaler	166 128	43 437
	Hysesintäkt garage och bilplatser	421 351	433 179
	Hysesintäkt övrigt	70 749	4 918
	Hysesrabatter	-1 423	0
	Årsavgift konsumtionsavgift el	318 308	0
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	223 206	221 474
	Övriga intäkter i verksamheten	24 005	91 727
	Intäkt andrahandsupplåtelse	54 123	49 356
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	23 719	34 819
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	2 520	2 556
		<b>10 453 718</b>	<b>10 096 347</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	19 712	44 089
	Övrigt	17 944	45 721
		<b>37 656</b>	<b>89 810</b>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-809 165	-664 367
	El	-771 750	-302 193
	Uppvärmning	-1 955 413	-1 340 048
	Vatten	-307 483	-357 798
	Renhållning	-193 526	-158 902
	Bevakningskostnader	-27 844	-4 974
	TV, bredband, iptelefoni	-318 018	-269 568
	Obligatoriska besiktningar	-144 976	0
	Serviceavtal	-16 692	0
	Hissar serviceavtal & besiktning	-4 935	0
	Förvaltningskostnader	-1 371 199	-1 160 120
	Försäkringar	-72 737	-67 237
	Fastighetsskatt	-284 661	-279 491
	Periodiskt underhåll	-3 488 342	-875 574
	Övriga driftskostnader	-28 328	-25 492
		<b>-9 795 069</b>	<b>-5 505 764</b>
	<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
	Underhåll bostäder	-103 950	0
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-139 877	0
	Underhåll installationer	-48 857	-103 821
	Underhåll balkonger	-31 875	0
	Underhåll tak	-2 579 386	0
	Underhåll mark och utemiljö	-504 136	-21 768
	Underhåll garage och bilplatser	-47 473	-42 000
	Underhåll övrigt	-32 789	-707 985
		<b>-3 488 342</b>	<b>-875 574</b>



<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Extern revisionsarvode	-22 625	-23 375
Övriga förvaltningskostnader	-142 990	-22 213
Kostnader överlåtelse och panter	-46 832	-55 659
Föreningsverksamhet	-4 475	-2 100
Kontorsutrustning och -material	-677	-2 472
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 020	-6 190
Konsulter	-199 926	-99 499
Stämman och styrelse	0	-7 033
	<u>-421 545</u>	<u>-218 540</u>

<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
Arvode till styrelsen	-133 699	-186 000
Övriga arvoden	-5 000	-3 000
Revisionsarvode	-5 018	-4 182
Sociala avgifter	-44 397	-60 068
	<u>-188 114</u>	<u>-253 250</u>

<b>Not 7 Avskrivningar</b>		
Byggnader	-2 822 005	-2 831 699
Maskiner och inventarier	-24 570	0
	<u>-2 846 575</u>	<u>-2 831 699</u>



Not 8	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	185 729 281	185 729 281
	Ingående anskaffningsvärde mark	51 308 000	51 308 000
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>237 037 281</b>	<b>237 037 281</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Ingående avskrivningar byggnader	-16 790 441	-13 958 742
	Årets avskrivningar byggnader	-2 822 005	-2 831 699
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-19 612 446</b>	<b>-16 790 441</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>217 424 835</b>	<b>220 246 840</b>
	Redovisade värden byggnader	166 116 835	168 938 840
	Redovisade värden mark	51 308 000	51 308 000
	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Taxeringsvärden byggnad - bostäder	122 000 000	116 000 000
	Taxeringsvärden byggnad - lokaler	133 000	808 000
	Taxeringsvärden mark - bostäder	94 000 000	88 000 000
	Taxeringsvärden mark - lokaler	380 000	340 000
		<b>216 513 000</b>	<b>205 148 000</b>
	Fastighetsbeteckning: Landsdomaren & Tinghöraren 1		
	Värdeår: 1964 & 1991		
	Byggnadsår: 1964 & 1991		
Not 9	<b>Pågående nyanläggningar</b>		
	Årets Investering	1 991 250	0
	Utgående värde pågående nyanläggningar	<b>1 991 250</b>	<b>0</b>
	Avser solceller 2020		
Not 10	<b>Inventarier och installationer</b>		
	Ingående anskaffningsvärden	382 947	382 947
	Årets investeringar	655 220	0
	Utgående anskaffningsvärden	<b>1 038 167</b>	<b>382 947</b>
	Ingående avskrivningar	-382 947	-382 947
	Årets avskrivningar	-24 570	0
	Utgående avskrivningar	<b>-407 517</b>	<b>-382 947</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>630 650</b>	<b>0</b>
Not 11	<b>Övriga fordringar</b>		
	Skattekonto	118 157	79 001
	Övrig skattefordran	10 546	15 716
		<b>128 703</b>	<b>94 717</b>
Not 12	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
	Förutbetalad försäkring	18 317	17 784
	Förutbetalad kabel-TV och bredband	67 967	67 321
	Upplupna ränteintäkter	10 631	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	122 121	121 867
		<b>219 036</b>	<b>206 972</b>
Not 13	<b>Kassa och bank</b>		
	Bank	3 718 564	7 542 884
		<b>3 718 564</b>	<b>7 542 884</b>

#### Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB		0,63%	2022-10-11	24 909 000	0
SBAB		0,72%	2020-10-30	1 265 625	187 500
SEB		0,80%	2024-06-28	19 250 000	750 000
Handelsbanken		1,41%	2022-07-30	16 878 250	543 000
Nordea		0,78%	2020-04-23	7 400 000	400 000
Nordea		0,61%	2019-03-20	0	0
				<b>69 702 875</b>	<b>1 880 500</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **60 287 250**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 0,88%  
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 7 522 000  
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 60 300 375

#### Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

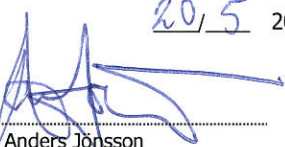
Fastighetsinteckning	118 900 000	118 900 000
varav i eget förvar	20 000 000	20 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>138 900 000</b>	<b>138 900 000</b>


#### Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdesskatt	27 627	11 100
Övriga kortfristiga skulder	22 071	0
	<b>49 698</b>	<b>11 100</b>

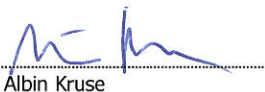
#### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

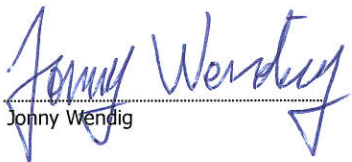
Upplupna löner och arvoden	0	52 301
Upplupna sociala avgifter	0	16 433
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	313 214
Upplupna räntekostnader	70 414	45 023
Upplupen revision	22 000	20 500
Upplupen fastighetsförvaltning	0	20 788
Förutbetalda årsavgifter och hyror	748 658	742 929
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	11 794
	<b>841 072</b>	<b>1 222 981</b>

20/5 2020  
  
Anders Jönsson

  
Magnus Lorentz

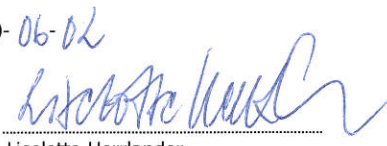
  
Frida Danielsson

  
Albin Kruse

  
Jonny Wendig

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-

  
Gun Ekman  
Revisor vald av föreningsstämman

06-02  
  
Liselotte Herrlander  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Brilljanten, org.nr. 769617-1730

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Brilljanten för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn 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.

### Den auktoriserade revisorns 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 förtroendevalda 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.

## 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 Brf Brilljanten för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. Den auktoriserade revisorn 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 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 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.

Malmö den 216 2020

Liselotte Herrlander  
Auktoriserad revisor

Gun Ekman  
Förtroendevald revisor



## HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

### ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

#### 1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

#### 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

#### 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

### TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

#### Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

#### Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

#### Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar).

#### Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

#### Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

#### Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

#### Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

#### Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

#### Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

#### Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

#### Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

#### Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

### REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

