

Årsredovisning
för
BRF Briljanthöjden
769618-0756

Räkenskapsåret
2025

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt IL (1999:1229). Detta innebär att föreningens intäkter i huvudsak avser årsavgifter från medlemmarna.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-01-04.
Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-04-18.
Nuvarande stadgar registrerades 2021-11-23 hos Bolagsverket.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2025-06-04 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Michael Andersson	ordinarie styrelseledamot, ordförande (avgått april 2026)
Fredric Corneliusson	ordinarie styrelseledamot, kassör
Tommy Segerdahl	ordinarie styrelseledamot (ordförande från april 2026)
Blandina Mihael	ordinarie styrelseledamot
Mehmet Akgün	ordinarie styrelseledamot

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens styrelse har hållit 12 protokollförda styrelsemöten under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Gunilla Olmarker extern revisor, Revidus AB

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Göteborg, Järnbrott 164:13	2008	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Byggnadsår och ytor

På fastigheten har uppförts ett flerbostadshus omfattande 71 lägenheter, varav 62 upplåts som bostadsrätter och 9 med hyresrätt.

Bostadsytan uppgår till 4 812 m². Fastigheten omfattar gemensamhetsutrymmen som används som styrelserum och fastighetsexpedition. Byggnadernas totalyta är 5 638 m².

Fastighetens värdeår är 1967.

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Profiljärnets Miljö samfällighetsförening, med en andel på 10%.

Samfälligheten förvaltar gård och natur i kringområdet.

Föreningen är medlem i Profiljärnets Parkering samfällighetsförening.

Samfälligheten förvaltar parkeringsytor samt garage.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2037.

Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har styrelsen arbetat aktivt med drift, underhåll och ekonomisk stabilisering. Bland de viktigare händelserna kan nämnas:

- Beslut om höjning av parkeringsavgifter för att bättre täcka kostnader
- Planering av framtida byte av huvudcentral för el
- Byte och uppgradering av kommunikationssignal (2G/3G \ 4G)
- Mindre underhållsåtgärder såsom byte av grill på gård samt reparationer av installationer
- Reparationer i fastigheten, bl.a. låssystem, hissar och markytor (framgår även av resultaträkningen)
- Uppstart av ny hemsida för föreningen
- Hantering av driftstörningar, bl.a. brandlarm och installationer
- Beslut om att möjliggöra bättre styrning av fjärrvärme via DUC-system
- Beslut om avgiftshöjning om 3 % från 1 april 2026

Föreningen har även arbetat med underhållsplan och ekonomisk uppföljning under året.

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel Esplanad Förvaltning AB

Brandsäkerhet X-2 Wireless AB
Teknisk förvaltning Styrelsen
Ekonomisk förvaltning Fenomen-AL Ekonomi & Förvaltning AB

Ekonomi

Föreningen höjde årsavgifterna med 5% från 1 januari 2025 och 1 juli 2025 med 6% samt hyran för p-platser med 10% från 1 januari 2025.

Höjningen gjordes för att täcka upp driftskostnadsökningar samt räntehöjningar.

Föreningens intäkter uppgick under året till 4 660 613 kr och består huvudsakligen av årsavgifter och hyresintäkter.

Rörelseresultatet uppgick till 890 361 kr, medan resultat efter finansiella poster uppgick till 50 793 kr.

Resultatnivån förklaras främst av höga räntekostnader, vilka uppgick till cirka 834 000 kr.

Föreningens likvida medel uppgick vid årets slut till 1 684 943 kr.

Föreningens totala låneskuld uppgår till cirka 35,9 Mkr, vilket motsvarar en fortsatt hög belåningsgrad.

Styrelsen har under året arbetat med att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi genom avgiftsjusteringar och kostnadskontroll.

Medlemsinformation

Föreningens 62 bostadsrättslägenheter var vid verksamhetsårets ingång upplåtna till 86 medlemmar samt utgång upplåtna till 88 medlemmar.

Under året har tre överlåtelse ägt rum inom föreningen.

Överlåtelseavgift samt pantsättningsavgift debiteras enligt föreningens stadgar.
Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 649	4 325	4 070	3 885
Resultat efter finansiella poster	51	-113	-531	-1 316
Soliditet (%)	33,15	33,02	33,09	33,64
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	917	848	804	764
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	82,54	81,97	81,80	82,50
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 368	6 368	6 368	6 368
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 556	8 556	8 556	8 556
Sparande per kvm (kr/kvm)	114	84	20	78
Elkostnad per kvm totalyta, kr	21	19	20	34
Väme kostnad per kvm totalyta, kr	115	120	108	123
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	47	38	32	38
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	183	177	160	231
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,32	2,94	2,83	1,49
Räntekänslighet (%)	9,33	10,09	10,64	11,25

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 906 016	3 641 188	846 805	-13 168 643	-113 018	18 112 348
Förändring underhållsfond			773 067	-886 085	113 018	0
Årets resultat					50 793	50 793
Belopp vid årets utgång	26 906 016	3 641 188	1 619 872	-14 054 728	50 793	18 163 141

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-14 054 728
årets vinst	50 793
	-14 003 935
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	773 067
	-14 777 002
	-14 003 935

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 648 963	4 323 189
Övriga rörelseintäkter	3	11 650	16 015
Summa rörelseintäkter		4 660 613	4 339 204
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-1 626 125	-1 319 887
Driftskostnader	5	-1 192 626	-1 142 413
Förvaltningskostnader	6	-142 860	-125 098
Personalkostnader	7	-219 350	-213 757
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-589 291	-589 291
Summa rörelsekostnader		-3 770 252	-3 390 446
Rörelseresultat		890 361	948 758
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		129	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-839 697	-1 061 777
Summa finansiella poster		-839 568	-1 061 776
Resultat efter finansiella poster		50 793	-113 018
Resultat före skatt		50 793	-113 018
Årets resultat		50 793	-113 018

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8, 9	52 954 489	53 543 780
Summa materiella anläggningstillgångar		52 954 489	53 543 780
Summa anläggningstillgångar		52 954 489	53 543 780
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		60	15 743
Övriga fordringar		1 016	59
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		145 225	140 853
Summa kortfristiga fordringar		146 301	156 655
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 684 943	1 153 018
Summa kassa och bank		1 684 943	1 153 018
Summa omsättningstillgångar		1 831 244	1 309 673
SUMMA TILLGÅNGAR		54 785 733	54 853 453

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		30 547 204	30 547 204
Fond för yttre underhåll		1 619 872	846 805
Summa bundet eget kapital		32 167 076	31 394 009
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-14 054 728	-13 168 643
Årets resultat		50 793	-113 018
Summa fritt eget kapital		-14 003 935	-13 281 661
Summa eget kapital		18 163 141	18 112 348
Långfristiga skulder			
	9, 10		
Skulder till kreditinstitut		0	13 600 000
Summa långfristiga skulder		0	13 600 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	35 900 000	22 300 000
Leverantörsskulder		208 804	217 297
Skatteskulder		14 044	140 857
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	499 744	482 951
Summa kortfristiga skulder		36 622 592	23 141 105
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 785 733	54 853 453

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		890 361	948 758
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		589 291	589 291
Erhållen ränta		129	1
Erlagd ränta		-839 233	-1 064 764
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		640 548	473 286
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		10 354	-6 856
Förändring av kortfristiga skulder		-118 977	-103 261
Kassaflöde från den löpande verksamheten		531 925	363 169
Årets kassaflöde		531 925	363 169
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 153 018	789 849
Likvida medel vid årets slut		1 684 943	1 153 018

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2) om årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1 gällande kompletterande upplysningar mm i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	1%/100 år
Fastighetsförbättringar	1-5%/20-100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 846 886	3 556 990
Hyror bostäder	572 340	572 340
Hyror garage och parkeringsplatser	213 002	177 596
Hyror förråd	4 800	4 800
Övriga intäkter	11 935	11 463
	4 648 963	4 323 189

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten, abonnemang för tv samt bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga fakturerade kostnader	11 650	16 015
	11 650	16 015

Not 4 Fastighetskostnader

	2025	2024
Fastighetskötsel	124 408	119 192
Fastighetsstädning	119 819	100 990
Besiktning och service	129 251	127 475
Utemiljö/planteringar	190 787	92 965
Snöskottning/sandning	4 895	8 144
Reparationer fastighet	331 012	212 919
Försäkringskostnader	107 540	95 493
Kabel-TV och bredband	43 829	43 906
Gemensamhetsanläggning	384 072	384 132
Fastighetsbeskattning	137 014	130 690
Porttelefon	4 412	3 981
Fastighetsautomatisering/utrustning	49 086	0
	1 626 125	1 319 887

Not 5

	2025	2024
Fastighetsel	119 153	105 870
Värmekostnader	650 079	676 652
Vatten och avlopp	263 514	213 116
Avfallshantering	159 880	146 775
	1 192 626	1 142 413

Not 6 Förvaltningskostnader

	2025	2024
Revisionsarvode	4 000	7 750
Ekonomisk förvaltning	99 756	88 200
Konsultarvoden	6 986	8 544
Föreningsavgifter	7 600	6 600
Administrativa kostnader	24 518	14 004
	142 860	125 098

Not 7 Personalkostnader

	2025	2024
Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden	176 400	171 900
Sociala avgifter	42 950	41 857
Totala arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader	219 350	213 757

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	61 274 161	61 274 161
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 274 161	61 274 161
Ingående avskrivningar	-7 730 381	-7 141 090
Årets avskrivningar	-589 291	-589 291
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 319 672	-7 730 381
Utgående redovisat värde	52 954 489	53 543 780
Taxeringsvärden byggnader	47 271 000	50 306 000
Taxeringsvärden mark	24 190 000	32 190 000
	71 461 000	82 496 000
Bokfört värde byggnader	36 482 604	37 071 895
Bokfört värde mark	16 471 885	16 471 885
	52 954 489	53 543 780

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	35 900 000	35 900 000
	35 900 000	35 900 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank Hypotek	1,09	2026-11-25	7 300 000	7 300 000
Swedbank Hypotek	2,736	2026-03-28	6 300 000	6 300 000
Swedbank Hypotek	2,691	2026-03-28	4 500 000	4 500 000
Swedbank Hypotek	2,635	2026-03-28	7 000 000	7 000 000
Swedbank Hypotek	2,736	2026-03-28	4 500 000	4 500 000
Swedbank Hypotek	1,13	2026-10-23	6 300 000	6 300 000
			35 900 000	35 900 000
Kortfristig del av långfristig skuld			35 900 000	22 300 000

Om fem år beräknas skulden för lån uppgå till 35.900.000 kr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntor	16 945	16 481
Förutbetalda hyror och avgifter	345 313	328 092
El	10 543	11 359
Värme	86 404	88 636
Avfallshantering	12 906	11 595
Vatten och avlopp	22 207	21 773
Revision	4 000	4 000
Övriga upplupna skulder	1 426	1 015
	499 744	482 951

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-06-01

Göteborg

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Tommy Segerdahl
ordförande

Fredric Corneliusson

Blandina Mihael

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Gunilla Olmarker
Revisor
Revidus AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman
BRF Briljanthöjden

Organisationsnummer 769618-0756

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Briljanthöjden avseende räkenskapsår 2025.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

För fullgörandet av mitt uppdrag har jag tagit del av föreningens räkenskaper och övriga handlingar som rör föreningens ekonomi under min uppdragstid.

Räkenskaperna är förda med ordning och noggrannhet. Likvida medel finns insatt på bank. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Revisionen har inte gett anledning till någon anmärkning, varför jag tillstyrker att årsmötet

1. fastställer den av styrelsen upprättade balansräkningen per den 31 december 2025
2. disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
3. beviljar styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Digital signering

Gunilla Olmarker
Revisor

Verifikation 1/2

Dokument

Brf Brilljanthöjden - Årsredovisning 2025 inkl revisionsberättelse.pdf

15 sidor

Skapat: 2026-06-01 14:21 av Fenomen-AL Ekonomi & Förvaltning AB

Signerat av samtliga: 2026-06-02 13:51

Originaldokumentets kontrollsumma:

5E14A6730E1139440B59D6587864D53ED8684A91912F93B7EBDA97E75E82EEF3

Signeringar



BLANDINA MIHAEL

Personnummer: 740401-7688

E-post: blandina_mihael@hotmail.com

Namn returnerat av Mobilt BankID: "BLANDINA MIHAEL"

Signerat: 2026-06-02 08:56

BankID referensnummer: 019e871e-2c48-70c1-80fe-be38de8a50b5



Fredric Kevin Roger Corneliusson

Personnummer: 830711-4895

E-post: fc@nayad.se

Namn returnerat av Mobilt BankID: "Fredric Kevin Roger Corneliusson"

Signerat: 2026-06-01 16:08

BankID referensnummer: 019e8383-d384-77dc-b9d4-453407daae6d



Alice Eva Gunilla Karlsson Olmarker

Personnummer: 560711-2520

E-post: revidusab@gmail.com

Namn returnerat av Mobilt BankID: "Alice Eva Gunilla Karlsson Olmarker"

Signerat: 2026-06-02 13:51

BankID referensnummer: 019e882c-3be1-7364-89e4-3347977aadbcb



Verifikation 2/2



TOMMY SEGERDAHL

Personnummer: 490803-5118

E-post: tommy.segerdahl@icloud.com

Namn returnerat av Mobilt BankID: "TOMMY SEGERDAHL"

Signerat: 2026-06-01 14:23

BankID referensnummer: 019e8323-1432-73cf-9a7d-dc916aad94d6

