

Brf Brilljanten

Årsredovisning 2023

BREDABLICK



phm partner



Årsredovisning för
Brf Brilljanten
769617-1730
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-16
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Brilljanten, 769617-1730, med säte i Lund, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-08-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-03-27 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-04 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Henrik Jönsson	Ordförande	2024
Emmy Johansson	Ledamot	2025
Ravi Fältman	Ledamot	2024
Michael Jacobsen	Ledamot	2025
Philip Lindahl	Ledamot	2025
Viktor Wegestål Hobro	Ledamot	2024
Steven Thursfield	Ledamot	2024

Ordinarie revisorer

Ann-Christin Sundelin	Medlemsrevisor
Mazars AB, Mattias Kristensson	Auktoriserad revisor

Valberedning

Rebecca Svensson	Sammanställande
Jonny Wending	

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Lund Tinghöraren 1 och Lund Landsdomaren 9 i Lunds kommun med därpå uppförda byggnader med 203 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1964 och 1991. Fastigheternas adresser är Möllevångsvägen 8-16 och Margaretavägen 9.

Föreningen upplåter 184 lägenheter med bostadsrätt samt 19 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
91	54	40	15	3

Total tomtarea:	20 040 kvm
Total bostadsarea:	12 199 kvm
- varav bostadsrättsarea:	11 020 kvm
- varav hyresrättsarea:	1 179 kvm
Total lokalarea:	110 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Billigteknik Sweden AB	50 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2023-06-09.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Tele2	Kabel-TV
Bahnhof	Bredband
E.on	Elavtal avseende volym
E.on	Drift & underhåll uppvärmning via bergvärme
E.on	Solceller
Apcoa	Förvaltning parkering
Örestads Bevakning	Jour
Elvaco	Mätning EI
Salwéns	Hissbesiktning
Sustend	Underhållsplan & fastighetsbesiktning
OTIS	Serviceavtal hissar
Anticimex	Serviceavtal skadedjur
Great Security	Serviceavtal portar
Bahnhof	Serviceavtal bredband (inkl. bredbandsjour)
Bravida	Serviceavtal sekundär värme & ventilation
E.on	Serviceavtal & betallösning laddstolpar

Reparationer och UnderhållÅrets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 607 122 kr och planerat underhåll för 1 466 847 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021-01-25 samt uppdaterades 2023-08-15 av Sustend. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 2 046 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 163 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat dränering.

Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
Filmning av takbrunnar	2023
Trädbeskrning och nya planteringar	2023
Fasad- och fönsterrenovering på husen byggda 1964	2022-2023
Asfaltering av parkering (1/5 av totala parkeringsytan)	2022
Underhållsspolning av avloppsstammar	2022
Asfaltering av parkering (1/5 av totala parkeringsytan)	2021
Byte till mer slitstarka och inbrottssäkra dörrar till miljöhus	2020
Taktäckning av papp, omläggning samt taksäkerhet på husen byggda 1964	2020
Asfaltering av parkering (1/5 av totala parkeringsytan)	2020
Byte till energisnål LED-belysning på gatlyktor på parkering samt pollare på innergårdar	2019
Spolning dagvattensystem samt spolning och filmning av spillvattenledning	2019
Asfaltering av parkering (1/5 av totala parkeringsytan)	2019
Kakelplattor byttes ut i tvättstugor	2018
Asfaltering av parkering (1/5 av totala parkeringsytan)	2018
Spolning och fräsning av avloppsstammar i källare ut mot kommunens ledningsnät	2017
Algtvätt och ytbehandling av cykelskjul i trä	2017
Målning av takplåtar	2017
Nya miljöhus för effektivare avfallshantering	2016
Lagningar och byte av takutsprång och underlagspapp på tak	2016
Byte cirkulationspumpar och termostatventiler	2016
Byte av hissar	2012-2016
Stambyte och badrumsrenoveringar	2010-2011

Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 22 maj 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Under 2023 avslutades arbetet med fönsterbyte och fasadrenovering, vilket ursprungligen var planerat att vara slutfört vid slutet av 2022 men hade försenats. Som ett resultat av förseningen utfördes även underhållsmålning av fasaden vid cykelskjulen på baksidan av varje huskropp och längs Margaretavägen 9, samt målning av de vita plåtpartierna mot taket i de äldre trapphusen.

I driftskostnaderna för 2023 inkluderas även kostnader för uppvärmning som avser 2022. Detta beror på att vår leverantör, E.ON, missade att fakturera föreningen för bergvärme för delar av 2022. Rutiner har nu implementerats hos både E.ON, styrelsen och vår ekonomiska förvaltare för att förhindra att detta upprepas.

Mot slutet av året mottog föreningen uppsägningar från tre hyreslägenheter, varav två såldes som bostadsrätter. Detta har genererat ökad likviditet för föreningen och kommer att underlätta framtida investeringar och underhåll med egna medel. Föreningen har för närvarande 20st hyresrätter kvar som efterhand omvandlas och säljs som bostadsrätter.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 23 överlåtelse).

Under 2023 har 2 upplåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 1 upplåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 10 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 7 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 338 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 340 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen har beslutat att höja årsavgifterna från den 1 januari 2024 med 2,5 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV.

Utöver årsavgiften tillkommer en obligatorisk debitering avseende bredband.

Föreningen har individuell avläsning av el vilket debiteras 3 månader i efterskott för respektive objekt efter förbrukning.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	13 011	11 733	11 563	11 063
Resultat efter finansiella poster	-2 564	-11 491	80	422
Förändring av underhållsfond	579	-5 515	1 363	929
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-230	-3 205	1 686	2 429
Sparande kr / kvm	161	264	311	337
Soliditet (%)	64	64	68	66
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	831	777	760	758
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	71	72	71	73
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	772	741	724	715
Driftskostnad, kr / kvm	573	393	505	475
Energikostnad, kr / kvm	370	194	242	222
Ränta, kr / kvm	168	82	49	55
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	163	144	177	177
Lån, kr / kvm	5 813	6 008	5 558	5 769
Skuldsättning bostadsrätter kr / kvm	6 636	6 859	6 446	6 691
Räntekänslighet (%)	8	9	9	9
Snittränta (%)	2,89	1,36	0,89	0,96

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomsättning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	172 703 973	-	-21 068 914	-11 491 067
Disposition enligt föreningsstämma			-11 491 067	11 491 067
Avsättning till underhållsfond		2 046 000	-2 046 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 466 847	1 466 847	
Årets upplåtelser	199 000			
Årets resultat				-2 564 202
Vid årets slut	172 902 973	579 153	-33 139 134	-2 564 202

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-32 559 981
Årets resultat före fondförändring	-2 564 202
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-2 046 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 466 847
Summa över/underskott	-35 703 336

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-35 703 336
-----------------------------------	--------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	10 878 526	10 210 744
Övriga rörelseintäkter	3	2 132 893	1 522 604
Summa rörelseintäkter		13 011 419	11 733 348
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-9 287 634	-17 701 055
Övriga kostnader	7	-1 102 434	-1 246 628
Personalkostnader	8	-294 421	-521 713
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-2 913 134	-2 771 061
Summa rörelsekostnader		-13 597 623	-22 240 457
Rörelseresultat		-586 204	-10 507 109
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		138 686	45 442
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 116 684	-1 029 400
Summa finansiella poster		-1 977 998	-983 958
Resultat efter finansiella poster		-2 564 202	-11 491 067
Årets resultat		-2 564 202	-11 491 067

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
--------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar*****Materiella anläggningstillgångar***

Byggnader och mark	10,17	207 816 592	210 696 966
Inventarier, maskiner och installationer	11	507 800	540 560
Summa materiella anläggningstillgångar		208 324 392	211 237 526

Summa anläggningstillgångar

		208 324 392	211 237 526
--	--	-------------	-------------

Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar***

Kundfordringar		53 558	253 781
Övriga fordringar		31 677	188 302
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	120 641	108 517
Summa kortfristiga fordringar		205 876	550 600

Kassa och bank

	13	5 429 329	6 221 872
--	----	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

		5 635 205	6 772 472
--	--	-----------	-----------

SUMMA TILLGÅNGAR

		213 959 597	218 009 998
--	--	-------------	-------------

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		172 902 973	172 703 973
Underhållsfond		579 153	-
Summa bundet eget kapital		173 482 126	172 703 973
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-33 139 134	-21 068 913
Årets resultat		-2 564 202	-11 491 067
Summa fritt eget kapital		-35 703 336	-32 559 980
Summa eget kapital		137 778 790	140 143 993
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	54 723 875	50 631 492
Summa långfristiga skulder		54 723 875	50 631 492
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	18 409 992	24 956 127
Leverantörsskulder		1 199 105	732 679
Skatteskulder		39 160	24 950
Övriga skulder		21 846	12 948
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 786 829	1 507 809
Summa kortfristiga skulder		21 456 932	27 234 513
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		213 959 597	218 009 998

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-586 204	-10 507 109
Avskrivningar	2 913 134	2 771 061
	2 326 930	-7 736 048
Erhållen ränta	138 686	45 442
Erlagd ränta	-2 116 684	-1 029 400
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	348 932	-8 720 006
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	344 724	-47 494
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	768 553	1 056 728
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 462 209	-7 710 772
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	199 000	1 850 000
Upptagna lån	22 549 250	48 158 250
Amortering av låneskulder	-25 003 002	-42 492 502
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 254 752	7 515 748
Årets kassaflöde	-792 543	-195 024
Likvida medel vid årets början	6 221 872	6 416 896
Likvida medel vid årets slut	5 429 329	6 221 872

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	120 år
Inventarier, maskiner och installationer	20 år



Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	8 525 520	8 017 780
Hyror bostäder	1 745 884	1 693 143
Hyror lokaler	30 000	30 000
Hyror p-platser/garage	500 042	389 899
Övriga objekt	77 080	79 922
Summa	10 878 526	10 210 744

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kommunikation	228 360	227 556
El	719 033	465 396
Överlåtelseavgifter	16 754	25 368
Andrahandsuthyrningsavgifter	60 037	46 827
Övriga intäkter	942 313	722 120
Försäkringsersättningar	166 396	35 337
Summa	2 132 893	1 522 604

I posten övriga intäkter ingår det under 2023 342 243 kr i form av elstöd samt 510 675 kr i form av vidarefakturerering av fjärrvärme till E.on.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bostäder	6 218	11 687
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	48 347	57 717
Armaturer, gemensamma utrymmen	13 170	9 416
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	18 405	63 385
Övrigt, gemensamma utrymmen	8 236	56 502
VA & sanitet, installationer	17 323	72 907
Värme, installationer	64 991	45 937
Ventilation, installationer	2 678	67 497
El, installationer	2 443	42 217
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	2 905
Hiss	93 722	15 387
Hus kropp	24 361	167 532
Markytor	8 793	27 569
Vattenskador	293 418	75 275
Klottersanering	863	-
Övrigt	4 154	-
Summa	607 122	715 933

Not 5 Planerat underhåll

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Bostäder	18 717	8 648
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	25 028
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	17 500	15 800
VA & sanitet, installationer	44 952	253 599
Huskropp, tak	346 584	-
Huskropp, fasader	966 844	11 396 914
Markytor	72 250	-
P-platser/garage	-	340 000
Summa	1 466 847	12 039 989

Not 6 Driftskostnader

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Fastighetsskatt/-avgift	334 367	320 157
Teknisk förvaltning	1 016 049	997 087
Besiktningkostnader	6 850	2 527
Bevakningskostnader	1 994	-
Snöröjning	117 747	97 741
Serviceavtal	236 893	187 297
Förbrukningsmaterial	158 580	84 794
Övriga utgifter för köpta tjänster	12 787	225 509
El	1 770 282	1 252 854
Uppvärmning	1 491 005	805 820
Uppvärmning avseende 2022	983 481	-
Vatten och avlopp	408 840	379 940
Avfallshantering	269 565	239 776
Försäkringar	101 713	72 876
Systematiskt brandskyddsarbete	18 102	3 438
Hyressättningsavgift	2 919	3 058
Kabel-TV	75 406	75 710
Bredband	197 951	191 387
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	9 134	5 162
Summa	7 213 665	4 945 133

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	14 267	5 210
Kontorsmateriel och trycksaker	2 847	899
Tele och post	63 550	16 656
Förvaltningskostnader	160 714	212 610
Revision	59 610	30 260
Övriga riskkostnader	7 035	-
Jurist- och advokatkostnader	34 266	44 211
Bankkostnader	775	6 744
IT-tjänster	8 277	3 368
Övriga externa tjänster	31 243	584 269
Övriga externa kostnader	719 850	342 401
Summa	1 102 434	1 246 628

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden*	214 000	375 950
Föreningsvald revisor*	6 000	12 000
Valberedning*	5 000	10 000
Summa	225 000	397 950
Sociala avgifter	69 421	123 763
Summa	294 421	521 713

* Historiskt har inte kostnaden för arvodet periodiserats men efter ny bedömning har man beslutat att periodisera hela arvodet avseende 2022, därmed har det bokförda arvodet ökat. Utbetalt arvode överrensstämmer med det arvode som beslutats av föreningsstämman.

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	2 880 374	2 738 301
Inventarier, maskiner och installationer	32 760	32 760
Summa	2 913 134	2 771 061

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	187 587 781	187 587 781
-Mark	51 308 000	51 308 000
Utgående anskaffningsvärden	238 895 781	238 895 781
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-28 198 815	-25 460 514
	-28 198 815	-25 460 514
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-2 880 374	-2 738 301
	-2 880 374	-2 738 301
Utgående avskrivningar	-31 079 189	-28 198 815
 Redovisat värde	207 816 592	210 696 966
<i>Varav</i>		
Byggnader	156 508 592	159 388 966
Mark	51 308 000	51 308 000
 Taxeringsvärden		
Bostäder	314 000 000	314 000 000
Lokaler	1 180 000	1 180 000
Totalt taxeringsvärde	315 180 000	315 180 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>172 860 000</i>	<i>172 860 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	1 038 167	1 038 167
Utgående anskaffningsvärden	1 038 167	1 038 167
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-497 607	-464 847
	-497 607	-464 847
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-32 760	-32 760
	-32 760	-32 760
Utgående avskrivningar	-530 367	-497 607
 Redovisat värde	507 800	540 560

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	120 641	108 517
Summa	120 641	108 517

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 116 661	1 697 277
Placeringskonto SBAB	3 312 668	4 524 595
Summa	5 429 329	6 221 872

Not 14 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	18 409 992	24 956 127
Förfaller 2-5 år från balansdagen	54 723 875	50 631 492
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	73 133 867	75 587 619

Not 15 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	73 133 867	75 587 619
Summa	73 133 867	75 587 619

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	3,92 %	2025-09-10	24 909 000	-	-	24 909 000
SBAB	Lån löst	Lån löst	703 125	-	703 125	-
SBAB*	0,81 %	2024-01-10	3 526 244	-	503 752	3 022 492
SEB	0,80 %	2024-06-28	16 000 000	-	1 000 000	15 000 000
SEB	Lån löst	Lån löst	7 300 000	-	7 300 000	-
SEB	4,00 %	2027-03-28	-	7 300 000	-	7 300 000
Stadshypotek	2,52 %	2025-04-30	3 085 938	-	78 124	3 007 814
Stadshypotek	2,42 %	2025-04-30	4 814 062	-	121 876	4 692 186
SBAB	Lån löst	Lån löst	15 249 250	-	15 249 250	-
SBAB	4,25 %	2026-11-17	-	15 249 250	46 875	15 202 375
Summa			75 587 619	22 549 250	25 003 002	73 133 867

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

* Lånet kapitalbands 2 år hos SBAB med en ränta på 3,63 %.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	290 438	268 360
Upplupna räntekostnader	18 068	17 244
Förutbetalda intäkter	887 315	967 281
Upplupna revisionsarvoden	32 100	27 000
Upplupna driftskostnader	558 908	227 924
Summa	1 786 829	1 507 809

Not 17 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	138 900 000	138 900 000
Summa ställda säkerheter	138 900 000	138 900 000

Underskrifter

Lund, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Henrik Jönsson
Styrelseordförande

Emmy Johansson

Ravi Fältman

Michael Jacobsen

Philip Lindahl

Viktor Wegestål Hobro

Steven Thursfield

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.
Mazars AB

Mattias Kristensson
Auktoriserad revisor

Ann-Christin Sundelin
Medlemsrevisor



Brf Briljanten, årsredovisning 2023

Antal sidor: 18
Verifikationsdatum: Maj 06 2024 06:21AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:

663345B5C69B4

MAJ 06 2024 06:21AM



BREDABLICK

Ann-Christin Sundelin (Esignatur)

sundelinanki@gmail.com










Signerad: Maj 03 2024 10:01PM

Mattias Kristensson (Esignatur)

mattias.kristensson@mazars.se

Signerad: Maj 06 2024 06:21AM



Maj 02 2024 09:56AM	Elin Fredriksson skickade dokumentet till deltagarna
Maj 02 2024 10:44AM	Henrik Jönsson granskade dokumentet:
Maj 02 2024 10:45AM	 HENRIK JÖNSSON signerade dokumentet
Maj 03 2024 10:44AM	Emmy Johansson granskade dokumentet:
Maj 03 2024 10:45AM	 Emmy Tilda Linnea Johansson signerade dokumentet
Maj 02 2024 10:30AM	Ravi Fältman granskade dokumentet:
Maj 02 2024 10:31AM	 RAVI FÄLTMAN signerade dokumentet
Maj 03 2024 04:21PM	Michael Jacobsen granskade dokumentet:
Maj 03 2024 04:23PM	 MICHAEL EBDRUP JACOBSEN signerade dokumentet
Maj 02 2024 07:51PM	Philip Lindahl granskade dokumentet:
Maj 02 2024 08:00PM	 Philip Carl Lindahl signerade dokumentet
Maj 03 2024 04:41PM	Viktor Wegestål Hobro granskade dokumentet:
Maj 03 2024 04:42PM	 VIKTOR WEGESTÅL HOBRO signerade dokumentet
Maj 03 2024 09:03PM	Steven Thursfield granskade dokumentet:
Maj 03 2024 09:18PM	 STEVEN THURSFIELD signerade dokumentet
Maj 03 2024 09:58PM	Ann-Christin Sundelin granskade dokumentet:
Maj 03 2024 10:01PM	 Maria Ann-Christin Sundelin signerade dokumentet
Maj 06 2024 06:19AM	Mattias Kristensson granskade dokumentet:
Maj 06 2024 06:21AM	 MATTIAS KRISTENSSON signerade dokumentet
Maj 06 2024 06:21AM	Dokumentet har signerats



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Briljanten
Org. nr 769617-1730

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Briljanten för år 2023.

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 2023 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

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

Revisorns ansvar

Våra 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 på 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen 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 Brilljanten för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till BRF Brilljanten enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår 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.

Vår revisionsberättelse har lämnats i Lund den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Mattias Kristensson

Ann-Christin Sundelin

Auktoriserad revisor
Mazars AB

Förtroendevald revisor


Brf Briljanten, revisionsberättelse 2023

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Maj 06 2024 06:22AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:
6633472FC2760
MAJ 06 2024 06:22AM

Registrerade händelser

Maj 02 2024 09:58AM	Elin Fredriksson skickade dokumentet till deltagarna
Maj 02 2024 10:04AM	Ann-Christin Sundelin granskade dokumentet:
Maj 02 2024 10:16AM	 Maria Ann-Christin Sundelin signerade dokumentet
Maj 06 2024 06:22AM	Mattias Kristensson granskade dokumentet:
Maj 06 2024 06:22AM	 MATTIAS KRISTENSSON signerade dokumentet
Maj 06 2024 06:22AM	Dokumentet har signerats

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Arsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Arsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

