

Bostadsrättsföreningen Briljanten

Årsredovisning 2024



Bostadsrättsföreningen Briljanten

Org.nr: 769617-1730

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Briljanten, 769617-1730, med säte i Lund, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

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 2024-10-01 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Per Sundelin	2026
Ledamot	Emmy Johansson	2025
Ledamot	Ravi Fältman	2026
Ledamot	Ida Lidslot	2026
Ledamot	Michael Jacobsen	2025
Ledamot	Marita Alm	2026
Ledamot	Tanya Kolyaka	2026

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Mattias Kristensson
	Forvis Mazars AB
Intern revisor	Henrik Jönsson

Valberedning

Valberedningen har bestått av Rebecca Svensson, sammankallande, och Jonny Wending.

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Lund Tinghörnen 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 samt 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:	10 983	kvm
- varav hyresrättsarea:	1 216	kvm
Total lokalarea:	110	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster

Yta (kvm)

Billigteknik Sweden AB

50

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2023-06-09.

Försäkring

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



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 268 253 kr och planerat underhåll för 4 723 507 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021-01-25 samt uppdaterades 2024-10-11 av Sustend.

Underhållsplanen sträcker sig över 50 år. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 2 578 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 205 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll	År
Inköp av ny tvättutrustning	2024
Relining	2024
Dränering	2024
Filmning av takbrunnar	2023
Fasad- och fönsterrenovering på husen byggda 1964	2022-2023
Asfaltering av parkering (1/5 av totala parkeringsytan)	2018-2022
Underhållsspolning av avloppsstammar	2022
Byte till mer slitstarka och inbrottssäkra dörrar till miljöhus	2020
Taktäckning av papp, omläggning samt taksäkerhet på husen byggda 1964	2020
Byte till energisnål LED-belysning på gatlyktor på parkeringen samt pollare på innergårdar	2019
Spolning dagvattensystem samt spolning och filmning av spillvattenledningar	2019
Kakelplattor byttes ut i tvättstugor	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
Byte cirkulationspumpar och termostatventiler	2016
Byte av hissar	2012-2016
Stambyte och badrumsrenoveringar	2010-2011



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-20. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 24 överlåtelse av bostadsrätter skett (2023 skedde 10 överlåtelse).

Under året har inga upplåtelse av bostadsrätter skett (2023 skedde 2 upplåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 10 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 10 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 340 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 333 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.

Föreningen har beslutat att höja årsavgifterna från den 1 januari 2025 med 4 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.

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



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	12 386	13 011	11 733	11 563
Resultat efter finansiella poster, tkr	-4 985	-2 564	-11 491	80
Förändring av underhållsfond, tkr	-579	579	-5 515	1 363
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar, tkr	-1 493	-230	-3 205	1 686
Sparande kr/kvm	211	161	264	311
Soliditet (%)	65	64	64	68
Årsavgift upplåten med bostadsrätt kr/kvm	872	831	777	760
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77	71	72	71
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	804	772	741	724
Driftkostnad kr/kvm	485	573	393	505
Energikostnad kr/kvm	266	370	194	242
Ränta kr/kvm	198	168	82	49
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	205	163	144	177
Skuldsättning kr/kvm	5 659	5 813	6 008	5 558
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	6 482	6 636	6 859	6 446
Räntekänslighet (%)	8	8	9	9
Snittränta (%)	3.51	2.89	1.36	0.89

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 skuldsättning 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 balansomslutning.

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 räkenskapsåret, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2025. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	172 902 973	579 153	- 33 139 133	- 2 564 202
Disposition enligt föreningsstämma			-2 564 202	2 564 202
Avsättning till underhållsfond		2 578 000	-2 578 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 157 153	3 157 153	
Upplåtelser	3 971 011			
Årets resultat				- 4 984 657
Vid årets slut	176 873 984	0	- 35 124 182	- 4 984 657

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 35 703 335
Årets resultat före fondändring	- 4 984 657
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 2 578 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 157 153
Summa över/underskott	- 40 108 839

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 40 108 839
Totalt	- 40 108 839

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

10 994 018

10 878 526

Övriga rörelseintäkter

3

1 392 021

2 132 893

Summa rörelseintäkter

12 386 039

13 011 419

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-11 090 968

-9 246 197

Övriga kostnader

5

-760 223

-1 143 871

Personalkostnader

6

-314 359

-294 421

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-2 912 777

-2 913 134

Summa rörelsekostnader

-15 078 327

-13 597 623

RÖRELSERESULTAT

-2 692 288

-586 204

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

198 855

138 686

Räntekostnader och liknande resultatposter

-2 491 224

-2 116 684

Summa finansiella poster

-2 292 369

-1 977 998

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-4 984 657

-2 564 202

RESULTAT FÖRE SKATT

-4 984 657

-2 564 202

ÅRETS RESULTAT

-4 984 657

-2 564 202



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	204 936 576	207 816 592
Inventarier, maskiner och installationer	10	475 039	507 800
Summa materiella anläggningstillgångar		205 411 615	208 324 392
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		205 411 615	208 324 392
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		57 508	53 558
Övriga fordringar		4 789	31 677
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	172 634	120 642
Summa kortfristiga fordringar		234 931	205 877
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	6 033 952	5 429 329
Summa kassa och bank		6 033 952	5 429 329
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 268 883	5 635 206
SUMMA TILLGÅNGAR		211 680 498	213 959 598



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		176 873 984	172 902 973
Underhållsfond		0	579 153
Summa bundet eget kapital		176 873 984	173 482 126
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-35 124 182	-33 139 133
Årets resultat		-4 984 657	-2 564 202
Summa fritt eget kapital		-40 108 839	-35 703 335
SUMMA EGET KAPITAL		136 765 145	137 778 791
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13 , 14	37 092 363	54 723 875
Summa långfristiga skulder		37 092 363	54 723 875
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		37 092 363	54 723 875
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	13 , 14	34 100 252	18 409 992
Leverantörsskulder		1 830 153	1 199 105
Skatteskulder		46 870	39 160
Övriga skulder		26 249	21 846
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 819 466	1 786 829
Summa kortfristiga skulder		37 822 990	21 456 932
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		37 822 990	21 456 932
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		211 680 498	213 959 598



Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-2 692 288	-586 204
Avskrivningar		2 912 777	2 913 134
Summa		220 489	2 326 930
Erlagd ränta		198 855	138 686
Erhållen ränta		-2 491 224	-2 116 684
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-2 071 880	348 932
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-29 055	344 724
Ökning av rörelseskulder		675 798	768 553
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 425 137	1 462 209
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Årets upplåtna lägenheter		3 971 011	199 000
Upptagna lån		17 396 554	22 549 250
Amortering av låneskulder		-19 337 805	-25 003 002
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 029 760	-2 254 752
Årets kassaflöde		604 623	-792 543
Likvida medel vid årets början		5 429 329	6 221 872
Likvida medel vid årets slut		6 033 952	5 429 329



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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.

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Byggnader	120
Inventarier, maskiner och installationer	20



Not 2. Årsavgifter och hyror	2024	2023
Årsavgifter		
Årsavgifter bostäder	8 820 809	8 525 520
Hysesintäkter		
Hyror bostäder	1 571 543	1 745 884
Hyror lokaler	30 000	30 000
Hyror p-platser/garage	532 172	500 042
Övriga objekt	39 494	77 080
	2 173 209	2 353 006
Totalt årsavgifter och hyror	10 994 018	10 878 526

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Andrahandsuthyrningsavgifter	93 509	60 037
El	577 115	719 033
Försäkringsersättningar	0	166 396
Överlåtelseavgifter	32 719	16 754
Övriga intäkter	458 644	942 313
Kommunikation	230 034	228 360
	1 392 021	2 132 893
Totalt övriga rörelseintäkter	1 392 021	2 132 893

I posten övriga intäkter ingår det under 2024 vidarefakturerings av fjärrvärme till E.on om 371 292 kr. Under 2023 består posten av ett elstöd om 342 243 kr samt vidarefakturerings av fjärrvärme till E.on om 510 675 kr.



Not 4. Fastighetskostnader	2024	2023
Driftskostnader		
El	751 609	1 770 283
Uppvärmning	2 115 015	1 491 005
Uppvärmning avseende 2022*	0	983 481
Vatten och avlopp	486 058	408 840
Avfallshantering	251 229	269 565
Teknisk förvaltning	1 089 290	973 620
Serviceavtal	251 486	236 893
Besiktningsskostnader	137 003	6 850
Systematiskt brandskyddsarbete	13 869	18 102
Snöröjning	157 042	117 747
Bevakningskostnader	16 745	1 994
Övriga utgifter för köpta tjänster	33 376	12 787
Bredband	197 975	197 951
Kabel-TV	79 988	75 406
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	12 053	10 126
Försäkringar	109 566	101 713
Förbrukningsmaterial	51 297	158 580
Hyressättningsavgift	2 919	2 919
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	342 690	334 367
	6 099 209	7 172 229
Reparationer		
Huskropp	2 533	24 361
Hiss	48 986	93 722
Armaturer, gemensamma utrymmen	1 580	13 170
Bostäder	13 809	6 218
Markytor	20 562	8 793
Klottersanering	0	863
Vattenskador	17 044	293 418
Övrigt	0	4 154
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	24 906	48 347
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	18 492	18 405
Övrigt, gemensamma utrymmen	56 660	8 236
VA & sanitet, installationer	47 392	17 323
Värme, installationer	10 824	64 991
Ventilation, installationer	5 465	2 678
El, installationer	0	2 443
	268 253	607 122
Planerat underhåll		
Huskropp, tak	0	346 584
Huskropp, fasader	0	966 844
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	0	17 500
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	146 439	0
Bostäder	0	18 717
VA & sanitet, installationer	787 500	44 952
Markytor	3 789 568	72 250
	4 723 507	1 466 847
Totalt fastighetskostnader	11 090 968	9 246 197

* I driftskostnaderna för 2023 inkluderas även kostnader för uppvärmning som avser 2022. Detta beror på att vår leverantör, E.on, missat att fakturera föreningen för bergvärme delar av 2022. Rutiner har implementerats för att förhindra att detta upprepas.



Not 5. Övriga kostnader	2024	2023
Förvaltningskostnader	238 420	203 143
Revision	87 575	59 610
Tele och post	11 712	13 838
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	0	208 375
Jurist- och advokatkostnader	6 455	34 266
Övriga riskkostnader	0	7 035
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	0	14 267
Kontorsmateriel och trycksaker	0	2 847
Bankkostnader	7 016	775
IT-tjänster	7 866	8 277
Övriga externa tjänster	28 288	31 243
Övriga externa kostnader	372 892	511 475
Övriga kostnader	0	48 720
Totalt övriga kostnader	760 223	1 143 871

Not 6. Personalkostnader	2024	2023
Löner och arvoden		
Styrelsearvoden	229 200	214 000
Övriga personalkostnader		
Föreningsvald revisor	6 000	6 000
Valberedning	5 000	5 000
Sociala kostnader	74 159	69 421
	85 159	80 421
Totalt personalkostnader	314 359	294 421

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

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	2 880 016	2 880 374
Inventarier, maskiner och installationer	32 761	32 760
	2 912 777	2 913 134
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2 912 777	2 913 134



Not 8. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	187 587 781	187 587 781
Mark	51 308 000	51 308 000
Utgående anskaffningsvärden	238 895 781	238 895 781
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 31 079 189	- 28 198 815
Årets avskrivning på byggnader	- 2 880 016	- 2 880 374
Utgående avskrivningar	-33 959 205	-31 079 189
Utgående redovisat värde	204 936 576	207 816 592
<i>Varav</i>		
Byggnader	153 628 576	156 508 592
Mark	51 308 000	51 308 000
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	172 860 000	172 860 000
Taxeringsvärde mark	142 320 000	142 320 000
	315 180 000	315 180 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	314 000 000	314 000 000
Lokaler	1 180 000	1 180 000
	315 180 000	315 180 000
Not 9. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	186 700 000	186 700 000
Summa:	186 700 000	186 700 000
Not 10. Inventarier, maskiner och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	1 038 167	1 038 167
Utgående anskaffningsvärden	1 038 167	1 038 167
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 530 367	- 497 607
Årets avskrivningar	- 32 761	- 32 760
Utgående avskrivningar	- 563 128	- 530 367
Utgående redovisat värde	475 039	507 800
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	172 634	120 641
Summa	172 634	120 641
Not 12. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 306 460	2 116 661
Placeringskonto SBAB	2 227 492	3 312 668
Placeringskonto SBAB	2 500 000	0
Summa	6 033 952	5 429 329



Not 13. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	34 100 252	18 409 992
Förfaller 2-5 år från balansdagen	37 092 363	54 723 875
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	71 192 615	73 133 867

Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Fastighetslån SBAB	2025-09-10	3,92 %	24 909 000	24 909 000
Fastighetslån SBAB	2026-01-19	3,63 %	2 518 740	3 022 492
Fastighetslån SEB	Lån löst		0	15 000 000
Fastighetslån Stadshypotek	2027-06-30	3,18 %	14 000 000	0
Fastighetslån SEB	2027-03-28	4,00 %	7 250 000	7 300 000
Fastighetslån Stadshypotek	2025-04-30	2,52 %	2 929 690	3 007 814
Fastighetslån Stadshypotek	2025-04-30	2,42 %	4 570 310	4 692 186
Fastighetslån SBAB	2026-11-17	4,25 %	15 014 875	15 202 375
Summa skulder till kreditinstitut			71 192 615	73 133 867
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-34 100 252	-18 409 992
			37 092 363	54 723 875

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

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	290 400	290 438
Upplupna räntekostnader	16 980	18 068
Förutbetalda intäkter	1 007 366	887 315
Upplupna revisionsarvoden	61 300	32 100
Upplupna kostnader	443 420	558 908
Summa	1 819 466	1 786 829



Underskrifter

Lund enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Per Sundelin
Ordförande

Emmy Johansson
Ledamot

Ravi Fältman
Ledamot

Ida Lidslot
Ledamot

Michael Jacobsen
Ledamot

Marita Alm
Ledamot

Tanya Kolyaka
Ledamot

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

Forvis Mazars AB
Mattias Kristensson
Auktoriserad revisor

Henrik Jönsson
Intern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2025 11:27

SENT BY OWNER:

Elin Fredriksson • 29.04.2025 07:41

DOCUMENT ID:

S14mq8yCyxl

ENVELOPE ID:

S1mmcUyR1gl-S14mq8yCyxl

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Briljanten.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Per Jonas Immanuel Sundelin	 Signed	29.04.2025 07:48	eID	Swedish BankID (DOB: 1956/06/23)
	Authenticated	29.04.2025 07:45	Low	
MARITA ALM	 Signed	29.04.2025 09:00	eID	Swedish BankID (DOB: 1974/02/03)
	Authenticated	29.04.2025 08:58	Low	
MICHAEL EBDROP JACOBSEN	 Signed	29.04.2025 09:17	eID	Swedish BankID (DOB: 1961/12/08)
	Authenticated	29.04.2025 09:15	Low	
RAVI FÄLTMAN	 Signed	29.04.2025 13:04	eID	Swedish BankID (DOB: 1975/01/11)
	Authenticated	29.04.2025 13:03	Low	
TANYA KOLYAKA	 Signed	30.04.2025 10:55	eID	Swedish BankID (DOB: 1985/07/28)
	Authenticated	30.04.2025 10:54	Low	
Emmy Tilda Linnea Johansson	 Signed	02.05.2025 09:07	eID	Swedish BankID (DOB: 2000/01/12)
	Authenticated	02.05.2025 09:06	Low	
IDA LIDSLOT	 Signed	02.05.2025 10:46	eID	Swedish BankID (DOB: 1983/02/14)
	Authenticated	02.05.2025 10:45	Low	
MATTIAS KRISTENSSON	 Signed	02.05.2025 10:53	eID	Swedish BankID (DOB: 1975/04/07)
	Authenticated	02.05.2025 10:47	Low	
HANS CARL HENRIK JÖNSSON	 Signed	02.05.2025 11:27	eID	Swedish BankID (DOB: 1994/02/17)
	Authenticated	02.05.2025 11:22	Low	

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.				

 Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat-räkningen 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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.

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 Briljanten för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige 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 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 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
Auktoriserad revisor

Henrik Jönsson
Förtroendevald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 2 maj 2025



Revisionsberättelse Brf Briljanten.pdf

(64957 byte)

SHA-512: d2edc7fc55fe5c1d710a6749da051b408d2f3
e93cb2420637b1765c76c0cf68ea6f948e8ca35908c2b0
ff64795aba98bbe088547b94e29d5eec6f4e099f85b0

Underskrifter

2025-05-02 11:22:03 (CET)



Hans Carl Henrik Jönsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-02 11:34:57 (CET)



Mattias Kristensson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse Brf Briljanten 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

9dd38e4bec51a76e3b886428cc6cb5afbe782307110e3f4a863666c571ba1cfb87e8b9edd6667e4b4c2fbe5117d4eb3334c9dbdf835abab125a16cec3cf49843



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna 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. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. 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 till exempel 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 tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar 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 en föreningsstämma 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 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.

Årsavgift

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.

Årsredovisning

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@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

