

Brf Brilljanten

Årsredovisning 2022

A graphic illustration at the bottom of the page features a dark silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a group of birds is shown in flight against a lighter yellow background.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Brilljanten
769617-1730
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Brilljanten, 769617-1730, med säte i Lund, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

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.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Henrik Jönsson	Ordförande	2024
Lovisa Sjöberg	Ledamot	2023
Ravi Fältman	Ledamot	2024
Philip Lindahl	Ledamot	2023
Steven Thursfield	Ledamot	2024
Viktor Wegestål Hobro	Ledamot	2024
Caroline Bensefelt	Ledamot	2024 (avgått under året)

Styrelsesuppleanter

Michael Jacobsen	Suppleant	2023
------------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Gun Ekman	Medlemsrevisor
Mazars AB, Mattias Kristensson	Auktoriserad revisor

Valberedning

Marita Alm	Sammanställande
Sören Andersson	

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 182 lägenheter med bostadsrätt och 21 lägenheter samt 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:	12 317 kvm
- varav bostadsrättsarea:	10 847 kvm
- varav hyresrättsarea:	1 470 kvm
Total lokalarea:	110 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Billigteknik Sweden AB	50 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-08-28.

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
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring (fullvärde)
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 Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 715 933 kr och planerat underhåll för 12 039 989 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 2022-05-23 av Sustend. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 815 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 146 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat dränering.

Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
Fasad- och fönsterrenovering på husen byggda 1964	2022
Asfaltering av parkering (1/5 av totala parkeringsytan)	2022
Underhållspolning av avloppsstammar	2022
Asfaltering på 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 år 1964	2020
Asfaltering på 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 spillvattenledningar	2019
Asfaltering på parkering (1/5 av totala parkeringsytan)	2019
Kakelplattor byttes ut i tvättstugor	2018
Asfaltering på 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 räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 16 maj 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Under hela 2022 har föreningen utfört ett omfattande arbete med att renovera/putsas fasaden på husen byggda 1964, detta i en ny nyans för att bättre matcha teglet i husen byggda 1991. I samma projekt och samma hus har vi även ersatt 335 st gamla fönster med nya hållbara fönster, exklusive de i markplan. Uppfräschning i form av diverse målningsarbeten har ingått i projektet, så som trä- och fasad i markplan, enfärgade fasaden mot Möllevångsvägen samt putsfasaden i cykelskjul och entréer på baksidan.

Den sista etappen av asfaltering på vår parkering är slutförd, besöksparkeringen längst mot väst satte avslut för projektet som pågått de senaste åren.

Solcellsproduktionen för 2022 avser ca. 24% av föreningens totala årsförbrukning.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2022 har 23 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 28 överlåtelse).

Under 2022 har 1 upplåtelse av bostadsrätt skett.

Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 7 st (antal andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 8 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 333 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 339 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 2023 med 6,5 %.

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)	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	11 733	11 563	11 063	10 454
Resultat efter finansiella poster*	-11 491	80	422	-3 493
Förändring av underhållsfond	-5 515	1 363	929	-1 290
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-3 205	1 686	2 429	644
Sparande kr / kvm	267	315	342	229
Soliditet (%)	64	68	66	67
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	741	724	715	698
Driftskostnad, kr / kvm	398	441	376	442
Energikostnad, kr / kvm	196	245	224	244
Ränta, kr / kvm	83	50	56	61
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	146	180	180	177
Lån, kr / kvm	6 083	5 627	5 840	5 609
Räntekänslighet (%)	9	9	9	9
Snittränta (%)	1,36	0,89	0,96	1,10

* Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

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 bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar.

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.

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	170 853 973	5 515 205	-26 663 620	79 502
Disposition enligt föreningsstämma			79 502	-79 502
Avsättning till underhållsfond		1 815 000	-1 815 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-7 330 205	7 330 205	
Årets upplåtelser/kapitaltillskott etc	1 850 000			
Årets resultat				-11 491 067
Vid årets slut	172 703 973	-	-21 068 913	-11 491 067

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-26 584 118
Årets resultat före fondförändring	-11 491 067
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 815 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	7 330 205
Summa över/underskott	-32 559 980

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-32 559 980**

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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	10 210 744	10 356 487
Övriga rörelseintäkter	3	1 522 604	1 206 274
Summa rörelseintäkter		11 733 348	11 562 761
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-17 701 055	-6 990 275
Övriga externa kostnader	7	-1 246 628	-652 776
Personalkostnader	8	-521 713	-264 282
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-2 771 061	-2 969 079
Summa rörelsekostnader		-22 240 457	-10 876 412
Rörelseresultat		-10 507 109	686 349
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45 442	13 723
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 029 400	-620 570
Summa finansiella poster		-983 958	-606 847
Resultat efter finansiella poster		-11 491 067	79 502
Årets resultat		-11 491 067	79 502

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,17	210 696 966	213 435 267
Inventarier, maskiner och installationer	11	540 560	573 320
Summa materiella anläggningstillgångar		211 237 526	214 008 587
Summa anläggningstillgångar		211 237 526	214 008 587
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		253 781	1 163
Övriga fordringar		188 302	274 915
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	108 517	227 026
Summa kortfristiga fordringar		550 600	503 104
Kassa och bank	13	6 221 872	6 416 896
Summa omsättningstillgångar		6 772 472	6 920 000
SUMMA TILLGÅNGAR		218 009 998	220 928 587

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		172 703 973	170 853 973
Underhållsfond		-	5 515 205
Summa bundet eget kapital		172 703 973	176 369 178
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-21 068 913	-26 663 620
Årets resultat		-11 491 067	79 502
Summa fritt eget kapital		-32 559 980	-26 584 118
Summa eget kapital		140 143 993	149 785 060
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	50 631 492	27 106 552
Summa långfristiga skulder		50 631 492	27 106 552
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	24 956 127	42 815 315
Leverantörsskulder		732 679	48 720
Skatteskulder		24 950	6 090
Övriga skulder		12 948	150 468
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 507 809	1 016 382
Summa kortfristiga skulder		27 234 513	44 036 975
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		218 009 998	220 928 587

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-10 507 109	686 350
Avskrivningar	2 771 061	2 969 079
	-7 736 048	3 655 429
Erhållen ränta	45 442	13 723
Erlagd ränta	-1 029 400	-620 571
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-8 720 006	3 048 581
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-47 494	351 432
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	1 056 728	-1 717 398
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-7 710 772	1 682 615
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	1 850 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 850 000	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	48 158 250	-
Amortering av låneskulder	-42 492 502	-2 657 069
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 665 748	-2 657 069
Årets kassaflöde	-195 024	-974 454
Likvida medel vid årets början	6 416 896	7 391 350
Likvida medel vid årets slut	6 221 872	6 416 896

(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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	8 017 780	7 822 440
Hyror bostäder	1 693 143	1 604 197
Hyror lokaler	30 000	181 315
Hyror p-platser/garage	389 899	656 519
Övriga objekt	79 922	92 016
Summa	10 210 744	10 356 487

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kommunikation	227 556	224 676
El	465 396	423 284
Överlåtelseavgifter	25 368	36 890
Andrahandsuthyrningsavgifter	46 827	62 866
Övriga intäkter	722 120	410 231
Försäkringsersättningar	35 338	48 327
Summa	1 522 604	1 206 274

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Bostäder	11 687	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	57 717	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	9 416	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	63 385	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	56 502	29 566
VA & sanitet, installationer	72 907	5 400
Värme, installationer	45 937	-
Ventilation, installationer	67 497	-
El, installationer	42 217	4 708
Tele/TV/porttelefon, installationer	2 905	-
Hiss	15 387	37 028
Övriga installationer	-	716 325
Huskropp	167 532	-
Markytor	27 569	-
Vattenskador	75 274	-
Summa	715 933	793 027

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Bostäder	8 648	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	25 028	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	15 800	484 969
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	72 653
VA & sanitet, installationer	253 599	-
Huskropp, fasader & fönster	11 396 914	-
Huskropp, övrigt	-	61 250
P-platser/garage	340 000	250 625
Summa	12 039 989	869 497

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	320 157	301 307
Teknisk förvaltning	997 087	1 099 081
Besiktningkostnader	2 527	6 984
Snöröjning	97 741	85 031
Serviceavtal	187 297	117 467
Förbrukningsmaterial	84 794	-
Övriga utgifter för köpta tjänster	225 509	-
El	1 252 854	882 384
Uppvärmning	805 820	1 798 365
Vatten och avlopp	379 940	360 928
Avfallshantering	239 776	203 467
Försäkringar	72 876	78 349
Systematiskt brandskyddsarbete	3 438	7 801
Hyressättningsavgift	3 058	-
Kabel-TV	75 710	120 664
Bredband	191 387	265 923
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	5 163	-
Summa	4 945 133	5 327 751

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	5 210	-
Kontorsmateriel och trycksaker	899	-
Tele och post	16 656	4 779
Förvaltningskostnader	212 610	230 219
Revision	30 260	22 815
Jurist- och advokatkostnader	44 211	10 500
Bankkostnader	6 744	-
IT-tjänster	3 368	-
Övriga externa tjänster	584 269	384 463
Övriga externa kostnader	342 400	-
Summa	1 246 628	652 776

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden*	375 950	190 400
Föreningsvald revisor*	12 000	6 000
Valberedning*	10 000	5 000
Utbildning	-	875
Summa	397 950	202 275
Sociala avgifter	123 763	62 007
Summa	521 713	264 282

* 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 överensstämmer med det arvode som beslutats av föreningsstämman.

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	2 738 301	2 936 319
Inventarier, maskiner och installationer	32 760	32 760
Summa	2 771 061	2 969 079

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	187 587 781	187 587 781
-Mark	51 308 000	51 308 000
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	238 895 781	238 895 781
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-25 460 514	-22 524 195
	-25 460 514	-22 524 195
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-2 738 301	-2 936 319
	-2 738 301	-2 936 319
<i>Utgående avskrivningar</i>	-28 198 815	-25 460 514
 Redovisat värde	210 696 966	213 435 267
 <i>Varav</i>		
Byggnader	159 388 966	162 127 267
Mark	51 308 000	51 308 000
 Taxeringsvärden		
Bostäder	314 000 000	216 000 000
Lokaler	1 180 000	513 000
Totalt taxeringsvärde	315 180 000	216 513 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>172 860 000</i>	<i>122 133 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	1 038 167	1 038 167
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	1 038 167	1 038 167
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-464 847	-432 087
	-464 847	-432 087
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-32 760	-32 760
	-32 760	-32 760
<i>Utgående avskrivningar</i>	-497 607	-464 847
Redovisat värde	540 560	573 320

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	108 517	227 026
Summa	108 517	227 026

Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 697 277	590 388
Transaktionskonto Handelsbanken	-	757 176
Placeringskonto SBAB	4 524 595	5 069 332
Summa	6 221 872	6 416 896

Not 14 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	24 956 127	42 815 315
Förfaller 2-5 år från balansdagen	50 631 492	27 106 552
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	75 587 619	69 921 867

Not 15 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	75 587 619	69 921 867
Summa	75 587 619	69 921 867

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	Lån löst	Lån löst	24 909 000	-	24 909 000	-
SBAB	3,92 %	2025-09-10	-	24 909 000	-	24 909 000
SBAB	0,66 %	2023-11-14	890 625	-	187 500	703 125
SBAB	0,81 %	2024-01-10	4 029 996	-	503 752	3 526 244
SEB	0,80 %	2024-06-28	17 000 000	-	1 000 000	16 000 000
SEB	0,85 %	2023-04-28	7 300 000	-	-	7 300 000
Stadshypotek	2,42 %	2025-04-30	-	4 875 000	60 938	4 814 062
Stadshypotek	2,52 %	2025-04-30	-	3 125 000	39 062	3 085 938
Stadshypotek	Lån löst	Lån löst	15 792 250	-	15 792 250	-
SBAB*	2,64 %	2023-11-01	-	15 249 250	-	15 249 250
Summa			69 921 871	48 158 250	42 492 502	75 587 619

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

*Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	268 360	-
Upplupna räntekostnader	17 244	19 657
Förutbetalda intäkter	967 281	601 982
Upplupna revisionsarvoden	27 000	22 440
Upplupna driftskostnader	227 924	372 303
Summa	1 507 809	1 016 382

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<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

Lovisa Sjöberg

Ravi Fältman

Philip Lindahl

Steven Thursfield

Viktor Wegestål Hobro

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

Mattias Kristensson
Auktoriserad revisor

Gun Ekman
Medlemsrevisor

Årsredovisning 2022, Brf Brilljanten









Antal sidor: 20
Verifikationsdatum: Maj 02 2023 09:00AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 644B74206FE0B
MAJ 02 2023 09:00AM

Registrerade händelser

Apr 28 2023 09:51AM	Henrik Jönsson granskade dokumentet:
Apr 28 2023 09:52AM	 HENRIK JÖNSSON signerade dokumentet
Apr 28 2023 09:33AM	Lovisa Sjöberg granskade dokumentet:
Apr 28 2023 09:34AM	 Lovisa Sjöberg signerade dokumentet
Apr 28 2023 10:35AM	Ravi Fältman granskade dokumentet:
Apr 28 2023 10:35AM	 RAVI FÄLTMAN signerade dokumentet
Apr 28 2023 09:35AM	Philip Lindahl granskade dokumentet:
Apr 28 2023 09:39AM	 Philip Carl Lindahl signerade dokumentet
Apr 29 2023 09:55AM	Steven Thursfield granskade dokumentet:
Apr 29 2023 09:57AM	 STEVEN THURSFIELD signerade dokumentet
Apr 29 2023 07:15PM	Viktor Wegestål Hobro granskade dokumentet:
Apr 29 2023 07:16PM	 VIKTOR WEGESTÅL HOBRO signerade dokumentet
Maj 01 2023 10:01PM	Gun Ekman granskade dokumentet:
Maj 01 2023 10:14PM	 GUN EKMAN signerade dokumentet
Maj 02 2023 08:58AM	Mattias Kristensson granskade dokumentet:
Maj 02 2023 09:00AM	 MATTIAS KRISTENSSON signerade dokumentet
Maj 02 2023 09:00AM	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 2022.

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 2022 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 2022 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 revisionssed 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 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
Mazars AB

Gun Ekman
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse 2022, Brf Brilljanten



Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Maj 02 2023 09:35AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 6450B18B7A16B
MAJ 02 2023 09:35AM

Registrerade händelser

Maj 02 2023 09:31AM	Gun Ekman granskade dokumentet:
Maj 02 2023 09:34AM	 GUN EKMAN signerade dokumentet
Maj 02 2023 09:34AM	Mattias Kristensson granskade dokumentet:
Maj 02 2023 09:35AM	 MATTIAS KRISTENSSON signerade dokumentet
Maj 02 2023 09:35AM	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 intäker 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

Vi ser om ditt hus!

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

