



2015

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Briljanten



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Briljanten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2034.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-08-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-03-27 och nuvarande stadgar registrerades 2015-11-25 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Anders Jönsson	Ledamot	
Jörgen Karlsson	Ledamot	Avgått
Stefan Nilsson	Ledamot	
Alexandra Rosqvist	Ledamot	
Christopher Strömbäck	Ledamot	
Albin Willman	Ledamot	Avgått
Mikael Ahlin	Suppleant	
Magnus Lorentz	Suppleant	
Eva Wigfors	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jörgen Karlsson, Alexandra Rosqvist och Albin Willman.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Liselotte Herrlander
Gun Ekman

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

Herrlander Revision AB
Föreningsvald revisor

Valberedning

Magnus Hölen
Erika Johansson
Barbro Tedin

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-25.

Extra föreningsstämma hölls 2015-09-21. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Landsdomaren 9	2008	Lund
Tinghöraren 1	2008	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1964 - 1991 och består av 5 flerbostadshus.

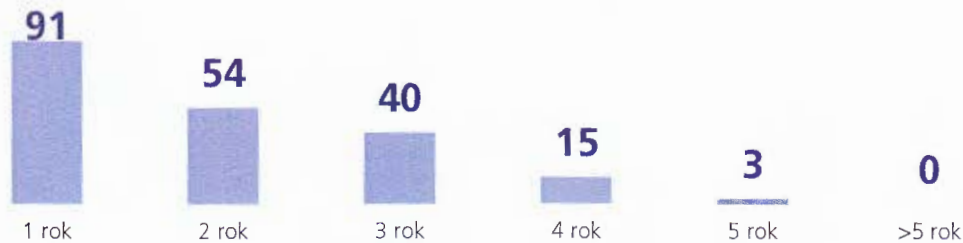
Fastigheternas värdeår är 1991.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 12 429 m², varav 12 202 m² utgör lägenhetsyta och 227 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 175 lägenheter med bostadsrätt samt 28 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Uthyrd för boende	118 m ²	Tills vidare
Billig Teknik	50 m ²	Tills vidare
Styrelserum och fikarum för entreprenörer	60 m ²	Tills vidare

Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'h' and several other marks.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen uppdaterades 2015.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Utvändig belysning	2015	• Belysningsarmaturer på gatlyktor på innergårdarna byttes ut mot mer energisnåla armaturer.
Värme	2015	• Utbyte av stamventiler, radiatorventiler, returventiler, luftnippel och cirkulationspumpar genomfördes på Möllevångsvägen 12 för att säkra jämnare värme till de boende och samtidigt energieffektivisera fastigheten.
Tak	2015	• Icopal genomförde åtgärder gällande städning och förbättrad säkerhet på våra tak.
Hissbyte	2015	• Hissen på Möllevångsvägen nr. 14 byttes ut mot en helt ny hiss (OTIS GeN2 Comfort 13D). Den nya hissen är anpassad till funktionshindrade och är utrustad med blindskrift och utrop av våningsplan. Den nya hissens energianvändning är ungefär en tredjedel av den gamla hissens energianvändning.
Invändig belysning	2015	• I takt med att lampor gick sönder i korridorer och trapphus fortsatte dessa att bytas till LED-lampor.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Hissbyte	2016	• Byte av hissen på Möllevångsvägen nr. 12 till en helt ny hiss (OTIS GeN2 Comfort 13D). Den nya hissen är anpassad till funktionshindrade och är utrustad med blindskrift och utrop av våningsplan. Den nya hissens energianvändning är ungefär en tredjedel av den gamla hissens energianvändning.
Utbyte av takutsprång	2016	• Utbyte av rötskadade takutsprång
Spolning av brunnar	2016	• Brunnarna på parkeringen har spolats och NCC kommer under våren att säkerställa att de ligger jämt med asfalten.
Miljöhus	2016	• Nya miljöstationer på parkeringen kommer att projekteras.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk och ekonomisk förvaltning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB. SBC övertog fr.o.m. den 1 januari 2013 såväl teknisk som ekonomisk förvaltning av fastigheten från HSB Skåne.

h

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'h' and several other marks.

Föreningens ekonomi

Styrelsens kommentar till årets resultat

Under de första fem hela verksamhetsåren (2009-2013) genomförde föreningen massiva investeringar i fastigheten. Detta var bland annat stambyte i gamla delen, badrumsrenovering i nya och gamla delen, fasadrenovering i markplan i gamla delen, ny el i gamla delen, nya termostater i alla lägenheter, nya frånluftsdon i alla lägenheter, nya spiskåpor i nya delen och nya behovsstyrda fläktar på taken. Under år 2015 har vi liksom under år 2014 fokuserat på en mera förvaltande inriktning, dvs. att förvalta de stora investeringar vi har gjort, på bästa möjliga sätt. Som framgår av listan i årsredovisningen har vi dock fortsatt att göra mindre ansiktslyftningar på fastigheten och utemiljön, som kan bidra till ett bättre boende hos oss.

Vi har fortsatt att arbeta målmedvetet med att omförhandla avtal med leverantörer och i en hel del fall bytt till nya leverantörer, som har kunnat erbjuda föreningen bättre villkor. Detta är en av förklaringarna till att vi har förbättrat våra årsresultat. En annan förklaring är att de massiva investeringar vi har gjort i fastigheten efter ombildningen har börjat bära frukt i form av minskade kostnader för löpande underhåll. En tydlig följd av att detta arbete har varit framgångsrikt är att vi i budgeten för de kommande åren just nu ser en balans mellan intäkter och utgifter och därför beslutat att inte höja årsavgifterna inför 2016.

Vad gäller föreningens resultat är det dessvärre i hög grad påverkat av Bokföringsnämndens (BFN), som är en myndighet under regeringen (Finansdepartementet), beslut från år 2014 att förbjuda progressiv avskrivning av byggnader vid tillämpning av K2-regelverket. Beslutet togs utan någon som helst smidig övergångslösning under ett par år eller liknande. Beslut kom således som en kalldusch för många bostadsrättsföreningar. HSB, Riksbyggen och SBC har arbetat för att hitta en lösning på detta problem, men inte heller under år 2015 har någon sådan lösning kunnat presenteras.

Brf. Brilljanten är en ganska nybildad förening och ovanstående beslut slår därför hårt mot vårt årsresultat. Samtidigt får vi konstatera att BFNs beslut egentligen bara medför en sak. Det gör att spekulanter på bostadsrätter inte längre kan använda årsresultatet i en förening till något som helst. För att hjälpa personer som är intresserade av att köpa en lägenhet i vår förening har vi därför tagit fram nedanstående nyckeltal:

Lån per kvadratmeter:	Skuldkvot:
2013: 7374 kr	2013: 9,59
2014: 7231 kr	2014: 8,44
2015: 6936 kr	2015: 8,63
2016 (budget): 6614 kr	2016 (budget): 8,19

Tumreglerna för dessa nyckeltal är enligt Borätköparkolan att lån per kvadratmeter under 5 000 kronor är bra, medan över 10 000 kronor inte är bra. Skuldkvoten bör ligga under 10. Är den 15 eller däröver är det mycket illa.

Utifrån ovanstående är det styrelsens bedömning att Brf. Brilljanten har en sund ekonomi och att den utvecklar sig i rätt riktning. Av de två alternativ som BFN har gett oss i form av antingen radikalt höjda avgifter eller att redovisa stora förluster kommer vi även fortsättningsvis att välja det sistnämnda. Vi kommer därför framöver att nöja oss med nyanserade avgiftshöjningar. Samtidigt kommer vi ha fullt fokus på att sätta av de riktiga beloppen till framtida underhåll och säkra att föreningen har en god likviditet.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2013 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2022.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2015-01-01 med 2,50 %.

h

ch an AR

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 163 857	1 752 336
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	9 984 856	10 646 567
Finansiella intäkter	34 624	28 034
Medlemsinsatser	3 993 000	4 630 000
Minskning kortfristiga fordringar	0	62 580
Ökning av kortfristiga skulder	356 610	0
	14 369 089	15 367 181
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 264 228	6 941 968
Finansiella kostnader	2 711 437	2 938 302
Ökning av kortfristiga fordringar	29 468	0
Minskning av långfristiga skulder	3 669 500	1 776 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	299 391
	13 674 633	11 955 660
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 858 313	5 163 857
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	694 456	3 411 520

INBETALNINGAR

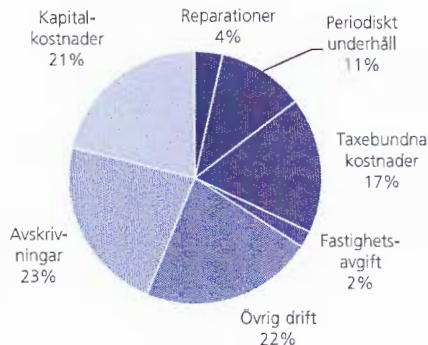
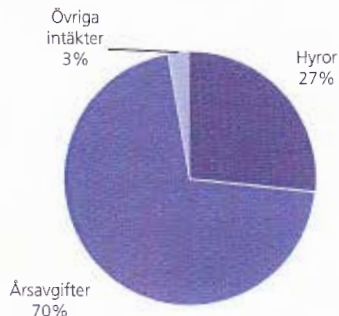
UTBETALNINGAR

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

h

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

- Hissen på Möllevångsvägen nr. 14 byttes ut mot en helt ny hiss (OTIS GeN2 Comfort 13D). Den nya hissen är anpassad till funktionshindrade och är utrustad med blindskrift och utrop av våningsplan. Den nya hissens energianvändning är ungefär en tredjedel av den gamla hissens energianvändning.
- SBC levererade en reviderad underhållsplan till föreningen.
- Efter höstens stormar kontrollerade SBC via lift att alla takpannor låg på plats på taken och att inget var löst.
- Svensk Markservice sågade ner lösa och ruttna grenar på föreningens träd för att säkerställa att inga grenar trillade ner i samband med bläst och stormar.
- Upphandling av administrationen av föreningens boendeparkering genomfördes. Det mest fördelaktiga anbudet lämnades av Qpark och föreningen tecknade därför avtal med Qpark.
- En undersökning av individuell mätning av varmvatten genomfördes. Utredningen visade att en sådan investering inte var ekonomiskt försvarbar.
- Icopal genomförde åtgärder gällande städning och förbättrad säkerhet på våra tak. *
- Årsstämma hölls i maj och en ny styrelse valdes. Den nya styrelsen höll konstituerande stämma och påbörjade därefter sitt arbete.
- Extra föreningsstämma angående stadgeändring hölls i september.
- Efter registrering av de nya stadgarna hos Bolagsverket har styrelsen möjlighet att införa gemensamt elavtal för medlemmarna.
- Omförhandling genom konkurrensutskottning skedde gällande föreningens lån som löpte ut hos Nordea. SBAB erbjöd den mest fördelaktiga räntan.
- Efter förhandling med SBAB fick föreningen höja amorteringen från 150 000 kr till 500 000 kr per kvartal på det lånet som vi har näst högst ränta på.
- Svensk Markservice planterade nya vintergröna buskar i rabatterna ut mot Möllevångsvägen.
- Förhandlingar inleddes med Krafringen kring ett pilotprojekt för att kunna erbjuda medlemmarna gemensamt elavtal.
- Styrelsen beslutade att på grund av kvalitetsbrister säga upp avtalet om teknisk förvaltning med SBC.
- En upphandling av teknisk förvaltning genomfördes. Det för föreningen mest fördelaktiga anbudet lämnades av Bredablick förvaltning och föreningen tecknade avtal med Bredablick förvaltning fr.o.m. den 1 januari 2016.
- Läsbara grindar sattes upp till cykelparkeringarna vid entréerna till gamla delen av fastigheten för att höja säkerheten och försvåra för cykeltjuvar.
- Belysningsarmaturer på gatlyktor på innergårdarna byttes ut mot mer energisnåla armaturer.
- Utbyte av stamventiler, radiatorventiler, returventiler, luftnipplar och cirkulationspumpar genomfördes på Möllevångsvägen 12 för att säkra jämnare värme till de boende och samtidigt energieffektivisera fastigheten.
- I takt med att lampor gick sönder i korridorer och trapphus fortsatte dessa att bytas till LED-lampor.
- De gamla hissrummen på nr. 8, 10, 14 och 16 byggdes om till extraförråd, som medlemmarna kan hyra.
- Försäljningen av uppsagda hyreslägenheter fortsatte i takt med att hyreslägenheterna blev uppsagda.

Händelser efter året

- Brunnarna på parkeringen har spolats och NCC kommer under våren att säkerställa att de ligger jämt med asfalten.
- Rekommenderade åtgärder i den årliga statusbesiktningen av fastigheten genomfördes under 1 kvartalet.
- Fortsatt fokus på effektivare energianvändning, vilket bidrar till att kunna hålla nere höjningen av årsavgifterna.
- Ytterligare en hiss kommer att bytas ut till en ny under 2016. Arbetet bedöms som nödvändigt dels beroende på slitage och dels beroende på höga underhållskostnader.
- Nya miljöstationer på parkeringen kommer att projekteras.
- Brandsäkerheten i fastigheten ses över kontinuerligt.
- Byte av fönster i de gamla byggnaderna inom en 5-års period. Projektets genomförande är beroende av föreningens ekonomi, vilken det följs upp på löpande.

h
CS
AR
AR

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 175 st
Överlåtelse under året: 39 st
Nyupplåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 19 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 275 st
Tillkommande medlemmar: 73 st
Avgående medlemmar: 60 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 288 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	669	655	643	607
Lån/m ² totalyta	6 936	7 231	7 374	7 811
Elkostnad/m ² totalyta	16	20	23	23
Värmekostnad/m ² totalyta	130	128	134	129
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	21	15	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	218	236	249	274
Soliditet (%)	62	61	61	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 864	-4 679	310	-1 996
Nettoomsättning (tkr)	9 974	9 564	9 450	8 972

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 12 202 m² bostäder och 227 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 864 061
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-12 830 129
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 863 000
Av fond för yttre underhåll ianspråkats enligt stadgar	1 423 986
summa balanserat resultat	-16 133 204

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs **-16 133 204**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

h
CS
AR
AA

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	9 974 313	9 564 172
Övriga rörelseintäkter	Not 2	10 543	1 082 395
Summa rörelseintäkter		9 984 856	10 646 567
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-5 413 856	-7 870 234
Övriga externa kostnader	Not 4	-1 668 631	-1 442 208
Personalkostnader	Not 5	-181 740	-177 841
Avskrivningar	Not 6	-2 907 875	-2 925 429
Summa rörelsekostnader		-10 172 103	-12 415 711
RÖRELSERESULTAT		-187 248	-1 769 145
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34 624	28 034
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 711 437	-2 938 302
Summa finansiella poster		-2 676 813	-2 910 268
ÅRETS RESULTAT		-2 864 061	-4 679 412

h

CB
a
AR
A

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 7	228 160 691	231 042 097
Maskiner och inventarier Not 8	116 290	142 760
Summa materiella anläggningstillgångar	228 276 981	231 184 857
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	228 276 981	231 184 857
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	136 099	153 005
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	835 275	1 179 071
Förutb kostnader och uppl intäkter Not 10	199 185	147 901
Summa kortfristiga fordringar	1 170 559	1 479 977
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	5 059 452	4 026 110
Summa kassa och bank	5 059 452	4 026 110
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	6 230 011	5 506 087
SUMMA TILLGÅNGAR	234 506 992	236 690 944

h

an
AC
A

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 11		
Medlemsinsatser		160 098 973	156 105 973
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 356 639	1 917 625
Summa bundet eget kapital		162 455 612	158 023 598
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 269 143	-8 150 717
Årets resultat		-2 864 061	-4 679 412
Summa fritt eget kapital		-16 133 204	-12 830 129
SUMMA EGET KAPITAL		146 322 408	145 193 469
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	82 009 000	87 052 500
Summa långfristiga skulder		82 009 000	87 052 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	4 200 000	2 826 000
Leverantörsskulder		703 901	361 918
Övriga skulder		140 472	100 238
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	1 131 211	1 156 819
Summa kortfristiga skulder		6 175 584	4 444 975
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		234 506 992	236 690 944
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 13	108 900 000	108 900 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

h

OS
a
AR

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Fastighetsförvärv

Fastigheten förvärvades 2008 genom köp av samtliga aktier i Grundborgen BHCWSX AB (556705-8184) för 127,4 mkr. Aktiebolaget sålde därefter fastigheten, bokfört värde 67,5 mkr till föreningen varefter värdet på aktierna skrevs ned med 126,8 mkr. Per 2008-12-31 skrevs fastighetens värde upp med motsvarande belopp. Efter dessa åtgärder motsvarade fastighetens bokförda värde vid förvärvstillfället marknadsvärdet. Uppskrivningen och nedskrivningen tillfördes föreningens kapital på så sätt att uppskrivningen överfördes till en uppskrivningsfond bland föreningens bundna medel och nedskrivningen belastade resultatet 2008. Grundborgen BHCWSX AB avyttrades under maj 2009.

I 2010 års bokslut har en förändring gjorts av redovisningen av förvärvet med hänvisning till FAR SRS uttalande, RedU 9 och Bokföringsnämndens rekommendation BFNAR 2003:3 vilka påvisar ett alternativt sätt att redovisa fastighetsförvärv. Fastigheten redovisas i en bostadsrättsförening till sitt verkliga värde, vilket innebär att posten byggnader och mark ökar med motsvarande belopp som aktierna reduceras. Transaktionen har till skillnad från tidigare ingen påverkan på eget kapital och ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning. Uppskrivningsfonden under bundet eget kapital har till följd av denna förändring omförd till balanserat resultat under fritt eget kapital.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 126,8 mkr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår en skattekostnad. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten har den uppskjutna skatteskulden värderats till 0 kr.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	100 år	100 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Elanläggning	40 år	40 år
Hissanläggning	33 år	33 år
Stambyte	60 år	60 år
Bredband	10 år	10 år
Inventarier	5, 10 år	5, 10 år

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	7 051 896	6 732 338
	Årsavgifter - bortfall	-556	0
	Hyror bostäder	2 173 747	2 176 275
	Hysesbortfall	-1 584	0
	Hyror lokaler	37 752	37 752
	Hyror parkering moms	94 705	90 107
	Hyror parkering	289 245	283 940
	Hyror förråd	69 219	51 388
	Bredbandsintäkter	193 647	192 225
	Avgift andrahandsuthyrning	66 094	0
	Öresutjämnig	148	146
		9 974 313	9 564 172

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Försäkringsersättning	0	51 494
	Övriga intäkter	10 543	1 030 901
		10 543	1 082 395

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	112 895	30 754
	Fastighetsskötsel beställning	357 865	279 050
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	25 400	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	43 350	64 950
	Snöröjning/sandning	38 398	75 658
	Städning entreprenad	8 049	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	79 713
	Hissbesiktning	0	3 594
	Garage	350	125
	Gård	1 350	0
	Serviceavtal	33 895	18 729
	Förbrukningsmateriel	0	4 108
	Brandskydd	10 659	6 328
		632 211	563 009

CS
a
AR
AJ

Not 3	DRIFTKOSTNADER forts.	2015	2014
Reparationer			
	Fastighet förbättringar	43 946	0
	Hyreslägenheter	3 003	4 993
	Brf Lägenheter	6 919	3 638
	Lokaler	3 094	6 313
	Gemensamma utrymmen	0	5 250
	Tvättstuga	0	670
	Entré/trapphus	58 153	39 375
	Lås	17 673	5 416
	Installationer	4 144	0
	VVS	56 204	7 786
	Värmeanläggning/undercentral	18 295	0
	Ventilation	42 679	13 965
	Elinstallationer	31 918	13 125
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 571	0
	Bredband	3 568	0
	Hiss	3 786	7 226
	Tak	66 085	188 016
	Fasad	0	28 425
	Fönster	0	15 895
	Mark/gård/utemiljö	95 375	0
	Vattenskada	0	3 475
		461 413	343 568
Periodiskt underhåll			
	Värmeanläggning	471 248	0
	Hiss	884 748	846 142
	Tak	67 990	0
	Fasad	0	3 183 157
		1 423 986	4 029 299
Taxebundna kostnader			
	El	201 961	254 411
	Värme	1 618 643	1 594 678
	Vatten	270 968	264 004
	Sophämtning/renhållning	154 684	178 570
		2 246 256	2 291 662
Övriga driftkostnader			
	Försäkring	71 181	70 741
	Kabel-TV	154 628	153 052
	Bredband	152 252	152 252
		378 061	376 045
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	271 929	266 651
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 413 856	7 870 234

h

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Kreditupplysning	10 800	11 508
	Tele- och datakommunikation	4 172	4 717
	Juridiska åtgärder	63 125	75 975
	Inkassering avgift/hyra	18 575	16 200
	Hysesförluster	1 773	2 559
	Revisionsarvode extern revisor	19 000	22 250
	Föreningskostnader	14 022	8 836
	Styrelseomkostnader	9 339	8 520
	Förvaltningsarvode	994 500	969 684
	Förvaltningsarvoden övriga	236 531	93 679
	Administration	21 734	13 765
	Korttidsinventarier	3 299	4 496
	Konsultarvode	271 761	210 018
		1 668 631	1 442 208

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	139 500	136 956
	Sociala kostnader	42 240	40 885
		181 740	177 841

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	1 981 078	1 981 078
	Förbättringar	900 328	917 882
	Inventarier	26 470	26 470
		2 907 875	2 925 429

h

en
Ar
AA

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	236 508 010	236 508 010
	Utgående anskaffningsvärde	236 508 010	236 508 010
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 465 913	-2 566 953
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 881 406	-2 898 960
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 347 319	-5 465 913
	Planenligt restvärde vid årets slut	228 160 691	231 042 097
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	51 308 000	51 308 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	121 525 000	121 525 000
	Taxeringsvärde mark	61 435 000	61 435 000
		182 960 000	182 960 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	181 000 000	181 000 000
	Lokaler	1 960 000	1 960 000
		182 960 000	182 960 000

Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	382 947	382 947
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	382 947	382 947
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-240 187	-213 718
	Årets avskrivningar enligt plan	-26 470	-26 470
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-266 657	-240 188
	Redovisat restvärde vid årets slut	116 290	142 759

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	13 136	12 768
	Skattefordran	23 278	28 556
	Klientmedel hos SBC	798 861	1 137 747
		835 275	1 179 071

h

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER

	2015-12-31	2014-12-31
Försäkring	74 151	71 181
Kabel-TV	39 415	38 657
Bredband	38 063	38 063
Fastighetsskötsel (kredit)	47 556	0
	199 185	147 901

Not 11 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Insatser enligt ekonomisk plan	160 828 920	0	0	160 828 920
Insats ej upplåten lägenhet	-22 728 359	2 442 960	0	25 171 319
Upplåtelseavgifter	21 998 412	1 550 040	0	20 448 372
Fond för yttre underhåll	2 356 639	439 014	0	1 917 625
S:a bundet eget kapital	162 455 612	4 432 014	0	158 023 598
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-13 269 143	-439 014	-4 679 412	-8 150 717
Årets resultat	-2 864 061	-2 864 061	4 679 412	-4 679 412
S:a ansamlad förlust	-16 133 204	-3 303 075	0	-12 830 129
S:a eget kapital	146 322 408	1 128 939	0	145 193 469

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	1 917 625	2 654 625
Reservering enligt stadgar	1 863 000	1 863 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	-1 423 986	-2 600 000
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	2 356 639	1 917 625

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	2,860 %	8 000 000	8 000 000	2016-04-20
SBAB	3,970 %	21 100 000	23 100 000	2017-08-14
SBAB	3,360 %	25 000 000	26 000 000	2018-06-15
SBAB	1,290 %	24 909 000	-	2019-09-18
Nordea	1,050 %	7 200 000	7 400 000	2019-03-20
Nordea	-	-	16 128 500	Löst
Nordea	-	-	9 250 000	Löst
Summa skulder till kreditinstitut		86 209 000	89 878 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 200 000	-2 826 000	
		82 009 000	87 052 500	

h

CB
an
AR
A

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER


	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsskötsel entreprenad	51 768	27 791
El	18 802	18 066
Värme	200 064	260 472
Sophämtning	14 903	15 482
Extern revisor	19 000	19 000
Arvoden	3 000	3 000
Sociala avgifter	943	943
Ränta	15 534	53 152
Juridiska åtgärder	0	6 625
Fastighetsskötsel beställningsarbeten	51 513	0
Förutbetalda avgifter och hyror	755 684	752 288
	1 131 211	1 156 819

Styrelsens underskrifter

LUND den 18/5 2016



Anders Jönsson
Ledamot



Christopher Strömbäck
Ledamot



Stefan Nilsson
Ledamot



Alexandra Rosqvist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24/5 2016



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor



Gun Ekman
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Brilljanten, org nr 769617-1730

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Brilljanten för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Brilljanten för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

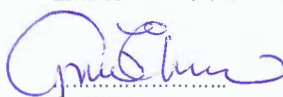
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Lund den 24/5 2016


Gun Ekman

Förtroendevald revisor



Liselotte Herrlander

Auktoriserad revisor