



ÅRSREDOVISNING 2018

Bostadsrättsföreningen Brilljanten

Org nr 769617-1730



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brilljanten (769617-1730) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1964 & 1991 på fastigheten Landsdomaren 9 samt Tinghöraren 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Margaretavägen 7-9 & Möllevångsvägen 8, 10, 12, 14 & 16.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	91	3 417
2	54	3 447
3	40	3 347
4	15	1 515
5	3	476
	203	12 202

Lokaler, hyresrätt	3	167
Hyresrätter	24	

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 juni 2018, varvid 14 röstberättigade medlemmar deltog. Stämman beslutade enhälligt att anta nya stadgar (andra beslutet).

Extra föreningsstämma angående stadgeändring hölls den 4 april 2018, varvid 14 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade enhälligt att besluta att följa styrelsens förslag att ändra stadgarna till följd av ändringar i lag (1987:667) om ekonomiska föreningar (föreningslagen).

h

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Anders Jönsson	ordförande, vald till stämman 2019
Hannes Lindquist	styrelseledamot, vald till stämman 2020
Magnus Lorentz	styrelseledamot, vald till stämman 2019
Albin Persson	styrelseledamot, vald till stämman 2019
Jonny Wending	styrelseledamot, vald till stämman 2019
Carl Lundgren	styrelsesuppleant, vald till stämman 2020
Frida Danielsson	styrelsesuppleant, vald till stämman 2019
Joel Jonsson	styrelsesuppleant, vald till stämman 2019
Henrik Jönsson	styrelsesuppleant, vald till stämman 2020

Av föreningen vald revisor har varit Gun Ekman samt revisor Liselotte Herrlander från Herrlander Revision AB.

Vid årets slut bestod valberedningen av Barbro Tedin och Erika Johansson med Barbro Tedin som sammankallande.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
E.ON	elavtal
E.ON	uppvärmning med fjärrvärme
ComHem	kabel-TV
Ownit	bredband
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning
Bredablick	teknisk förvaltning
Bredablick Fastighetspartner	underhållsplansavtal
Otis	hisserviceavtal
Salwéns	hissbesiktningsavtal
Q-Park	arrendeavtal parkering
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens försäkring, utan tecknas av respektive medlem genom den boendes hemförsäkring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga besiktning fastighetsbesiktning har utförts den 2018-11-06 av styrelsen tillsammans med konsult från Bredablick fastighetspartner och vicevärd från Bredablick förvaltning. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister åtgärdas löpande.

Underhåll

- Asfaltering på parkering (1/4 av totala parkeringsytan).
- Anslutning av bergvärme i syfte att reducera energikostnaderna, samt utbyte av diverse teknisk utrustning i undercentral och ventilbyten.
- Cirka 500 kakelplattor i tvättstugor byttes ut till nya.
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes inklusive rekommenderade åtgärdsförslag.

Utförda renoveringar

- År 2010-2011 Stambyte och badrumsrenoveringar
- År 2012-2016 Byte av hissar
- År 2012 Fasadrenovering i markplan
- År 2015-2016 Byte av cirkulationspumpar och termostatventiler
- År 2016 Lagningar och byte av takutspång och underlagspapp på tak
- År 2016 Nya Miljöhus för effektivare avfallshantering
- År 2017 Målning av takplåtar
- År 2017 Algtvätt och ytbehandling av cykelskjul i trä
- År 2017 Spolning och fräsning av avloppsstammar i källare ut mot kommunens ledningsnät

Framtida underhåll

- År 2019 Spolning dagvattensystem, samt spolning och filmning av spillvattenledningar
- År 2019 Smörjning av fönster och fönsterdörrar
- År 2019 Invändig takavvattning, relining med sprutmetod
- År 2020 Putsfasad, putslagning och omfärgning
- År 2020 Tacktäckning av papp, omläggning samt taksäkerhet
- År 2021 Funktionsbesiktning balkonger
- År 2021 Källartrappa, putslagning, filtning och räcke
- År 2021 Asfaltering på parkering (3/4 av totala parkeringsytan)
- År 2022 Fasad av betong, lagning
- År 2022 Fasadbelysning, byte av armaturer
- År 2022 Putsade/murade källarväggar, putslagning/målning
- År 2022 Cykelrum, målning och underhåll
- År 2022 Tappvattenventiler, byte samt komplettering med nya
- År 2022 Funktionsbesiktning fastighets-el

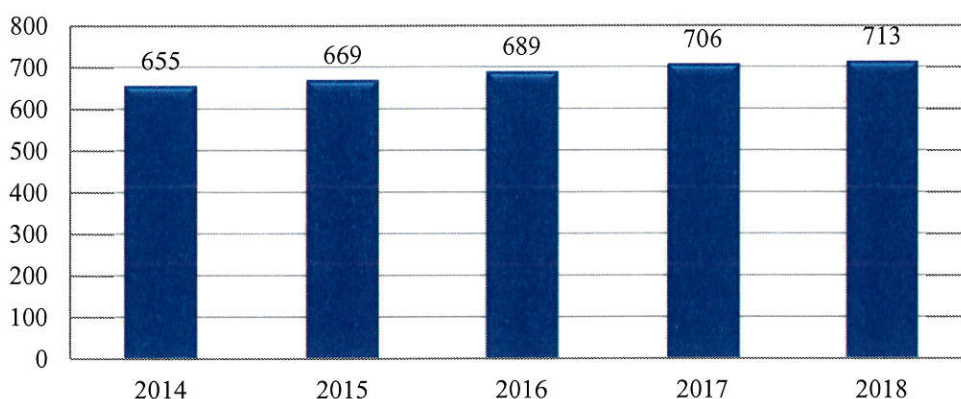
h

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 713 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 1% och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna fr o m 2019-01-01.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m² bostadsrättsyta bostäder



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 78 183 375 kr. Under året har föreningen amorterat 2 130 500 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 37 år.

Låneupphandlingar genomfördes av lånet som löpte ut den 15 juni 2018. SEB vann upphandlingen.

Hotell Djingis Khan hyr sedan hösten 23 parkeringsplatser av föreningen, vilket bidrar till ökade intäkter från parkeringen.

I januari 2019 har E.ON kopplat in gemensam el i fastigheten, vilket betyder att antalet elnätabonnemang har minskat från 209 till 5. Åtgärden innebär en årlig kostnadsbesparing för föreningens medlemmar på uppemot 2000 kr. Medlemmarnas förbrukning av el faktureras framöver på avierna för månadsavgift.

På föreningens parkering erbjuds 2 hyrbilar genom Sunfleet.

Styrelsens kommentar till årets resultat

Brf. Brilljanten har de senaste åren haft stor uppmärksamhet på att skapa en både hållbar miljö och ekonomi. Genom särskilda insatser på energieffektiviseringar och regelbundna omförhandlingar av avtal med leverantörer har föreningen under de senaste åren kunnat redovisa en markant reduktion av bankskulden per kvadratmeter totalyta. Detta har gjorts i kombination med att årsavgifterna i genomsnitt inte höjts med mer än inflationen.

Tillsammans med E.ON är Brf. Brilljanten med och förnyar Sverige. I januari 2018 började E.ON att leverera bergvärme till föreningen från den bergvärmeanläggning som E.ON har uppfört under föreningens parkering. Anläggningen har efter mindre inkörningsproblem fungerat utmärkt, medan vissa driftproblem på den sekundära delen av värmesystemet konstaterats och avhjälpats löpande. Övergången frn fjärrvärme till bergvärme medför en markant årlig kostnadsreduktion för föreningen.

Samarbetet med E.ON fortsätter under år 2019, bland annat har installationen av gemensamt elnätavtal påbörjats i slutet av år 2018 och färdigställt i början av år 2019. Antalet elnätavtal i föreningen har därmed reducerats från 209 till 5 st. Gemensamt elnätavtal innebär inte bara att de boende får lägre kostnader genom det minskade antalet abonnemang, utan är även en förutsättning för att kunna sätta upp solpaneler på föreningens tak. Solpaneler blir sannolikt Brf. Brilljantens nästa steg mot ökad självförsörjning och reducerade driftkostnader.

Visionen för Brf. Brilljanten kvarstår och styrelsen arbetar målinriktat mot att vi ska vara den mest attraktiva och miljömedvetna bostadsrättsföreningen i Lund. Dessvärre kvarstår även de avskrivningsregler som regeringen tog beslut om att införa år 2014. Dessa regler är inte anpassade till hur verkligheten ser ut för landets bostadsrättsföreningar, vilket gör det svårt för potentiella köpare att sätta sig in i föreningens ekonomi.

Den som studerar Brf. Brilljantens lån per kvadratmeter och skuldkvot kan se den positiva ekonomiska utveckling som föreningen redovisar. Det är styrelsens bedömning att föreningen under kommande år kommer fortsätta i samma riktning, tack vare målmedvetna satsningar på ett prisvärt och hållbart boende.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	302
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	35
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	32
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	305

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 24 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 26 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	10 094	10 049	9 934	9 974
Resultat efter finansiella poster, tkr	284	-512	-3 657	-2 864
Eget kapital, tkr	148 533	148 248	145 580	146 322
Taxeringsvärde, tkr	205 148	205 148	205 148	182 960
-varav byggnad, tkr	116 808	116 808	116 808	121 525
Soliditet	65%	64%	63%	62%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	713	706	689	669
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	6 321	6 493	6 778	6 936
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	102	163	172	218
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	38%	39%	36%	41%

En snittlägenhet på 60 m² kan förenklat sägas vara belånad med 379 300 kr vid årets utgång.
På en snittlägenhet på 60 m² belöper en månadsavgift om ca 3 600 kr/månad.

h

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Rest på insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	160 828 920	-19 809 022	25 174 075	3 398 714	-20 832 693	-511 757	148 248 237
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:							
Balanseras i ny räkning					-511 757	511 757	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:							
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan				1 990 380	-1 990 380		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				-875 574	875 574		0
Årets resultat						284 466	284 466
Belopp vid årets utgång	160 828 920	-19 809 022	25 174 075	4 513 520	-22 459 256	284 466	148 532 703

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-21 344 450
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-1 990 380
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	875 574
Årets resultat	284 466
Summa till stämmans förfogande	-22 174 790

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-22 174 790
-------------------------	-------------

h

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	10 093 791	10 048 539
Övriga rörelseintäkter	2	92 366	52 178
Summa rörelseintäkter		10 186 157	10 100 716
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-5 500 790	-5 507 287
Övriga externa kostnader	4	-223 514	-271 210
Personalkostnader	5	-253 250	-247 786
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-2 831 699	-2 831 699
Summa rörelsekostnader		-8 809 253	-8 857 982
Rörelseresultat		1 376 904	1 242 734
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		18 240	20 065
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 110 678	-1 774 556
Summa finansiella poster		-1 092 438	-1 754 491
Resultat efter finansiella poster		284 466	-511 757
Årets resultat		284 466	-511 757

Tilläggsupplysning**Över-/underskott efter disposition av underhåll**

Årets resultat		284 466	-511 757
Reservering till fond för yttre underhåll		-1 990 380	-2 198 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		875 574	33 150
Över-/underskott efter disposition av underhåll		-830 340	-2 676 607

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.



BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	220 246 840	223 078 539
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		220 246 840	223 078 539
Summa anläggningstillgångar		220 246 840	223 078 539
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		138 029	51 146
Övriga fordringar	7	94 717	74 450
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	206 972	353 298
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		439 718	478 894
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	7 542 884	6 684 653
<i>Summa kassa och bank</i>		7 542 884	6 684 653
Summa omsättningstillgångar		7 982 602	7 163 547
SUMMA TILLGÅNGAR		228 229 442	230 242 086

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		166 193 973	166 193 973
Fond för yttre underhåll		4 513 520	3 398 714
<i>Summa bundet eget kapital</i>		170 707 493	169 592 687
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-22 459 256	-20 832 693
Årets resultat		284 466	-511 757
<i>Summa ansamlad förlust</i>		-22 174 790	-21 344 450
Summa eget kapital		148 532 703	148 248 237
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	76 252 875	76 790 625
Summa långfristiga skulder		76 252 875	76 790 625
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	1 930 500	3 523 250
Leverantörsskulder		279 283	772 430
Övriga skulder	12	11 100	18 886
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 222 981	888 658
Summa kortfristiga skulder		3 443 864	5 203 224
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		228 229 442	230 242 086

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 376 904	1 242 734
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		2 831 699	2 831 699
		4 208 603	4 074 434
Erhållen ränta		18 240	20 065
Erlagd ränta		-1 110 966	-1 753 870
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		3 115 877	2 340 629
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning av rörelsefordringar		39 176	-280 833
Ökning/minskning av rörelseskulder		-166 322	-679 203
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 988 731	1 380 592
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	-129 589
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-129 589
Finansieringsverksamheten			
Erhållen likvid för upplåtelse av bostadsrätt		0	3 180 000
Amortering av skuld		-2 130 500	-3 523 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 130 500	-343 250
Årets kassaflöde		858 231	907 753
Likvida medel vid årets början		6 684 653	5 776 900
Likvida medel vid årets slut	14	7 542 884	6 684 653
		858 231	907 753

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningstid på byggnader: 100 år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

1 Nettoomsättning	2018	2017
Hysesintäkter bostäder	1 863 616	1 880 732
Hysesintäkter lokaler	43 437	26 440
Hysesintäkter övrigt	438 097	505 248
Årsavgifter bostäder	7 351 265	7 276 175
Intäkter pant, överlåtelse	34 819	44 352
Intäkter kabel-TV	221 474	208 032
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	141 083	107 560
Summa nettoomsättning	10 093 791	10 048 539
Övriga primära intäkter avser förråd och andrahandsuthyrning		
2 Övriga rörelseintäkter	2018	2017
Försäkringsersättning	44 089	0
Övriga intäkter	48 277	52 178
Summa övriga rörelseintäkter	92 366	52 178
3 Driftskostnader	2018	2017
Löpande underhåll	664 367	1 247 775
Underhåll enligt plan	875 574	33 150
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	10 944	3 421
Lokalvård, städning	3 901	0
Snöröjning	122 105	104 988
El	302 193	206 474
Uppvärmning	1 340 048	1 588 693
Vatten, avlopp	357 798	311 767
Renhållning	158 902	172 657
Kabel-TV, internet	269 568	329 264
Fastighetsförsäkringspremier	67 237	55 548
Fastighetsskatt	279 491	275 025
Förvaltningsavtal	1 048 662	1 178 525
Summa drift	5 500 790	5 507 287

4 Övriga externa kostnader	2018	2017
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	2 100	0
Kontorsmaterial, tele, porto	6 577	9 711
Internet- /datakommunikation	2 085	0
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	47 880	75 850
Bevakning, övriga riskkostnader	4 974	0
Externt revisionsarvode	23 375	21 750
Underhållsplan, vicevärd- och mäklararvode	0	69 000
Kostnader pant, överlåtelse	55 659	33 600
Övriga förvaltningskostnader	29 246	36 654
Övriga externa tjänster	51 619	24 645
Summa övriga externa kostnader	223 514	271 210

5 Personalkostnader	2018	2017
Arvode styrelsen	186 000	179 200
Revisionsarvode	4 182	10 000
Övriga ersättningar och förmåner	3 000	3 000
Sociala avgifter	60 068	55 586
Summa personalkostnader	253 250	247 786

6 Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
----------------------	------------	------------

Byggnaderna är helt avskrivna år: 2110

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Nyttjande-period	Redov värde 2018-12-31
Ursprunglig byggnad	142 934 567	-9 656 237	-1 988 879	100	131 289 451
Ursprunglig mark	51 308 000				51 308 000
Värmeanläggning	1 261 662	-543 210	-63 083	20	655 369
Stambyte	34 871 911	-2 829 824	-593 372	60	31 448 715
Miljöhus	529 271	-16 675	-13 340	30	499 256
Elanläggning	4 339 247	-542 406	-108 481	40	3 688 360
Hissar	1 682 623	-283 692	-53 544	33	1 345 387
Bredband	110 000	-86 698	-11 000	10	12 302
Byggnader	237 037 281	-13 958 742	-2 831 699		220 246 840

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden byggnader	185 729 281	185 600 203
Ingående anskaffningsvärden mark	51 308 000	51 308 000
Inköp	0	129 078
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	237 037 281	237 037 281

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-13 958 742	-11 222 652
Årets avskrivningar	-2 831 699	-2 736 090
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 790 441	-13 958 742

Redovisat värde

220 246 840 223 078 539

Taxeringsvärde

2018-12-31 2017-12-31

Taxeringsvärden byggnad - bostäder	116 000 000	116 000 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler	808 000	808 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	88 000 000	88 000 000
Taxeringsvärden mark - lokaler	340 000	340 000
Summa taxeringsvärde	205 148 000	205 148 000

Fastighetsbeteckning: Landsdomaren 9 & Tinghöraren 1

Värdeår: 1964 & 1991

Byggnadsår: 1964 & 1991

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 15.

h

7 Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	79 001	54 268
Skattefordringar	15 716	20 182
Summa övriga fordringar	94 717	74 450

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkring	17 784	0
Förutbetalda kabel-tv	18 601	18 512
Förutbetalda internet	48 720	49 271
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	121 867	285 515
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	206 972	353 298

9 Kassa och bank	2018-12-31	2017-12-31
SBAB	4 896 342	4 844 706
Transaktionskonto bank	2 646 543	1 839 947
Summa kassa och bank	7 542 884	6 684 653

10 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

11 Övriga skulder till kreditinstitut	2018-12-31	2017-12-31			
Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
SBAB	1,29%	2019-09-18	0	24 909 000	24 909 000
SBAB	0,61%	2019-10-30	187 500	1 453 125	1 640 625
SEB	0,70%	2019-06-28	1 000 000	20 000 000	21 000 000
Handelsbanken	1,41%	2022-07-30	543 000	17 421 250	17 964 250
Nordea	1,05%	2019-03-20	200 000	6 600 000	6 800 000
Nordea	0,61%	2019-04-23	200 000	7 800 000	8 000 000
			2 130 500	78 183 375	80 313 875
Nästa års amortering beräknas uppgå till				1 930 500	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				76 252 875	76 790 625
Genomsnittsränta vid årets utgång				1,06%	
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till				7 722 000	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till				68 530 875	

Fem av föreningens lån ska slutbetalas under 2019. Styrelsen bedömer att lånen kommer att förlängas och därför är av långsiktig karaktär och de klassificeras därför som långfristiga per 2018-12-31, förutom den del som kommer att amorteras under år 2019 som klassificeras som kortfristig.

12 Övriga skulder	2018-12-31	2017-12-31
Mervärdesskatt	11 100	19 994
Övriga kortfristiga skulder	0	-1 108
Utgående värde	11 100	18 886

13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **2018-12-31** **2017-12-31**

Upplupna löner inkl komp.	52 301	48 300
Soc kostn på upplupna löner	16 433	15 176
Upplupen el	25 600	1 786
Upplupen värme	270 190	0
Upplupen sophämtning	17 424	0
Förutbetalda månavgifter/hyror	742 929	757 585
Förutbetalda Upplupna adm arvoden	20 788	0
Upplupna räntekostnader	45 023	45 311
Beräknat arvode för revision	20 500	20 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 794	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 222 981	888 658

14 Likvida medel vid årets slut **2018-12-31** **2017-12-31**


Tillgodohanvanden hos banker och andra kreditinstitut	7 542 884	6 684 653
Sammansättning av likvida medel vid årets slut i kassaflödesanalys	7 542 884	6 684 653

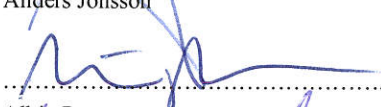
15 Ställda säkerheter **2018-12-31** **2017-12-31****Fastighetsinteckning**

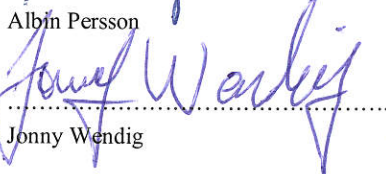
Uttagna pantbrev i fastighet	138 900 000	138 900 000
Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld	138 900 000	138 900 000

Lund den 12 april 2019

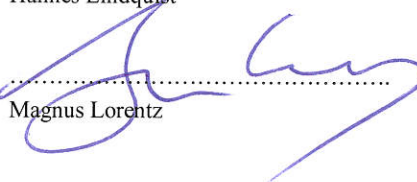
ort och datum


.....
Anders Jönsson



.....
Albin Persson


.....
Jonny Wendig


.....
Hannes Lindquist


.....
Magnus Lorentz

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2019.04.27


.....
Gun Ekman
Av föreningen vald revisor


.....
Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Brilljanten org.nr. 769617-1730

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Brilljanten för år 2018.

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 2018 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt 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 fel.

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 att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 fel, 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 fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört 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.

6

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Brilljanten för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan

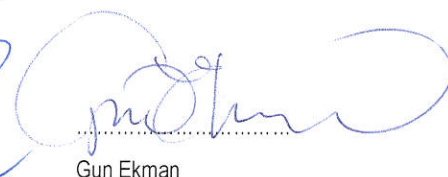
föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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 överträdelse 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.

Lund den 27/11 2019



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor



Gun Ekman
Förtroendevald revisor



HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar).

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.