

Brf Brilljanten

Org nr 769617-1730

ÅRSREDOVISNING

Brf Brilljanten

Org nr 769617-1730

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2012-01-01 -- 2012-12-31

föreningens 5:e verksamhetsår

Förvaltningsberättelse 2012

Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Landsdomaren 9 och Tinghöraren 1 vilka innehåller 203 lägenheter om 12 202 m² och 3 lokaler om 228 m². På fastigheten finns 4 flerbostadshus i 4 våningsplan samt källare med adresserna Møllevångsvägen 8-16 a-k samt Margaretavägen 9.

Föreningens 203 bostäder fördelar sig enligt följande:

88 st	37 m ²	1RKV
1 st	51 m ²	1ROK
2 st	55 m ²	1ROK
8 st	52 m ²	2RKV
2 st	56 m ²	2RKV
6 st	58 m ²	2RKV
2 st	63 m ²	2RKV
7 st	65 m ²	2ROK
6 st	66 m ²	2ROK
7 st	67 m ²	2RKV
2 st	68 m ²	2ROK
6 st	69 m ²	2ROK
2 st	70 m ²	2ROK
3 st	71 m ²	2ROK
3 st	74 m ²	2ROK
12 st	78 m ²	3ROK
3 st	79 m ²	3ROK
10 st	80 m ²	3ROK
1 st	83 m ²	3ROK
4 st	87 m ²	3ROK
1 st	89 m ²	3ROK
3 st	90 m ²	3ROK
4 st	97 m ²	3ROK
2 st	98 m ²	3ROK
6 st	89 m ²	4ROK

2 st	98 m ²	4ROK
2 st	101 m ²	4ROK
1 st	115 m ²	4ROK
4 st	117 m ²	4ROK
1 st	141 m ²	5ROK
1 st	158 m ²	5ROK
1 st	177 m ²	5ROK

Föreningens byggnader färdigställdes 1964/1991

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 juni 2012 i Vårdvetenskapens hus lokaler i Lund. Antalet närvarande röstberättigade medlemmar var 30 st.

Styrelsen under verksamhetsåret

Mänskliga olikheter kan utgöras av kön, etnisk härkomst, handikapp, religion och sexuell läggning; men också av erfarenhet, livsstil, utbildning och värderingar. Allt detta skapar en dynamisk mångfald som tillför nya idéer, perspektiv och olika beteenden. Denna mångfald är en samlad kompetens, som ska ses som en strategisk tillgång. Det finns inom Brf. Brilljanten en medveten strävan att uppnå en god balans i könsfördelning m.m. inom styrelsen.

Styrelsen bestod under första halvåret 2012 av nio ledamöter, tre män och sex kvinnor. För andra halvåret 2012 var fördelningen, fem män och fyra kvinnor. Under första halvåret 2012 var styrelsens genomsnittsålder 31 år och under andra halvåret 2012 var den 30 år.

Styrelsen under perioden 1 januari till 14 juni 2012

Anders Jönsson	Ordförande
Emil Nordlindh	Kassör, ordinarie ledamot
Anna Åkerman	Ordinarie ledamot
Bodil Gesslein	Ordinarie ledamot
Fredrik Sjöholm	Ordinarie ledamot

Sofi Isaksson	Sekreterare, suppleant
Frida Vesterberg	Suppleant
Linnéa Vikbrant	Suppleant
Anette Wiberg	Suppleant

Styrelsen under perioden 15 juni till 31 december 2012

Anders Jönsson	Ordförande
Emil Nordlindh	Kassör, ordinarie ledamot
Anna Åkerman	Ordinarie ledamot
Bodil Gesslein	Ordinarie ledamot
Fredrik Sjöholm	Ordinarie ledamot

Alexandra Rosqvist	Sekreterare, suppleant
Hilda Lindvall	Suppleant

h

Stefan Nilsson Suppleant
Albin Svensson Suppleant

Frida Vesterberg avgick från styrelsen den 27 januari 2012. I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ordinarie ledamöterna Anders Jönsson, Emil Nordlindh, Bodil Gesslein och Fredrik Sjöholm, samt suppleanten Hilda Lindvall.

Styrelsen höll under perioden 1 januari till 14 juni 2012 totalt 6 möten och under perioden 15 juni till 31 december 2012 hölls 7 möten.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Eva Wigforss Föreningsvald revisor
Liselotte Herrlander Auktoriserad revisor
Gun Ekman Revisorssuppleant

Valberedning

Barbro Tedin Sammankallande
Olov Brötell
Linnea Vikbrant

Medlemsantalet – Lägenhetsöverlåtelser

Vid årets slut var medlemsantalet 238 st. Antalet röstberättigade 161 st. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

167 st lägenheter var upplåtna 2012-12-31.

17 st av de upplåtna lägenheterna överläts.

Väsentliga händelser under året

- Stambyte och renovering av badrummen i gamla delen fortsatte och slutfördes under våren 2012.
- Byte av elinstallationer inkl. installation av jordfelsbrytare i gamla delen slutfördes under våren 2012.
- En grovtvättstuga som är tillgänglig för alla boende byggdes i källaren på Møllevångsvägen 16
- Gamla och trasiga cyklar i cykelförråd och cykelställ rensades bort.
- Anslagstavlorna i trapphusen byttes ut mot nya brandsäkra anslagstavlor.
- Föreningen tecknade ett nytt fördelaktigt hisserviceavtal med OTIS.

h

- Hissen på Møllevångsvägen nr. 16 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.
- Inventering och uppdatering av namnskyltar i trapphus och på dörrar genomfördes.
- Föreningens sopcontainrar utanför Møllevångsvägen 8 flyttades längre österut för att undvika att boende på Møllevångsvägen 6 kastar sina sopor i dem.
- Samtliga trapphus målades i ny grå färg.
- En avluftare installerades i undercentralen.
- Årsstämma hölls i juni och en ny styrelse valdes. Den nya styrelsen höll konstituerande stämma och påbörjade därefter sitt arbete.
- Vid ordinarie årsstämman den 14 juni 2012 tog stämman ett beslut om att följa styrelsens förslag att tillåta ombyggnad av en lägenhet med fem rum på Møllevångsvägen 16 tillsammans med ett intilliggande förråd till två mindre lägenheter. Styrelsen meddelade dock samtidigt att styrelsen om möjligt kommer att hyra ut lägenheten tills vidare. Stämman beslutade därutöver att anta styrelsens förslag att summan av föreningens andelstal får överstiga 100 %.
- Försäljningen av uppsagda hyreslägenheter fortsatte i takt med att hyreslägenheterna blev uppsagda.
- Elavtalet med Lunds Energi sades upp och istället byte föreningen elleverantör till Vattenfall.
- För att förbättra föreningens brandskydd sattes nya branddörrar och nya belysta nödutgångsskyltar upp i källarna.
- Alla medlemmar blev uppkopplade till 100 Mbps kollektivt bredband.
- Ett informationsblad om ventilation delades ut till alla boende.
- Nya expansionskärl till värmesystemet installerades.
- Investeringsplanen uppdaterades i samarbete med HSB Skåne.
- Rensning av samtliga takrännor på fastigheten genomfördes av Wallstens Plåt & Industrimålning AB
- Lån på 26,8 miljoner kronor hos Nordea ändrades från rörlig ränta till 3 års fast ränta p.g.a. fördelaktiga långa räntor.
- En genomgripande inventering av samtliga källarförråd påbörjades. Detta för att säkra att alla boende har tillgång till ett förråd och att förråd därutöver kan hyras ut till boende som önskar tillgång till mer än ett förråd.
- Föreningen överklagade bygge av reservkraft på Baravägen för psykmottagning. Länsstyrelsen godkände föreningens överklagan, eftersom Lunds kommun beviljat bygglov på mark som inte får bebyggas. Byggbolaget måste därför återställa de murar de redan hade börjat gjuta för reservkraften och återställa den vackra gröna vallen.
- Styrelsen krävde ekonomisk kompensation från HSB Skåne för avtalsbrott under år 2011. Parterna ingick en förlikning som resulterade i viss ekonomisk kompensation till föreningen.
- En diskussion inleddes med Hotell Djingis Khan om långtidsuthyrning av parkeringsplatser på Brf. Brilljantens parkeringsplats.
- Styrelsen sade upp avtalet om totalförvaltningen med HSB Skåne.
- En omfattande upphandling av teknisk och ekonomisk förvaltning av föreningen genomfördes. Styrelsen fick in ett flertal anbud och valde efter en noggrann utvärdering att teckna avtal med SBC om förvaltning fr.o.m. den 1 januari 2013.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes 1/1 2012 med 3,5 % och ytterligare en höjning med 3% skedde 1/10 2012. Hyresavgiften höjdes under 2012 med 2,0 %

Förväntad framtida utveckling

- Renovering av fasaden i markplan, ombyggnad av de södra trapphusen samt renovering/byte av lägenhetsdörrar.
- Byte av fönster i de gamla byggnaderna inom en 10-års period. Projektets genomförande är beroende av föreningens ekonomi, vilken det följs upp på löpande.
- 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 året. Arbetet bedöms som nödvändigt dels beroende på slitage och dels beroende på höga underhållskostnader.
- Brandsäkerheten i fastigheten ses över kontinuerligt.

Årsavgifter

Styrelsen har beslutat att höja avgiften med 3,5 % fr.o.m. den 1 juli 2013. Hyresavgiften höjs under 2013 med 1,35 %.

Styrelsens kommentar till årets resultat

Vi är inte i mål, men vi har brutit den negativa utvecklingen i det ekonomiska resultatet. Så skulle Brf. Brilljantens femte verksamhetsår kunna sammanfattas. Brf. Brilljanten har under de första fem verksamhetsåren uppvisat negativa årsresultat. Det finns ett flertal förklaringar till detta. Styrelsens fokus har under de första fyra verksamhetsåren i hög grad varit renoveringar. Detta mot bakgrund av att fastigheten vid övertagandet hade eftersatt underhåll och därutöver behov av stambyte i byggnaderna från år 1964. I samband med ombildningen blev också de boende lovade avgiftsreduktion under åren fram till att deras badrum blivit renoverat och stambytet avslutat. De sista avgiftsreduktionerna togs bort under våren 2012. Under 2013 kommer därmed föreningens intäkter från årsavgifter att öka.

Under det senaste verksamhetsåret har styrelsens fokus ändrats från renoveringar till ekonomi. Styrelsen har haft en uttalad målsättning att förbättra det ekonomiska årsresultatet. Så har också skett under år 2012 och styrelsen förväntar en ytterligare förbättring under år 2013. Detta mot bakgrund av att besparingar p.g.a. upphandlingar av ny förvaltare och byte av andra leverantörer först får full effekt under år 2013. Därutöver förväntas kostnaderna för löpande underhåll att minska, eftersom föreningen genomfört stora investeringar i fastigheten de senaste åren. Som en direkt följd av de stora investeringarna är föreningens resultat dessvärre också hårt tyngt av avskrivningar, vilket är en oundviklig effekt av investeringarna.

Styrelsens primära mål bör även fortsättningsvis vara att eftersträva en ekonomi i balans och tillse att det finns ett kontinuerligt arbete som går ut på att säkerställa ett boende av högsta standard med vid behov balanserade avgiftshöjningar.

h

Ekonomisk ställning och resultat

Fastigheten förvärvades genom köp av samtliga aktier i Grundborgen BHCWSX AB som ägde fastigheten. Fastighetens skattemässiga värde är till följd av dessa transaktioner betydligt lägre än det redovisade värdet.

I tilläggsupplysningarna beskrivs utförligare hur fastighetsförvärvet genomfördes samt de skattemässiga konsekvenser en försäljning kan ha.

Årets resultat -1 996 440 kr förklaras till största del av för lågt uttag av årsavgifter.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-6 310 838,11
Årets resultat	-1 996 439,52
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-1 702 000,00
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 178 562,00
Summa till stämmans förfogande	-8 830 715,63

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-8 830 715,63
-------------------------	---------------

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Nettoomsättning	1	8 992 136	8 043 626
Summa intäkter		8 992 136	8 043 626
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-5 136 098	-4 998 609
Löpande underhåll		-539 787	-787 877
Underhåll enligt plan	3	-1 178 562	-1 266 720
Avskrivningar		-760 320	-418 297
Summa kostnader		-7 614 767	-7 471 503
Rörelseresultat		1 377 369	572 123
Finansiella poster			
Ränteintäkter		43 834	68 563
Räntekostnader		-3 404 798	-3 000 458
Övriga finansiella kostnader		-12 845	-22 877
Summa finansiella poster		-3 373 809	-2 954 771
Resultat efter finansiella poster		-1 996 440	-2 382 648
Årets resultat		-1 996 440	-2 382 648

RESULTATFÖRÄNDRING EFTER DISPOSITION AV UNDERHÅLL

Årets resultat	-1 996 440	-2 382 648
Reservering till fond för yttre underhåll	-1 702 000	-1 839 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	1 178 562	1 266 720
Resultat efter disposition av underhåll	-2 519 878	-2 954 928

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	2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	233 675 145	194 360 990
Pågående arbeten fastigheter	5	57 600	32 579 054
Maskiner och inventarier	6	235 074	207 729
Summa materiella anläggningstillgångar		233 967 819	227 147 773
Summa anläggningstillgångar		233 967 819	227 147 773
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		34 915	0
Kundfordringar		13 344	1 430
Skattekonto		82 671	106 623
Övriga kortfristiga fordringar		12 742	1 473
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	75 314	111 234
Summa kortfristiga fordringar		218 986	220 760
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		2 825	2 825
Bank	8	4 047 415	5 937 059
Summa kassa och bank		4 050 240	5 939 884
Summa omsättningstillgångar		4 269 226	6 160 644
SUMMA TILLGÅNGAR		238 237 045	233 308 417

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		160 828 920	160 828 920
Ej sålda bostadsrätter		-32 230 459	-38 915 940
Upplåtelseavgifter		17 622 512	14 072 993
Fond för yttre underhåll		2 287 223	1 763 785
Summa bundet eget kapital		148 508 196	137 749 758
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-6 834 276	-3 928 190
Årets resultat		-1 996 440	-2 382 648
Summa ansamlad förlust		-8 830 716	-6 310 838
Summa eget kapital		139 677 480	131 438 920
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	97 080 500	98 408 963
Summa långfristiga skulder		97 080 500	98 408 963
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		146 510	2 534 971
Skatteskulder		24 441	11 652
Övriga kortfristiga skulder	11	64 598	101 369
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 243 515	812 542
Summa kortfristiga skulder		1 479 064	3 460 534
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		238 237 045	233 308 417
Ställda säkerheter			
Pantbrev i fastighet		138 900 000	138 900 000
Varav i eget förvar		30 000 000	30 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga <i>h</i>

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i kr

Pengar in

Rörelsens intäkter	9 046 620
Finansiella intäkter	43 834
Extraordinära intäkter	
Minskning av korta fordringar	1 774
Ökning av korta skulder	
Minskning av varulager	
Minskning av långa fordringar	
Försäljning av anläggningstillgångar	
Upptagande av nya lån	
Lägenhetsupplåtelse	10 235 000
Summa	19 327 228

Likvida medel vid årets början

5 939 884

+

Pengar in

19 327 228

-

Pengar ut

21 216 873

=

Likvida medel vid årets slut

4 050 239

Pengar ut

6 854 447	Rörelsens kostnader
3 417 643	Finansiella kostnader
	Extraordinära kostnader
2 035 954	Minskning korta skulder
802 750	Hissbyte
5 645 063	Projekt Stammar
1 013 141	Projekt El
31 500	Projekt fönster
87 912	Inköp inventarier
1 328 463	Amortering av lån
	Skatt
	21 216 873

TILLAGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Fastigheten förvärvades 2008 genom köp av samtliga aktier i Grundborgens BHCWSZ 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.

Nedskrivningen gjordes av värdet på aktierna för att tillgången som aktievärdet motsvarar har överförts till föreningen.

Uppskrivningen och nedskrivningen tillfördes föreningens kapital på så sätt att uppskrivningen överfördes till en uppskrivningsfond bland föreningens bundna medel och nedskrivningen belastade resultatet 2008.

Grundborgens BHCWSX AB avyttrades under maj månad 2009.

I 2010 års bokslut har en förändring gjorts av redovisningen av förvärvet med hänvisning till FAR SRS uttalande, RedU9 och Bokföringsnämndens rekommendation BFNAR 2003:3 vilka påvisar att 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 126,8mkr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår en skattekostnad. Då föreningen ej har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan.

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall av inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3%. h

NOTER

1 Nettoomsättning	2012	2011
Hysesintäkter lokaler / bostäder	2 511 757	2 732 909
Hysesintäkter övrigt	318 103	253 247
Årsavgifter bostäder	5 901 933	4 988 933
Intäkter pant, överlåtelse	39 160	43 656
Intäkter Internet	170 489	170
Övriga intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	30 156	12 037
Övriga intäkter	20 538	12 674
	8 992 136	8 043 626
2 Drift	2012	2011
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	24 762	8 637
Lokalvård, städning	28 874	8 913
Snöröjning	9 155	1 407
El-avgifter	289 196	457 242
Uppvärmningsavgifter	1 597 712	1 502 744
Vatten och avlopp	251 471	213 522
Renhållning	160 170	215 572
Kabel-TV	145 328	143 051
Internet	115 441	5 416
Fastighetsförsäkringspremier	57 755	55 836
Fastighetsskatt	292 775	279 986
Förbrukningsinventarier	13 444	0
Kurser	2 000	0
Kontorsmaterial, tele, porto	2 660	2 281
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	20 677	274
Hyses- / avgiftsförluster	0	1 465
Bevakning, övriga riskkostnader	0	8 440
Extern revisionsarvode	15 512	16 363
Förvaltningsavtal*	1 357 655	1 365 239
Mäklararvode	263 013	287 231
Kostnader pant, överlåtelse	56 094	63 755
Övriga förvaltningskostnader	49 339	41 292
Övriga externa tjänster	190 240	172 478
	4 943 272	4 851 144

* I posten förvaltningsavtal ingår fastighetsskötsel, administrativ förvaltning, förvaltartjänst samt lokalvård.

h

Förtroendevalda och personalkostnader	2012	2011
Övrig lön/ersättning för anställda	11 800	8 200
Arvode styrelsen	135 100	104 288
Revisionsarvode	1 500	1 510
Sociala avgifter	44 426	33 467
	192 826	147 466
Summa drift	5 136 098	4 998 609

3 Underhåll enligt plan 2012 2011

Underhåll enligt plan		1 178 562	1 266 720
		1 178 562	1 266 720
Större poster:			
Byte frånluftsfläktar	411 339:-		
Målning	185 250:-		
Golvarbeten	125 888:-		

4 Byggnader och mark 2012-12-31 2011-12-31

Värdet utgörs av produktionskostnaden (anskaffningskostnaden).
Avskrivning på byggnaderna sker enligt en 60-årig progressiv avskrivningsplan.
Årets investering avser stambyte/badrum, elomdragning samt hissbyte.

Byggnaderna är helt avskrivna år: 2067
Brandförsäkringsvärde: Fullvärde
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1964/1991

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets Typ avskrivning	Avskrivn period	Bokfört värde 2012-12-31
Ursprunglig byggnad	142 934 567	-1 077 528	-312 487 P	2008-2067	141 544 552
Ursprunglig mark	51 308 000				51 308 000
Styr- och reglerystem	1 261 662	-164 711	-63 083 R	2009-2029	1 033 868
Stammar/badrum	34 871 911	0	-254 727 P	2008-2067	34 617 184
Bredbandsanslutning	110 000	-11 000	-11 000 R	2011-2021	88 000
El	4 339 247	0	-31 698 P	2008-2067	4 307 549
Hissbyte	802 750	0	-26 758 R	2012-2041	775 992
Byggnader	235 628 137	-1 253 239	-699 753		233 675 145

Typ: R rak avskrivning, P progressiv avskrivning

Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader	144 306 229	144 196 229
Anskaffningsvärde mark	51 308 000	51 308 000
Årets investering	40 013 908	110 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	235 628 137	195 614 229

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-1 253 239	-877 926
Årets avskrivningar enligt plan	-699 753	-375 313
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 952 992	-1 253 239

Utgående bokfört värde

233 675 145 **194 360 990**

Taxeringsvärden byggnader	111 106 000	111 106 000
Taxeringsvärden mark	47 462 000	47 462 000
	158 568 000	158 568 000

Fastighetsbeteckning

Landsdomaren 9 & Tinghöraren 1

5 Pågående arbeten fastigheter

2012-12-31 2011-12-31

Ingående balans

32 579 054 **7 313 748**

Projekt Stambyte	5 645 063	21 989 236
Projekt El	1 013 141	3 249 970
Projekt fönster	31 500	26 100
Aktivering Stambyte & El	-39 211 158	

Utgående balans

57 600 **32 579 054**

6 Maskiner och inventarier

2012-12-31 2011-12-31

Årets anskaffning avser lokalutrustning (62 068:-) samt kyl & frys (25 844:-).

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	295 035	247 998
Årets anskaffning	87 912	47 037
Utgående anskaffningsvärde	382 947	295 035

Ingående avskrivning	-87 306	-44 322
Årets avskrivning	-60 567	-42 984
Akkumulerad avskrivning enligt plan	-147 873	-87 306

Planenligt restvärde

235 074 **207 729**

7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**2012-12-31****2011-12-31**

Förutbetald försäkring	0	57 755
Förutbetald kabel-tv	37 251	36 332
Förutbetald internet	38 063	0
Övriga interimfordringar	0	17 147
	75 314	111 234

8 Bank**2012-12-31****2011-12-31**

Handelsbanken	507 911	0
Transaktionskonto Nordea	519 811	2 868 602
Nordea sparkonto	6 620	2 039 328
SBAB	3 013 073	1 029 129
	4 047 415	5 937 059

9 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	121 912 980	14 072 993	1 763 785	-3 928 190	-2 382 648
Förändring under året	6 685 481	3 549 519			
Disposition enl stämmobeslut lanspråktagande av fond för yttre underhåll för årets utförda underhåll			-1 178 562	1 178 562	2 382 648
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			1 702 000	-1 702 000	
Årets resultat					-1 996 440
Belopp vid årets slut	128 598 461	17 622 512	2 287 223	-6 834 276	-1 996 440

10 Skulder till kreditinstitut**2012-12-31****2011-12-31**

	Ränta	Konv datum	Typ	Amortering		
SBAB	3,67	2013-05-28	B	0	10 000 000	10 000 000
SBAB				328 463	0	17 308 963
SBAB	3,00	2013-08-14	B	0	26 000 000	26 000 000
SBAB	3,97	2017-08-14	B	600 000	24 650 000	25 250 000
Nordea	2,85	2015-10-21	B	200 000	9 650 000	9 850 000
Nordea	3,04	2013-01-13	B	200 000	9 800 000	10 000 000
Nordea	2,85	2015-10-21	B		16 980 500	0
				1 328 463	97 080 500	98 408 963

R = rörlig ränta B = bunden ränta

Nästa års amortering uppgår till
Beräknad amortering inom 2 - 5 år uppgår till
Därefter uppgår skulden till

1 328 463
5 313 852
90 438 185

11 Fond för inre underhåll	2012-12-31	2011-12-31
Mervärdesskatt	5 815	7 869
Handpenning lägenhet 1128	0	93 500
Personalens källskatt och sociala avgifter	4 299	0
Övrig skuld	54 484	0
Utgående värde	64 598	101 369

12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna löner inkl komp.	50 000	50 000
Soc kostn på upplupna löner	15 660	15 660
Upplupen el	52 763	0
Upplupen värme	415 522	0
Upplupen sophämtning	43 475	17 228
Förutbet månavgifter/hyror	557 923	664 211
Upplupna räntekostnader	92 672	50 580
Ber arvode för revision	15 500	14 863
	1 243 515	812 542

Lund

ort

2013-06-11

datum

Anders Jonsson

Anna Åkerman

Fredrik Sjöholm

Emil Nordlindh

Emil Nordlindh

Bodil Gesslein

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den

Ewa Wigfors

Föreningsvald revisor

2013-06-14

Liselotte Herrlander

Auktoriserad 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 2012.

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 revisionsd. För den auktoriserade revisorn innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsd 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 2012 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 2012.

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 revisionsd 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 bostadsrättslagen, 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på, att så som framgår av årsredovisningen är avgiftsuttaget för lågt för att täcka föreningens kostnader och medger därmed inte heller att det skapas utrymme för reservering för kommande underhåll av föreningens fastighet.

Övriga upplysningar

Vid avlämnandet av denna revisionsberättelse saknades underskrift av styrelseledamoten Anna Åkerman.

Lund den 14, 6 2013


Ewa Wigfors

Förtroendevald revisor


Liselotte Herrlander

Auktoriserad revisor