

ÅRSREDOVISNING 2017

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 2017-01-01 - 2017-12-31.

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 på fastigheten Landsdomaren 9 & 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

Rok	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 7 juni 2017, varvid 28 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Anders Jönsson	ordförande, vald till stämman 2019
Lovisa Bengtsson	styrelseledamot, vald till stämman 2018
Magnus Lorentz	styrelseledamot, vald till stämman 2019
Peter Valdt	styrelseledamot, vald till stämman 2019
Jonny Wending	styrelseledamot, vald till stämman 2019
Albin Persson	styrelseledamot, vald till stämman 2019
Hannes Lindquist	styrelsesuppleant, vald till stämman 2019
Frida Danielsson	styrelsesuppleant, vald till stämman 2019
Joel Jonsson	styrelsesuppleant, vald till stämman 2019

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

Vid årets slut bestod valberedningen av Magnus Hölén och Louise Kjaer med Magnus Hölén som sammankallande.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Vattenfall	elavtal
Kraftringen	uppvärmning med fjärrvärme
ComHem	kabel-TV
Ownit	bredband
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning
Bredablick	teknisk förvaltning
Bredablick Fastighetspartner	underhållsplansavtal
Otis	hisserviceavtal
Salwéns	hissbesiktningssavtal
EVU	värmeoptimering
Bravida	ventilationstillsyn
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 fastighetsbesiktning har utförts den 2017-01-23 av representant från föreningen tillsammans med konsult från Bredablick fastighetspartner. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten. Bland dessa mindre brister fanns till exempel att lövsilar saknades i stuprören. Detta har nu åtgärdats på samtliga stuprör för att undvika stopp i dagvattenssystemet.

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Målning av plåt på tak

Algtvätt och ytbehandling av cykelskjul av trä

Spolning och fräsning av avloppsstammar i källare ut till kommunens ledningsnät

Utförda renoveringar

År 2010-2011 Stambyte och badrumsrenoveringar

År 2012-2016 Byte av hissar

År 2012 Fasadenovering 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

F.W. *AP* *PR*

Framtida underhåll

År 2020 Putsläggning och omfärgning av fasad

År 2020 Omläggning av takpapp samt uppgraderad taksäkerhet

År 2022 Ny asfalt på parkering

År 2022 Byte av armaturer på fasadbelysning

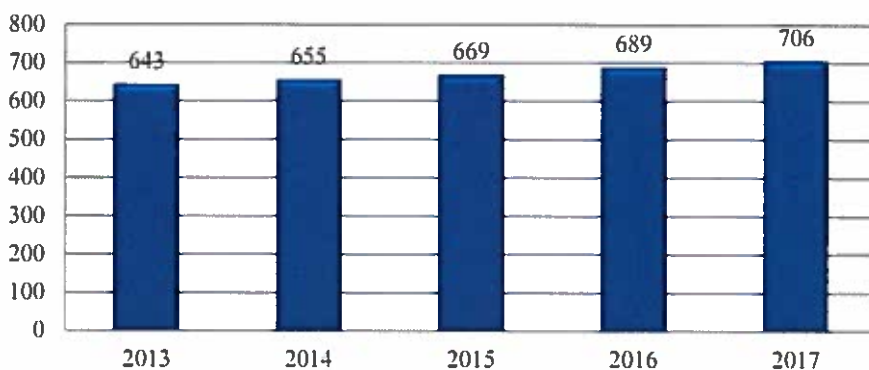
År 2024 Byte av fönster

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 706 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2018 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 1% och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna fr o m 2018-01-01.

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



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 80 313 875 kr. Under året har föreningen amorterat 3 523 250 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 23 år.

Väsentliga händelser i föreningens ekonomi under räkenskapsåret

Låneupphandling genomfördes av lånet som löpte ut den 14 augusti 2017. Handelsbanken vann upphandlingen och lånet är bundet i 5 år.

Upphandling av bredband genomfördes. Ownit vann upphandlingen och för en marginellt högre kostnad än nuvarande kostnad får föreningens medlemmar upp till 1000 Mbit/s istället för 100 Mbit/s.

Väsentliga händelser i föreningens ekonomi efter räkenskapsåret

Den 1 februari övergick föreningen från fjärrvärme till bergvärme, vilket medför en reduktion av föreningens kostnader för uppvärmning på omkring 20%.

Styrelsens kommentar till årets resultat

I Brf Brilljanten arbetar styrelsen utifrån att genom ett medlemsfokuserat arbetssätt skapa ett tryggt, prisvärt och hållbart boende. Vår vision är att vara den mest attraktiva och miljömedvetna bostadsrättsföreningen i Lund. För att uppnå denna vision har vi genom åren genomfört ett antal stora renoveringar, såsom stambyte i den äldre delen av fastigheten, badrumsrenoveringar, fasadrenovering i markplan på den äldre delen av fastigheten, byte av hissar m.m.

Under året 2017 beslutade vi oss för att ta ytterligare ett viktigt steg för att uppnå denna vision. Tillsammans med E.ON bestämde vi oss för att vara en del i E.ON:s satsning på att förnya Sverige med förnybar energi. Tack vare detta samarbete byter vi från uppvärmning genom fjärrvärme till bergvärme.

Då uppvärmning är vår näst högsta kostnad, efter räntekostnader, får samarbetet med E.ON positiva konsekvenser inte bara på miljön, utan även på föreningens ekonomi. Detta gäller inte bara under nästa verksamhetsår, utan under de kommande 25 åren.

F.W.

*AP
PV*

Förutom bergvärmen har vi tillsammans med E.ON och Sunfleet även skapat förutsättningar för ett riktigt bra transportalternativ för våra boende, de tillfällen då de inte har möjlighet att gå eller cykla. Detta då E.ON har satt upp en laddstolpe och Sunfleet har placerat två av Volvos mest miljöanpassade bilar på vår parkering, som både boende hos oss och andra boende i närområdet kan hyra.

De avskrivningsregler som regeringen tog beslut om att införa år 2014 har dessvärre fortfarande inte anpassats till hur verkligheten ser ut för landets bostadsrättsföreningar. Det betyder att köpare av bostadsrätter har väldigt liten användning av att titta på föreningens resultat, eftersom detta på grund av reglerna blir missvisande. Istället bör köpare studera föreningens lån per kvadratmeter och skuldkvoten. Brf Brilljanten har under år 2017 fortsatt amortera på våra lån och därmed förbättrat båda dessa nyckeltal.

Det är således styrelsens fortsatta bedömning att Brf Brilljanten har en sund ekonomi och att vi igenom aktiva beslut om till exempel bergvärme fortsätter att skapa de bästa förutsättningarna för en ytterligare förstärkt ekonomi de kommande åren.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	293
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	67
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	59
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	301

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 24 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 30 bostadsrätter) och 2 upplåtits. 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

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	10 049	9 934	9 974	9 564
Resultat efter finansiella poster, tkr	-512	-3 657	-2 864	-4 679
Eget kapital, tkr	148 248	145 580	146 322	145 193
Taxeringsvärde, tkr	205 148	205 148	182 960	182 960
-varav byggnad, tkr	116 808	116 808	121 525	121 525
Soliditet	64%	63%	62%	61%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	706	689	669	655
Bankskuld/m ² totalyta	6 493	6 778	6 936	7 231
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	163	172	218	236
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	39%	41%	41%	43%

En snittlägenhet på 60 m² kan förenklat sägas vara belånad med 389 600 kr vid årets utgång.

På en snittlägenhet på 60 m² belöper en månadsavgift om ca 3 500 kr/månad.

F.W. M. PV
Sida 4 / 13

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	-20 812 172	22 997 225	1 233 864	-15 010 429	-3 657 414	145 579 994
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:							
Balanseras i ny räkning					-3 657 414	3 657 414	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:							
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan				2 198 000	-2 198 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				-33 150	33 150		0
Upplåtelse av ny bostadsrätt		1 003 150	2 176 850				3 180 000
Årets resultat						-511 757	-511 757
Belopp vid årets utgång	160 828 920	-19 809 022	25 174 075	3 398 714	-20 832 693	-511 757	148 248 237

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-18 667 843
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-2 198 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	33 150
Årets resultat	-511 757
Summa till stämmans förfogande	-21 344 450

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-21 344 450
-------------------------	-------------

AW.  

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	10 048 539	9 933 948
Övriga rörelseintäkter	2	52 178	98 824
Summa rörelseintäkter		10 100 716	10 032 771
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-5 507 287	-7 964 320
Övriga externa kostnader	4	-271 210	-496 992
Personalkostnader	5	-247 786	-233 033
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-2 831 699	-2 896 525
Summa rörelsekostnader		-8 857 982	-11 590 870
Rörelseresultat		1 242 734	-1 558 098
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		20 065	26 059
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 774 556	-2 125 376
Summa finansiella poster		-1 754 491	-2 099 316
Resultat efter finansiella poster		-511 757	-3 657 414
Årets resultat		-511 757	-3 657 414

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

Årets resultat		-511 757	-3 657 414
Reservering till fond för yttre underhåll		-2 198 000	-1 863 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		33 150	2 985 775
Över-/underskott efter disposition av underhåll		-2 676 607	-2 534 639

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

F.W.

AP

 Sida 6 / 13

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	223 078 539	225 685 551
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	95 099
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		223 078 539	225 780 649
Summa anläggningstillgångar		223 078 539	225 780 649
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		51 146	28 548
Övriga fordringar	8	74 450	438 109
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	353 298	78 116
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		478 894	544 773
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	6 684 653	5 430 187
<i>Summa kassa och bank</i>		6 684 653	5 430 187
Summa omsättningstillgångar		7 163 547	5 974 961
SUMMA TILLGÅNGAR		230 242 086	231 755 610

J.W.

AP
AV
Sida 7 / 13

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		166 193 973	163 013 973
Fond för yttre underhåll		3 398 714	1 233 864
Summa bundet eget kapital		169 592 687	164 247 837
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-20 832 693	-15 010 429
Årets resultat		-511 757	-3 657 414
Summa ansamlad förlust		-21 344 450	-18 667 843
Summa eget kapital		148 248 237	145 579 994
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	76 790 625	79 449 625
Summa långfristiga skulder		76 790 625	79 449 625
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	3 523 250	4 387 500
Leverantörsskulder		772 430	1 339 605
Övriga skulder	13	18 886	8 486
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	888 658	990 400
Summa kortfristiga skulder		5 203 224	6 725 991
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		230 242 086	231 755 610

F.W.



KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 242 734	-1 558 098
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		2 831 699	2 896 525
		4 074 434	1 338 427
Erhållen ränta		20 065	26 059
Erlagd ränta		-1 753 870	-2 116 285
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		2 340 629	-751 799
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning av rörelsefordringar		-280 833	173 637
Ökning/minskning av rörelseskulder		-679 203	353 816
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 380 592	-224 345
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-129 589	-400 193
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-129 589	-400 193
Finansieringsverksamheten			
Erhållen likvid för upplåtelse av bostadsrätt		3 180 000	2 915 000
Amortering av skuld		-3 523 250	-2 371 875
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-343 250	543 125
Årets kassaflöde			
Likvida medel vid årets början		5 776 900	5 858 313
Likvida medel vid årets slut	15	6 684 653	5 776 900
		907 753	-81 413

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.

Avskrivningstid på inventarier: 5 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	2017	2016
Hysesintäkter bostäder	1 880 732	2 011 591
Hysesintäkter lokaler	26 440	37 752
Hysesintäkter garage p-platser	505 248	410 765
Årsavgifter bostäder	7 276 175	7 186 281
Intäkter pant, överlåtelse	44 352	0
Intäkter bredband	208 032	196 356
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	107 560	91 203
Summa nettoomsättning	10 048 539	9 933 948
Övriga primära intäkter avser förråd och andrahandsuthyrning		
2 Övriga rörelseintäkter	2017	2016
Försäkringsersättning	0	6 703
Övriga intäkter	52 178	92 121
Summa övriga rörelseintäkter	52 178	98 824
3 Driftkostnader	2017	2016
Löpande underhåll	1 247 775	493 852
Underhåll enligt plan	33 150	2 985 775
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	3 421	321
Lokalvård, städning	0	39 250
Sotning	0	563
Snöröjning	104 988	97 875
Hissbesiktning	0	14 475
El	206 474	207 372
Uppvärmning	1 588 693	1 591 451
Vatten, avlopp	311 767	307 118
Renhållning	172 657	155 372
Kabel-TV, internet	329 264	309 912
Fastighetsförsäkringspremier	55 548	74 151
Fastighetsskatt	275 025	268 884
Förvaltningsavtal	1 178 525	1 417 949
Summa drift	5 507 287	7 964 320

Aw. AP


4 Övriga externa kostnader	2017	2016
Kontorsmaterial, tele, porto	9 711	6 979
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	75 850	52 941
Kundförluster	0	135 965
Hyses- / avgiftsförluster	0	35
Externt revisionsarvode	21 750	19 625
Underhållsplan, vicevärd- och mäklararvode	69 000	0
Kostnader pant, överlåtelser	33 600	0
Övriga förvaltningskostnader	36 654	49 926
Övriga externa tjänster	24 645	231 520
Summa övriga externa kostnader	271 210	496 992

5 Personalkostnader	2017	2016
Arvode styrelsen	179 200	177 213
Övrig lön/ersättning styrelsen	0	3 000
Revisionsarvode	10 000	0
Övriga ersättningar och förmåner	3 000	0
Sociala avgifter	55 586	52 820
Summa personalkostnader	247 786	233 033

6 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
----------------------	------------	------------

Byggnaderna är helt avskrivna år: 2110

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Nyttjande- period	Redov värde 2017-12-31
Ursprunglig byggnad	142 934 567	-7 667 358	-1 988 879	100	133 278 330
Ursprunglig mark	51 308 000				51 308 000
Värmeanläggning	1 261 662	-480 127	-63 083	20	718 452
Stambyte	34 871 911	-2 236 452	-593 372	60	32 042 087
Miljöhus	529 271	-3 335	-13 340	30	512 596
Elanläggning	4 339 247	-433 925	-108 481	40	3 796 841
Hissar	1 682 623	-230 148	-53 544	33	1 398 931
Bredband	110 000	-75 698	-11 000	10	23 302
Byggnader	237 037 281	-11 127 043	-2 831 699		223 078 539

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden byggnader	185 600 203	185 200 010
Ingående anskaffningsvärden mark	51 308 000	51 308 000
Inköp	129 078	400 193
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	237 037 281	236 908 203

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-11 222 652	-8 347 319
Årets avskrivningar	-2 736 090	-2 875 333
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 958 742	-11 222 652

Redovisat värde

223 078 539 225 685 551

Taxeringsvärde

	2017-12-31	2016-12-31
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 I

Värdeår: 1991

Byggnadsår: 1964

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 16.

J.W. *[Signature]*
Sida 11 / 13

7 Inventarier, verktyg och installationer 2017-12-31 2016-12-31**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde	382 947	382 947
Utrangering/försålda	0	0
Årets anskaffning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	382 947	382 947

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivning	-287 848	-266 657
Utrangering/försålda	0	0
Årets avskrivning	-95 099	-21 192
Akkumulerad avskrivning enligt plan	-382 947	-287 848

Planenligt restvärde 0 95 099

8 Övriga fordringar 2017-12-31 2016-12-31

Skattekonto	54 268	8 603
Skattefordringar	20 182	76 438
Övriga kortf fordringar	0	6 356
SBC klientmedelskonto	0	346 712
Summa övriga fordringar	74 450	438 109

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2017-12-31 2016-12-31

Förutbetald kabel-tv	18 512	40 053
Förutbetald internet	49 271	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	285 515	38 063
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	353 298	78 116

10 Kassa och bank 2017-12-31 2016-12-31

SBAB	4 844 706	4 825 404
Transaktionskonto bank	1 839 947	604 783
Summa kassa och bank	6 684 653	5 430 187

11 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

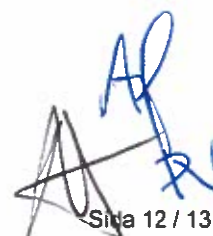
12 Övriga skulder till kreditinstitut 2017-12-31 2016-12-31

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
SBAB	3,36%	2018-06-15	2 000 000	21 000 000	23 000 000
SBAB	1,29%	2019-09-18	0	24 909 000	24 909 000
SBAB	0,62%	2018-10-30	187 500	1 640 625	1 828 125
Handelsbanken	1,41%	2022-07-30	1 135 750	17 964 250	19 100 000
Nordea	0,58%	2018-04-20	0	8 000 000	8 000 000
Nordea	1,05%	2019-03-20	200 000	6 800 000	7 000 000
			3 523 250	80 313 875	83 837 125

Nästa års amortering beräknas uppgå till 3 523 250
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 76 790 625 79 449 625

Genomsnittsränta vid årets utgång 1,75%
 Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till 14 093 000
 Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till 62 697 625

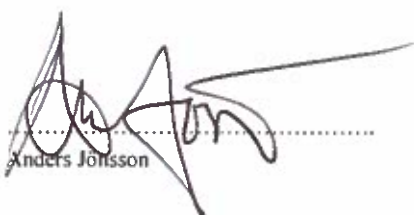
30 640 625 kr av föreningens lån ska slutbetalas under 2018. Styrelsen bedömer att lånen kommer att förlängas och därför är av långsiktig karaktär och de klassificeras därför som långfristiga per 2017-12-31, förutom den del som kommer amorteras under år 2018 som klassificeras som kortfristiga.

F.W.  Sida 12 / 13

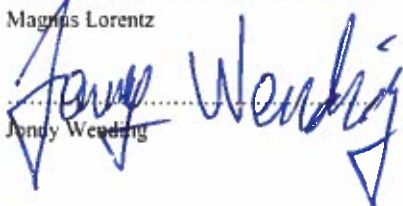
13 Övriga skulder	2017-12-31	2016-12-31
Mervärdesskatt	19 994	6 643
Övriga kortfristiga skulder	-1 108	1 843
Utgående värde	18 886	8 486
14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner inkl komp.	48 300	48 300
Soc kostn på upplupna löner	15 176	15 100
Upplupen el	1 786	23 922
Upplupen värme	0	233 886
Upplupen sophämtning	0	13 043
Förutbetalda månavgifter/hyror	757 585	612 524
Upplupna räntekostnader	45 311	24 625
Beräknat arvode för revision	20 500	19 000
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	888 658	990 400
15 Likvida medel vid årets slut	2017-12-31	2016-12-31
Tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut	6 684 653	5 430 187
Sammansättning av likvida medel vid årets slut i kassaflödesanalys	6 684 653	5 430 187
16 Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
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 9 maj 2018

ort och datum


Anders Jönsson

Magnus Lorentz


Jony Weending

.....
Lovisa Bengtsson


Peter Valdt


Albin Persson

Vår revisionsberättelse har avgivits den

.....
Gun Ekman

Av föreningen vald revisor

.....
Liselotte Herrlander

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brilljanten, org.nr. 769617-1730

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brilljanten för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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. Risker 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, förfalskning, 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 föreningsvalda 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.

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 Bostadsrättsföreningen Briljanten för år 2017 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

.....
ort och datum

.....
Gun Ekman
Av föreningen vald
revisor

.....
Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor

Till Revisorn i Bostadsrättsföreningen Brilljanten

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brilljanten för det räkenskapsår som avslutas den 31 december 2017.

Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionsred i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

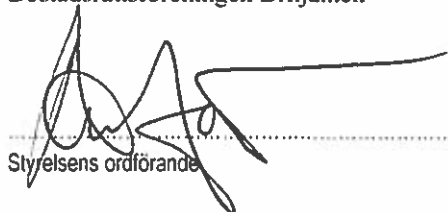
Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÅRL 1 kap. 8 och 9 §§). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Vi har på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag eller en skattefria bostadsrättsförening.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen eller not har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Lund den 9 maj 2018

ort och datum

Bostadsrättsföreningen Brilljanten



Styrelsens ordförande