

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Brillanten får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 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
Bostäder, hyresrätt	21	
Lokaler, hyresrätt	3	167

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-06-10, varvid 27 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Namn	Roll	Vald till årsstämman
Henrik Jönsson	ordförande	2022
Anders Jönsson	vice ordförande	2021
Oscar Ceonquist	kassör	2022
Alma Lindvall	vice sekreterare	2022
Jonny Wendig	styrelseledamot	2021
Ravi Fältman	styrelseledamot	2022
Axel Landgren	styrelseledamot	2022
Emil Kunéll	styrelsesuppleant	2021
Mikael Jacobsen	styrelsesuppleant	2022

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

Vid årets slut betod valberedningen av Carl Lundgren och Marita Alm. Valberedningens sammankallande var Carl Lundgren.



Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
E.ON	elavtal
E.ON	uppvärmning med bergvärme
ComHem	kabel-TV
Ownit	bredband
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning
Bredablick	teknisk förvaltning
Sustend (fd Bredablick fastighetspartner)	underhållsplansavtal
OTIS	hiss serviceavtal
Salwéns	hissbesiktningssavtal
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)
Apcoa(fd Xperparkering)	arrendeavtal parkering
Bravida	serviceavtal sekundär värme och ventilation

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Brf. Brilljanten genomför stadgeenlig fastighetsbesiktning årligen av representant från styrelsen tillsammans med konsult från Bredablick Fastighetspartner. Väsentliga brister som upptäcks vid besiktningen åtgärdas snarast möjligt.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Asfaltering på parkering (1/5 av totala parkeringsytan)
Tacktäckning av papp, omläggning samt taksäkerhet på taken på byggnaderna med byggnadsår 1964
Byte av skärmstaket för samtliga markplanslägenheter
Byte av dörrar till miljöhus, som är mer slitstarka och inbrottsäkra
Byte av sand i sandlådor på innergårdar

Utförda renoveringar (exempelvis stammar, tak, fasad, fönster och värmesystem):

År 2010-2011 Åtgärd Stambyte och badrumsrenoveringar
År 2012-2016 Åtgärd Byte av hissar
År 2012 Åtgärd Fasadrenovering i markplan
År 2015-2016 Åtgärd Byte av cirkulationspumpar och termostatventiler
År 2016 Åtgärd Lagningar och byte av takutspång och underlagspapp på tak.
År 2016 Åtgärd Nya miljöhus för effektivare avfallshantering
År 2017 Åtgärd Målning av takplåtar
År 2017 Åtgärd Algtvätt och ytbehandling av cykelskjul i trä
År 2017 Spolning och fräsning av avloppsstammar i källare ut mot kommunens ledningsnät.
År 2018 Asfaltering på parkering (1/5 av totala parkeringsytan)
År 2018 Cirka 500 kakelplattor i tvättstugor byttes ut till nya.
År 2018 Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes inklusive rekommenderade åtgärdsförslag
År 2019 Asfaltering på parkering (1/5 av totala parkeringsytan)
År 2019 Spolning dagvattensystem, samt spolning och filmning av spillvattenledningar
År 2019 Statussyn betongytor på balkonger och loftgångar
År 2019 Byte till ny energisnål LED-belysning på gatlyktor på parkering, korridorer och polare på innergårdar

h

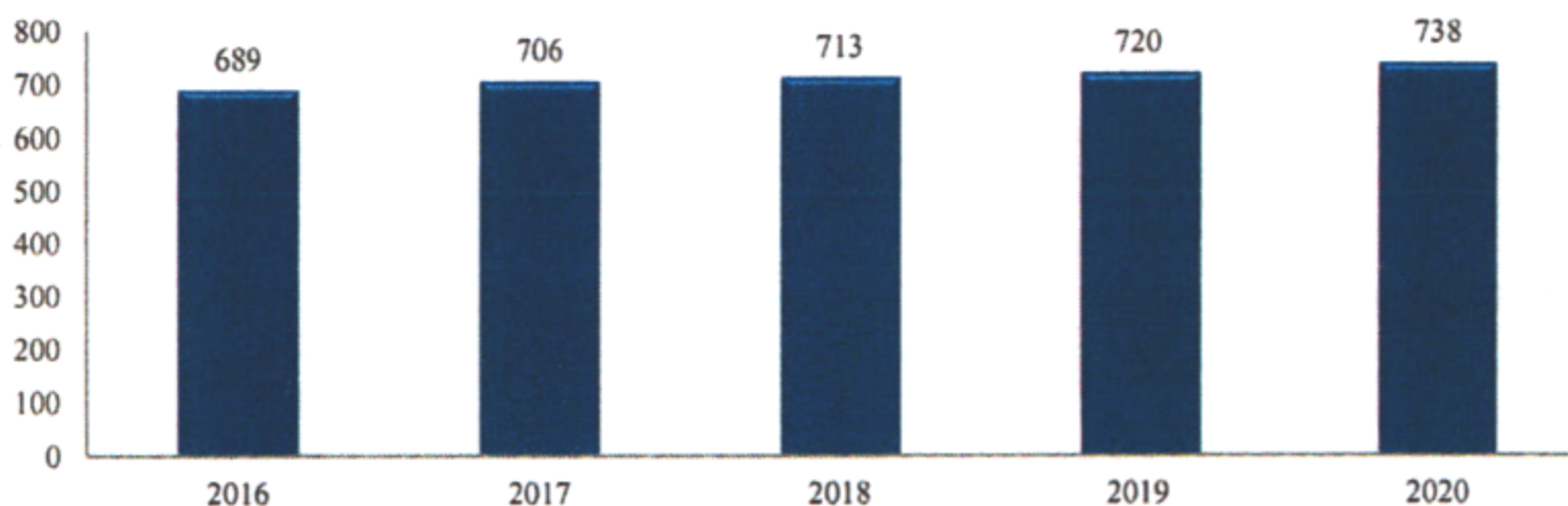
O.C AL KL
A.W. W) AF

Framtida underhåll

År 2021	Åtgärd: Omläggning av asfalt på parkering (1/5 av totala parkeringsytan)
År 2021	Åtgärd: Byte av befintliga 5 entrédörrpartier på fastighetens norra sida inklusive montage av ny dörrautomatik, belysning samt dörrstopp.
År 2021	Åtgärd: Fönsterbyte (1964 delen)
År 2021-2022	Åtgärd: Fasadrenovering (1964 delen)
År 2021-2022	Åtgärd: Invändig takavvattning
År 2021	Åtgärd: Funktionsbesiktning av elsystem
År 2022	Åtgärd: Byte av fasadbelysning (armaturer)
År 2022	Åtgärd: Byte av entrédörrar till cykelförråd
År 2024	Åtgärd: Förrådsväggar (byte till metall/troax)
År 2025	Åtgärd: Dränering av grund mot gård
År 2026	Åtgärd: Hissbyte Margaretav.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 738 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov och styrelsen beslutade att höja avgiften med 1,2% fr.o.m 1 januari 2021.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 72 578 936 kr.

Styrelsens kommentar till årets resultat

Brf. Brilljanten har fortsatt på den inslagna vägen mot att nå visionen om att vara den mest attraktiva och miljömedvetna bostadsrättsföreningen i Lund. I mars 2020 invigdes den senaste i raden av miljömedvetna investeringar i föreningen i form av en solcellslösning med en beräknad total årsproduktion på 132 000 kWh.

Tillsammans med E.ON har Brf. Brilljanten under de senaste åren varit med och förnyat Sverige, samt säkerställt goda förutsättningar för en stabil ekonomi och klimatsmarta investeringar. Förutom solcellslösningen har en bergvärmeanläggning tagits i bruk, vilket bidrar till både förbättrad miljö och sänkta kostnader. Vi har även tagit i bruk tre laddstolpar med totalt 6 uttag för laddning av elbil, varav två laddstolpar hyrs ut till M, som tillhandahåller hyrbilar. Härutöver har vi installerat gemensam el, som innebär att vi har minskat antalet elnätabonnemang från tidigare 204 + 5 stycken till enbart 5 stycken. Denna åtgärd gör att våra medlemmar nu har ett stort ekonomiskt incitament av att minska sin energianvändning jämfört med tidigare då den fasta kostnaden för el för många boende kunde utgöra så mycket som 75 % av totalkostnaden.

Nyckeltalen som beskriver föreningens ekonomiska situation ser fortsatt positiva ut och den kraftigt ökade ekonomiska värderingen av lägenheter i föreningen bidrar till att föreningen innehar en god ekonomisk reserv i de återstående hyreslägenheterna, som i takt med uppsägningar ombildas till bostadsrätter. Föreningen har även sökt bygglov för att bygga om tre tidigare förråd till en helt ny bostadsrätt för att säkerställa optimerat utnyttjande av tillgängliga ytor inom fastigheten. Det är styrelsens bedömning av den goda ekonomiska situation som Brf. Brilljanten säkerställt de senaste åren kommer att fortsätta under kommande år.





Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	313
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	327

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 38 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 18 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. 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

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	11 063	10 454	10 094	10 049
Resultat efter finansiella poster, tkr	422	-3 493	284	-512
Eget kapital, tkr	150 122	149 699	148 533	148 248
Taxeringsvärde, tkr	216 513	216 513	205 148	205 148
-varav byggnad, tkr	122 133	122 133	116 808	116 808
Soliditet	66%	67%	65%	64%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	738	720	713	706
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	5 948	5 712	6 321	6 493
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	57	91	102	163
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	34%	32%	38%	39%

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	-18 129 739	28 154 792	3 223 578	-20 884 848	-3 493 176	149 699 527
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:							
Balanseras i ny räkning					-3 493 176	3 493 176	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:							
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan				2 232 100	-2 232 100		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				-1 303 076	1 303 076		0
Årets resultat						6 030	6 030
Belopp vid årets utgång	160 828 920	-18 129 739	28 154 792	4 152 602	-25 307 048	6 030	149 705 557

O.C. m. A.
A. H. B.
A. H.



MSB - där möjligheterna bor

Brf Brillanten
Org nr 769617-1730

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-24 378 023
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-2 232 100
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	1 303 076
Årets resultat	6 030
Summa till stämmans förfogande	-25 301 017

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-25 301 017
-------------------------	-------------

h

O.C. M. AC.
A. W. W. K.



Resultaträkning		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	11 062 507	10 453 718
Övriga rörelseintäkter	Not 3	176 373	37 656
Summa rörelseintäkter		11 238 880	10 491 374
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 063 879	-9 795 069
Övriga externa kostnader	Not 5	-310 264	-421 545
Personalkostnader och arvode	Not 6	-261 830	-188 114
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 936 319	-2 846 575
Summa rörelsekostnader		-10 572 293	-13 251 303
Rörelseresultat		666 587	-2 759 929
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		33 138	27 649
Räntekostnader och liknande resultatposter		-693 694	-760 896
Summa finansiella poster		-660 556	-733 246
Resultat efter finansiella poster		6 030	-3 493 176
Resultat före skatt		6 030	-3 493 176
Årets resultat		6 030	-3 493 176

✓

O, C M K.
A. W. H. J. R. F.



Balansräkning 2020-12-31 2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	216 371 586	217 424 835
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	1 991 250
Inventarier och installationer	Not 10	606 080	630 650
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>216 977 666</u>	<u>220 046 735</u>

Summa anläggningstillgångar

216 977 666 220 046 735

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		148 380	189 115
Övriga fordringar	Not 11	152 488	128 703
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	553 668	219 036
Summa kortfristiga fordringar		<u>854 536</u>	<u>536 854</u>

Kortfristiga placeringar

Kassa och bank	Not 13	7 391 350	3 718 564
Summa kassa och bank		<u>7 391 350</u>	<u>3 718 564</u>

Summa omsättningstillgångar

8 245 886 4 255 418

Summa tillgångar

225 223 552 224 302 153

↳

o.c. m AL.
A W KF
J.W.



Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	170 853 973	170 853 973
Fond för yttre underhåll	4 152 602	3 223 578
Summa bundet eget kapital	175 006 575	174 077 551

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-25 307 047	-20 884 848
Årets resultat	6 030	-3 493 176
Summa ansamlad förlust	-25 301 017	-24 378 023

Summa eget kapital**149 705 558** **149 699 528**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	65 857 811	60 287 250
Summa långfristiga skulder		65 857 811	60 287 250

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		6 721 125	9 415 625
Leverantörsskulder		865 670	4 008 980
Skatteskulder		10	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	70 926	49 698
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 002 452	841 072
Summa kortfristiga skulder		9 660 183	14 315 375

Summa skulder**75 517 994** **74 602 625****Summa eget kapital och skulder****225 223 552** **224 302 153**

h

O.C. m. A.
 AA UJ PF

**Kassaflödesanalys**2020-01-01
2020-12-312019-01-01
2019-12-31**Löpande verksamhet**

Rörelseresultat 666 587 -2 759 929

*Justering för poster som inte ingår i kassaflödet*Avskrivningar 2 936 319 2 846 575
3 602 906 86 646

Erhållen ränta 43 769 17 018

Erlagd ränta -643 469 -735 505

Kassaflöde från löpande verksamhet 3 003 205 -631 840

(före förändring av rörelsekapital)

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar -328 313 -86 505

Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder -2 010 917 3 360 995

Kassaflöde från löpande verksamhet 663 975 2 642 649**Investeringsverksamhet**

Investeringar i fastigheter -221 250 -1 991 250

Bidrag solceller 354 000 0

Investeringar i maskiner/inventarier 0 -655 220

Kassaflöde från investeringsverksamhet 132 750 -2 646 470**Finansieringsverksamhet**

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder 2 876 061 -8 480 500

Inbetalda insatser 0 4 660 000

Kassaflöde från finansieringsverksamhet 2 876 061 -3 820 500**Årets kassaflöde**

3 672 786 -3 824 321

Likvida medel vid årets början 3 718 564 7 542 884*Likvida medel vid årets slut* 7 391 350 3 718 564**3 672 786 -3 824 321**O.C. M. A.
A. H. M.
J.W.

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer****Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:

100 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier:

5 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

h

O.C
M
A
HJ
AC
AF
A.W.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	7 727 791	7 543 870
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-120	-2 380
	Hysesintäkt bostäder	1 604 628	1 609 542
	Hysesintäkt lokaler	168 828	166 128
	Hysesintäkt garage och bilplatser	612 532	421 351
	Hysesintäkt övrigt	94 270	70 749
	Hysesrabatter	720	-1 423
	Årsavgift konsumtionsavgift el	491 317	318 308
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	224 676	223 206
	Övriga intäkter i verksamheten	0	24 005
	Intäkt andrahandsupplåtelse	68 461	54 123
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	64 724	23 719
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	4 680	2 520
		11 062 507	10 453 718

Not 3	Ovriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	29 049	19 712
	Övrigt	147 324	17 944
		176 373	37 656

Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-1 091 103	-809 165
	El	-800 429	-771 750
	Uppvärmning	-1 626 558	-1 955 413
	Vatten	-360 087	-307 483
	Renhållning	-237 691	-193 526
	Bevakningskostnader	0	-27 844
	TV, bredband, iptelefoni	-173 082	-318 018
	Obligatoriska besiktningar	-14 538	-144 976
	Serviceavtal	-61 607	-16 692
	Hissar serviceavtal & besiktning	-6 153	-4 935
	Förvaltningskostnader	-1 000 669	-1 371 199
	Försäkringar	-75 418	-72 737
	Fastighetskatt	-295 217	-284 661
	Periodiskt underhåll	-1 303 076	-3 488 342
	Övriga driftskostnader	-18 252	-28 328
		-7 063 879	-9 795 069

Specifikation till periodiskt underhåll

Underhåll bostäder	0	-103 950
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-124 278	-139 877
Underhåll installationer	0	-48 857
Underhåll huskropp utvändigt	-18 638	0
Underhåll balkonger	0	-31 875
Underhåll tak	-633 503	-2 579 386
Underhåll mark och utemiljö	-23 657	-504 136
Underhåll garage och bilplatser	-503 000	-47 473
Underhåll övrigt	0	-32 789
	-1 303 076	-3 488 342

Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-21 750	-22 625
	Övriga förvaltningskostnader	-33 806	-142 990
	Kostnader överlåtelse och panter	-69 030	-46 832
	Föreningsverksamhet	-3 058	-4 475
	Kontorsutrustning och -material	0	-677
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 697	-4 020
	Konsulter	-176 924	-199 926
		-310 264	-421 545

O.C. M. A. ^h
 J.W. A. H. B.F.



Not 6 Personalkostnader		
Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-189 200	-133 699
Övriga arvoden	-5 000	-5 000
Revisionsarvode	-6 000	-5 018
Sociala avgifter	-61 630	-44 397
	-261 830	-188 114

Not 7 Avskrivningar		
Byggnader	-2 911 749	-2 822 005
Maskiner och inventarier	-24 570	-24 570
	-2 936 319	-2 846 575

6

O.C. m. A.
A. M. R.F.
F.W.



Not 8	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31		
Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	185 729 281	185 729 281		
	Omklassificering	1 858 500	0		
	Ingående anskaffningsvärde mark	51 308 000	51 308 000		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	238 895 781	237 037 281		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-19 612 446	-16 790 441		
	Årets avskrivningar byggnader	-2 911 749	-2 822 005		
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-22 524 195	-19 612 446		
	Utgående redovisat värde	216 371 586	217 424 835		
	Redovisade värden byggnader	165 063 586	166 116 835		
	Redovisade värden mark	51 308 000	51 308 000		
	Fastighetsbeteckning: Landsdomaren & Tinghöraren 1				
	Taxeringsvärde	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	122 000 000	94 000 000	216 000 000	216 000 000
	Lokaler	133 000	380 000	513 000	513 000
		122 133 000	94 380 000	216 513 000	216 513 000
	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31		
	Fastighetsinteckning	138 900 000	138 900 000		
	varav i eget förvar	-20 000 000	-20 000 000		
	Summa ställda säkerheter	118 900 000	118 900 000		
Not 9	Pågående nyanläggningar				
	Ingående värde pågående nyanläggningar	1 991 250	0		
	Årets Investering	221 250	1 991 250		
	Bidrag solceller	-354 000	0		
	Omklassificering till Byggnader & Mark	-1 858 500	0		
	Utgående värde pågående nyanläggningar	0	1 991 250		
Not 10	Inventarier och installationer				
	Ingående anskaffningsvärden	1 038 167	382 947		
	Årets investeringar	0	655 220		
	Utgående anskaffningsvärden	1 038 167	1 038 167		
	Ingående avskrivningar	-407 517	-382 947		
	Årets avskrivningar	-24 570	-24 570		
	Utgående avskrivningar	-432 087	-407 517		
	Utgående redovisat värde	606 080	630 650		
	Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.				
Not 11	Övriga fordringar				
	Skattekonto	152 488	118 157		
	Övrig skattefordran	0	10 546		
		152 488	128 703		

O.C. M. AL. J.W.
 AJ. HJ. RF



Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	19 034	18 317
Förutbetald kabel-TV och bredband	67 457	67 967
Upplupna ränteintäkter	0	10 631
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	467 177	122 121
	553 668	219 036

Not 13 Kassa och bank		
Handelsbanken	2 875 768	2 364 091
SBAB	4 515 582	1 354 473
	7 391 350	3 718 564

Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB		0,80	2024-06-28	18 250 000	1 000 000
SEB		0,85	2023-04-28	7 300 000	
Handelsbanken		1,41	2022-07-30	16 335 250	543 000
SBAB		0,63	2022-10-11	24 909 000	
SBAB		0,66	2023-11-14	1 125 000	140 625
SBAB		0,61	2021-01-07	4 659 686	377 814
				72 578 936	2 061 439

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **65 857 811**

Nästa års amortering av långfristig skuld 2 061 439
 Lån som ska konverteras inom ett år 4 659 686
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **6 721 125**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 0,83%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 8 245 756
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 62 271 741

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdeskatt	61 756	27 627
Övriga kortfristiga skulder	9 170	22 071
	70 926	49 698

O.C. M. H.C.
F.W. [Signature] M.S. [Signature]



Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	351 460	0
Upplupna räntekostnader	120 639	70 414
Upplupen revision	22 000	22 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	805 166	748 658
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	703 187	0
	2 002 452	841 072

27/5 2021

Alma Lindvall

Anders Jönsson

Axel Landgren

Ravi Fältman

Henrik Jönsson

Jonny Wendig

Oscar Cronquist

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05-31

Gun Ekman
Revisor vald av föreningsstämman

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 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas 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 revisorssed 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 misstag, 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 misstag, 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 2020 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 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.

Malmö den 31 / 5 2021

Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor

.....
Gun Ekman
Förtroendevald revisor