

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Brilljanterna

769627-3403

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brilljanterna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningen äger fastigheten Mandelkubben 1 i Örebro och föreningens adresser är, Markörvägen 16-18 och Kornellvägen 10-12.

Styrelsen skall bestå av lägst tre och högst sju styrelseledamöter med högst tre styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs på föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Styrelsen består av följande medlemmar.

Styrelseledamöter	Vald t.o.m.
Ulrika Bergquist	2019
Martin Johansson	2019
Jörgen Hedman	2019
Antonio Dang	2019
Johan Granberg	2019

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt av två ledamöter i förening.

För granskning av styrelsens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Revisor	Vald t.o.m.
David Hedlund, PWC	2019

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

Föreningen har två lån hos Nordea om totalt 63,5 mkr. Lånen är löpande med räntevillkor på 0,740%. Årlig amortering sker med 1 138 000 kr per år.

Information om fastigheten
Bostadsyta: 5 388 kvm
Byggnadsår: 2017
Tomt: 9 901 kvm

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt Inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Jh
UB
AD
ML

Förvaltning

Aspia AB	Ekonomisk förvaltning
Mickes Ståd i Nora AB	Fastighetsskötelse
Avfallshantering	Suez Recycling/Örebro kommun
Trygg Hansa	Fastighetsförsäkring
Eon	El- och värmeanläggning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det föreligger en tvist mellan föreningen och entreprenören CHR Bygga Bostäder Entreprenad AB.

Föreningen har en oreglerad skuld om 649 030 kr till CHR Bygga Bostäder Entreprenad AB. Denna skuld fanns upptagen i balansräkningen redan då föreningen övertog förvaltningen från interimsstyrelsen. Interimsstyrelsens tidigare ekonomiska förvaltare Adrian & Partner som skötte all redovisning fram till överlämnande har också redovisat att föreningen har en fordran om 642 000 kr som avser ej inbetalda insatser 642 000 kr. Bostadsrättsföreningens bortgångne styrelserepresentant Klas Ruuth har tidigare tagit upp denna fråga med representanter för CHR Bygga Bostäder Entreprenad AB.

Styrelsen anser således att det föreligger en oreglerad skuld till CHR Bygga Bostäder Entreprenad om 7 030 kr.

Styrelsen anser att föreningen även har en fordran på CHR Bygga Bostäder Entreprenad AB, 312 000 kr, avseende fastighetsskatt för inkomståret 2017 med anledning att föreningens fastighet blev slutbesiktigad under 2017 och skall således betala fastighetsskatt som bygger på ett värde vid 2017 års ingång. Denna skuld finns ej upptagen i Bostadsrättsföreningens registrerade ekonomiska plan eller i den balansräkning som uppvisades och låg till grund då föreningen övertog ansvaret från interimsstyrelsen.

Medlemsinformation

Föreningens alla 64 lägenheter är upplåtna till medlemmar för eget eller närståendes bruk.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras 1 % av gällande prisbasbelopp per lån.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	2 975	2 035	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 692	-886	-29	-20 073
Soliditet (%)	59,0	59,3	6,1	neg
Skuld/kvm bostadsrättsyta (kr)	11 787	11 919	0	0
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta (kr)	554	554	0	0

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JS", "UB", and "M".

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	97 060 000		-71 305	-885 842	96 102 853
Disposition av föregående års resultat:					
Fond yttre underhåll		234 000	-885 842	885 842	0
Årets resultat			-234 000		0
Belopp vid årets utgång	97 060 000	234 000	-1 191 147	-1 692 080	94 410 773

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 191 146
årets förlust	-1 692 080
	-2 883 226

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond enligt ekonomisk plan	329 749
i ny räkning överföres	-3 212 975
	-2 883 226

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JA UB" and other illegible marks.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 975 461	2 035 681
Övriga intäkter	3	325 408	1 500
Summa intäkter		3 300 869	2 037 181
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-1 209 226	-267 494
Övriga kostnader	5	-134 288	-52 516
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-3 126 192	-1 563 100
Summa rörelsens kostnader		-4 469 706	-1 883 110
Rörelseresultat		-1 168 837	154 071
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	0	-11 025
Räntekostnader och liknande resultatposter		-523 243	-1 028 887
Summa resultat från finansiella poster		-523 243	-1 039 912
Resultat efter finansiella poster		-1 692 080	-885 841
Resultat före skatt		-1 692 080	-885 841
Årets resultat		-1 692 080	-885 842

[Handwritten signatures]

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	157 077 376	160 203 568
		157 077 376	160 203 568
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	234 000	0
		234 000	0
Summa anläggningstillgångar		157 311 376	160 203 568
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		535 305	536 815
Övriga fordringar		642 000	642 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		354 574	35 091
		1 531 879	1 213 906
<i>Kassa och bank</i>		1 143 725	611 686
Summa omsättningstillgångar		2 675 604	1 825 592
SUMMA TILLGÅNGAR		159 986 980	162 029 160

JS
MS
UB
D
D

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		97 060 000	97 060 000
Fond för yttre underhåll		234 000	0
		97 294 000	97 060 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-1 191 146	-71 304
Årets resultat		-1 692 080	-885 842
		-2 883 226	-957 146
Summa eget kapital		94 410 774	96 102 854
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	62 375 310	63 223 590
Summa långfristiga skulder		62 375 310	63 223 590
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	1 138 000	1 158 880
Leverantörsskulder		152 002	68 465
Aktuella skatteskulder		312 000	0
Övriga skulder		655 283	649 030
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		943 611	826 341
Summa kortfristiga skulder		3 200 896	2 702 716
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		159 986 980	162 029 160

SA UB
Jh
ML

Kassaflödesanalys

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 692 080	-885 842
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	11	3 126 192	1 574 125
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 434 112	688 283
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		1 510	-536 815
Förändring av kortfristiga fordringar		-319 483	-577 578
Förändring av leverantörsskulder		83 537	-457 843
Förändring av kortfristiga skulder		435 523	-65 325 692
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 635 199	-66 209 645
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-20 622 598
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-234 000	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	38 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-234 000	-20 584 098
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda medlemsinsatser		0	88 310 500
Amortering av lån		-869 160	-947 041
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-869 160	87 363 459
Årets kassaflöde		532 039	569 716
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		611 686	41 970
Likvida medel vid årets slut		1 143 725	611 686

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningarna redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

10-100 år

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme-grund 100 år
- Stomme-vatten 50 år
- El 20 år
- Fasad 25 år
- Fönster 20 år
- Yttertak 20 år
- Ventilation 20 år
- Inre ytskikt 10 år

Finansiella instrument

Finansiella anläggningstillgångar har värderats till det lägsta anskaffningsvärdet och återanskaffningsvärdet enligt 11:e och 27:e kapitlet.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including what appears to be 'JS', 'M', and 'UB'.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuld/kvm, kr

Bostadsrättsföreningens skuld per kvm bostadsyta.

Årsavgift/kvm bostadsrättsyta, kr

Bostadsrättsföreningens årsavgifter per kvm bostadsrättsyta.

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	2 975 461	2 035 681
	2 975 461	2 035 681

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	6 336	1 500
Pakeringsavgifter	2 936	0
Vidarefakturerade kostnader	316 136	0
	325 408	1 500

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Joh", "Mb", and "Ma".

Not 4 Driftkostnader

	2018	2017
El för belysning	214 146	38 568
Vatten och avlopp	127 510	0
Avfall	64 408	73 881
Snöröjning	81 604	19 825
Städning	35 735	0
Trädgårdsarbete	121 428	0
Övrig fastighetsskötelse	63 586	8 088
Övriga fastighetskostnader	0	10 607
Fastighetsförsäkringspremier	47 904	36 178
Fastighetsskötsel och förvaltning	77 054	55 058
Styrelsearvoden ink sociala avgifter	60 571	22 400
Övriga förvaltningskostnader	3 280	0
Fastighetsskatt/avgift	312 000	0
Förbrukningsinventarier	0	2 889
	1 209 226	267 494

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsmaterial	6 754	10 435
Ersättningar till revisor	0	12 000
Redovisningstjänster	123 903	25 938
Bankkostnader	2 041	2 711
Övr ext kostn, avdragsgilla	1 590	1 432
	134 288	52 516

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "UB" and "M" with a checkmark.

Not 6 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	161 766 668	12 900 000
Inköp	0	20 622 598
Omklassificeringar	0	128 244 070
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	161 766 668	161 766 668
Ingående avskrivningar	-1 563 100	0
Årets avskrivningar	-3 126 192	-1 563 100
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 689 292	-1 563 100
Utgående redovisat värde	157 077 376	160 203 568

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

	2018	2017
Resultat vid avyttringar	0	11 025
	0	11 025

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Inköp	234 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	234 000	0
Utgående redovisat värde	234 000	0

Not 9 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	57 823 310	58 588 070
	57 823 310	58 588 070

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Nordea Hypotek	0,740	2019-01-09	31 756 655	32 191 235
Nordea Hypotek	0,740	2019-01-09	31 756 655	32 191 235
			63 513 310	64 382 470
Kortfristig del av långfristig skuld			1 138 000	1 158 880

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Not 11 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

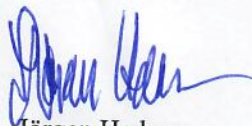
	2018-12-31	2017-12-31
Avskrivningar	3 126 192	1 563 100
Förlust vid försäljning av finansiella tillgångar	0	11 025
	3 126 192	1 574 125

Not 12 Ställda säkerheter

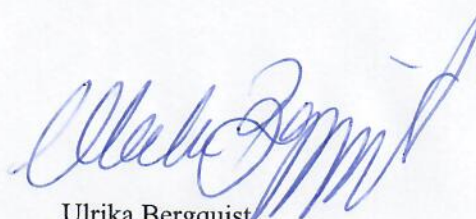
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	64 706 667	64 706 667
	64 706 667	64 706 667

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

Örebro 2019-05-10



Jörgen Hedman
Ordförande

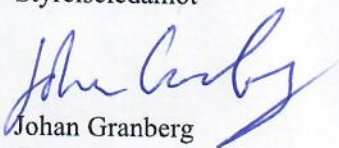


Ulrika Bergquist
Styrelseledamot



Martin Johansson
Styrelseledamot

Antonio Dang
Styrelseledamot



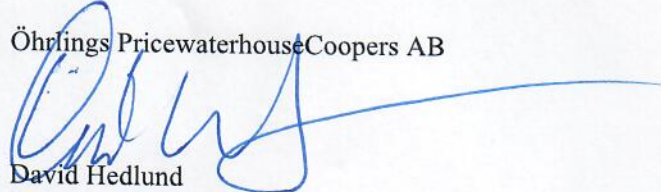
Johan Granberg
Styrelseledamot



Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



David Hedlund
Auktoriserad revisor