

# Årsredovisning

för

## **Bostadsrättsföreningen Brillanterna**

769627-3403

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brilljanterna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

## 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	2021
Martin Johansson	2021
Jörgen Hedman	2020
Antonio Dang	2020
Johan Granberg	2021

På stämman i maj 2019 avgår Antonio Dang som styrelseledamot och övergår som suppleant, vald t.o.m. 2020.

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	2020

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

Föreningen har 3 lån hos Nordea om totalt 62,4 mkr. Lånen är bundna.

Lån 1: 15,4 Mkr bundet till 2023 med ränta på 1,08%.

Lån 2: 15,8 Mkr bundet till 2021 med ränta på 1,33%.

Lån 3: 31,2 Mkr bundet till 2023 med ränta på 1,579%.

Årlig amortering sker med 1 139 000 kr

### Information om fastigheten

Bostadsyta: 5 388 kvm

Byggnadsår: 2017

Tomt: 9 901 kvm

YH UB  
MS  
JG

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

Föreningen har sitt säte i Örebro.

### Förvaltning

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Garantibesiktning utfördes i maj. CHR Bygga Bostäder Entreprenad AB försätts under rekonstruktion strax efter detta så de garantiåtgärder som inte fristående underentreprenörer åtgärdat avstannar. Föreningen har sammanställt en lista över kvarstående brister, den här listan summerar till 2 252 620 kr. Listan har skickats till advokaten som sköter rekonstruktionen.

Styrelsen driver frågan om fastighetens slutbesked gentemot Örebro kommun. I december erhålls slutligen detta. Föreningen förbinder sig att bekosta handikappanpassning av balkong/altandörr om behov uppstår, för att uppnå det tillgänglighetskrav som låg till grund för att slutbeskedet ej erhöles från början.

Beslut fattas om att höja månadsavgifterna med 5 % från 1/1 2020.

Det kvarstår 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. Trots fortsatta påstötningar har CHR Bygga Bostäder Entreprenad AB inte svarat på detta krav.

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

Styrelsen beslutar att den tidigare bokförda fordran på fastighetsskatt gentemot CHR Bygga Bostäder Entreprenad AB på, 312 000 kr, skall avskrivas. Detta efter att en jurist med expertis inom brf/fastighetsområdet anlåtats och utrett läget. Utsikten att nå framgång vid rättslig process ansågs obefintlig.

UP  
MS  
JG

## 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.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning (tkr)	2 977	2 975	2 035	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 602	-1 692	-886	-29
Soliditet (%)	58,8	59,0	59,3	6,1
Skuld/kvm bostadsrättsyta (kr)	11 576	11 787	11 919	0
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta (kr)	554	554	554	0

MB

MS  
594

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	97 060 000	234 000	-1 191 147	-1 692 079	94 410 774
Disposition av föregående års resultat:		329 749	-2 021 828	1 692 079	0
Årets resultat				-2 601 609	-2 601 609
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>97 060 000</b>	<b>563 749</b>	<b>-3 212 975</b>	<b>-2 601 609</b>	<b>91 809 165</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 212 975
årets förlust	-2 601 609
	<b>-5 814 584</b>

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond enligt ekonomisk plan	336 341
i ny räkning överföres	-6 150 925
	<b>-5 814 584</b>

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

Styrelsens uppfattning är att avsättning till underhållsfond om 336 341 kr enligt föreningens ekonomiska plan ryms inom föreningens likviditet och framtida kassaflöde. Årets kassaflöde är negativt med 557 079 kr, vilket i huvudsak beror på bortskrivning av kundfordran på 316 000 kr och högre amortering jämfört med tidigare år.

Handwritten signatures and initials: MB, YK, MS, JG

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	2 976 578	2 975 461
Övriga intäkter	3	31 960	325 408
<b>Summa intäkter</b>		<b>3 008 538</b>	<b>3 300 869</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 023 208	-1 209 226
Övriga kostnader	5	-515 905	-134 288
Personalkostnader	6	-65 635	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-3 126 208	-3 126 192
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-4 730 956</b>	<b>-4 469 706</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 722 419</b>	<b>-1 168 837</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-879 190	-523 243
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-879 190</b>	<b>-523 243</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 601 609</b>	<b>-1 692 080</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 601 609</b>	<b>-1 692 080</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 601 609</b>	<b>-1 692 080</b>

MB

MS  
JS

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	153 951 168	157 077 376
		<b>153 951 168</b>	<b>157 077 376</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	234 000	234 000
		<b>234 000</b>	<b>234 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>154 185 168</b>	<b>157 311 376</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		593 118	535 305
Övriga fordringar		642 000	642 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 089	354 574
		<b>1 277 207</b>	<b>1 531 879</b>
<i>Kassa och bank</i>		586 646	1 143 725
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 863 853</b>	<b>2 675 604</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>156 049 021</b>	<b>159 986 980</b>

MB  
MS  
JG

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		97 060 000	97 060 000
Fond för yttre underhåll		563 749	234 000
		<b>97 623 749</b>	<b>97 294 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 212 975	-1 191 146
Årets resultat		-2 601 609	-1 692 080
		<b>-5 814 584</b>	<b>-2 883 226</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>91 809 165</b>	<b>94 410 774</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	61 231 090	62 375 310
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>61 231 090</b>	<b>62 375 310</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	1 139 000	1 138 000
Leverantörsskulder		95 108	152 002
Aktuella skatteskulder		0	312 000
Övriga skulder		650 438	655 283
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 124 220	943 611
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 008 766</b>	<b>3 200 896</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>156 049 021</b>	<b>159 986 980</b>

ub  
ms  
9/19



## Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-2 601 609	-1 692 080
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	11	3 126 208	3 126 192
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>524 599</b>	<b>1 434 112</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-57 813	1 510
Förändring av kortfristiga fordringar		312 485	-319 483
Förändring av leverantörsskulder		-56 894	83 537
Förändring av kortfristiga skulder		-136 236	435 523
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>586 141</b>	<b>1 635 199</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-234 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-234 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-1 143 220	-869 160
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 143 220</b>	<b>-869 160</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-557 079</b>	<b>532 039</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 143 725	611 686
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>586 646</b>	<b>1 143 725</b>

UB

ST 13  
15

## 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.

UB  
SH M3  
SS

### **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**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter bostäder	2 976 578	2 975 461
	<b>2 976 578</b>	<b>2 975 461</b>

### **Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	18 580	6 336
Pakeringsavgifter	13 380	2 936
Vidarefakturerade kostnader	0	316 136
	<b>31 960</b>	<b>325 408</b>

UB  
M2  
35

#### Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
El för belysning	243 489	214 146
Vatten och avlopp	91 637	127 510
Avfall	68 279	64 408
Snöröjning	47 572	81 604
Städning	5 350	35 735
Trädgårdsarbete	0	121 428
Övrig fastighetsskötelse	16 889	63 586
Fastighetsskötelse	392 608	0
Fastighetsskötsel och förvaltning	104 916	77 054
Styrelsearvoden ink sociala avgifter	0	60 571
Övriga förvaltningskostnader	0	3 280
Fastighetsskatt/avgift	0	312 000
Fastighetsförsäkringspremier	52 468	47 904
	<b>1 023 208</b>	<b>1 209 226</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsmaterial	9 462	6 754
Ersättningar till revisor	21 506	0
Redovisningstjänster	128 509	123 903
Bankkostnader	3 116	2 041
Övr ext kostn, avdragsgilla	3 200	1 590
Representation, ej avdragsgill	1 905	0
Trycksaker	1 769	0
Datakommunikation	9 424	0
Konstaterade förluster på kundfordringar	316 136	0
Konsultarvoden	14 609	0
Föreningsavg, ej avdragsgilla	6 270	0
	<b>515 906</b>	<b>134 288</b>

#### Not 6 Personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda under året utan kostnaderna avser endast styrelsearvoden

LUB  
SN 3/9

### Not 7 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	161 766 668	161 766 668
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>161 766 668</b>	<b>161 766 668</b>
Ingående avskrivningar	-4 689 292	-1 563 100
Årets avskrivningar	-3 126 208	-3 126 192
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 815 500</b>	<b>-4 689 292</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>153 951 168</b>	<b>157 077 376</b>

### Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	234 000	0
Inköp	0	234 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>234 000</b>	<b>234 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>234 000</b>	<b>234 000</b>

### Not 9 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	56 675 090	57 823 310
	<b>56 675 090</b>	<b>57 823 310</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea Hypotek	1,579	2023-12-20	31 185 045	31 756 655
Nordea Hypotek	1,08	2023-12-20	15 379 147	31 756 655
Nordea Hypotek	1,33	2021-12-15	15 805 898	0
			<b>62 370 090</b>	<b>63 513 310</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			1 139 000	1 138 000

UB  
M  
JG

**Not 11 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	2019-12-31	2018-12-31
Avskrivningar	3 126 208	3 126 192
	<b>3 126 208</b>	<b>3 126 192</b>

**Not 12 Ställda säkerheter**

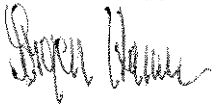
	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	64 706 667	64 706 667
	<b>64 706 667</b>	<b>64 706 667</b>

**Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Föreningen kan påverkas kortsiktigt av pågående pandemi av COVID-19 då föreningens medlemmar kan påverkas negativt ekonomiskt. På kort och lång sikt kan effekten av COVID-19 innebära att medlemmarna får svårt att betala hyran men styrelsen bedömer att pågående pandemi av COVID-19 ej kommer att allvarligt påverka föreningens framtida resultat och finansiella ställning på långt sikt.

Örebro 2020-05-24

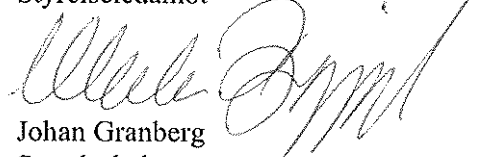
Jörgen Hedman  
Ordförande



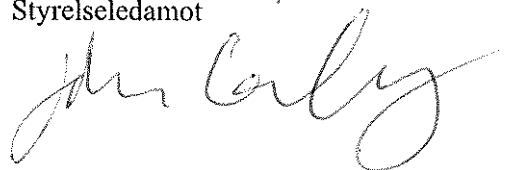
Martin Johansson  
Styrelseledamot



Ulrika Bergquist  
Styrelseledamot

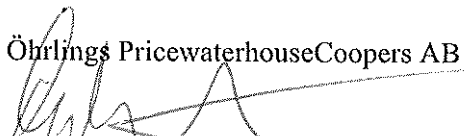


Johan Granberg  
Styrelseledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-25

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



David Hedlund  
Auktoriserad revisor

UB

PH MS  
JK



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Briljanterna, org.nr 769627-3403

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Briljanterna för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 på fel.

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.

#### Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig

felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Brilljanterna för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

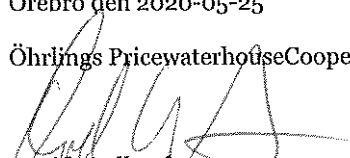
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 vi 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 vår 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.

Örebro den 2020-05-25

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



David Hedlund  
Auktoriserad