

Årsredovisning för  
**Brf Brillanterna**  
769627-3403

Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12
Underskrifter	12

Årsredovisningen är framtagen  
av föreningens styrelse i samarbete med  
Förvaltnings AB Graden

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Brilljanterna, 769627-3403 får härmed avge årsredovisning för 2021.

### Allmänt om verksamheten

#### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har fram till och med 2021-06-30, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av Aspia AB.

Från och med 2021-07-01 har föreningen bytt ekonomisk förvaltare till Förvaltnings AB Graden.

Fastighetsskötsel, trappstädning samt snöröjning har handhåfts av Egeryds AB.

Vid årets utgång var medlemsantalet 86 stycken fördelade på 61 stycken lägenheter.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Trygg Hansa.

### Styrelsen

#### Ordinarie ledamot

Ordförande	Jörgen Hedman
Vice ordförande	Ulrika Bergquist
Sekreterare	Martin Johansson
Ledamot	Camilla Andersson
Ledamot	Alexander Johansson

#### Suppleant

Inger Mattsson  
Daniel Landegren

#### Revisor

Daniel Larin, JPA Revision AB

#### Valberedning

Althea Boman  
Adil Sadiku

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening.

Styrelsen har beviljat 13 stycken lägenhetsöverlåtelser under året.

Styrelsen har ej beviljat någon andrahandsuthyrning under året.

Under året har styrelsen hållit nio stycken protokollförda sammanträden samt en ordinarie föreningsstämma 2021-09-23.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret samt efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen har rätt ut frågan om en skuld respektive fordran med CHR Bygga Bostäder.

Fortfarande kvarstår frågetecken runt en eventuellt obetald handpenning samt återbetalning av en dubbelt inbetald handpenning.

Detta förväntas redas ut under 2022.

I december lades ett av lånen om och vi fick även 0,1 % lånerabatt på de andra två lånen, eftersom föreningen har energideklarerats och hamnat i klass B, vilket berättigar oss till ett så kallat "grönt lån".

#### Övrigt

Med start hösten 2020 arrangerar styrelsen städdagar två gånger om året, då vi träffas på gården och fixar våra gemensamma grönytor och lekplats.

Efteråt bjuds det på korvgrillning vilket är väldigt uppskattat.

## Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Mandelkubben 1
Adress:	Markörv 16-18 och Kornellv 10-12 i Örebro
Byggår:	2017
Taxeringsvärde:	119 200 000 kronor varav byggnadsvärde 91 200 000 kronor
Lägenhetsfördelning:	64 lägenheter fördelade på fyra huskroppar
Total boyta:	5 388 m <sup>2</sup>
Fastighetens areal:	9 901 m <sup>2</sup>

Lägenhetsfördelning:	
2 rum och kök	4 st
3 rum och kök	32 st
4 rum och kök	28 st

P-anläggning:	
P-platser	78 st totalt 6 st för uthyrning

## Flerårsöversikt

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	Belopp i kr 2017-12-31
Nettoomsättning	3 142	3 129	2 977	2 975	2 035
Res. efter finansiella poster	-1 799	-1 971	-2 602	-1 692	-886
Soliditet %	59	59	59	59	59

Definitioner: se not 11

## Nyckeltal i kr/m<sup>2</sup> boyta

Årsavgift	583	581	554	554	554
Lån	11 285	11 444	11 576	11 787	11 919
Elkostnad	41	39	45	40	7
Vattenkostnad	24	22	17	24	0

## Eget kapital

	Insatser	Fond fastighets- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	97 060 000	900 090	-6 150 925	-1 971 372
Resultatdisp enl stämmobeslut			-1 971 372	1 971 372
Fondavsättning enl stämmobeslut		343 067	-343 067	
Årets resultat				-1 831 067
<b>Vid årets slut</b>	<b>97 060 000</b>	<b>1 243 157</b>	<b>-8 465 364</b>	<b>-1 831 067</b>

## Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

*Belopp i kr*

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (SEK)

ansamlad förlust	-8 465 364
årets förlust	-1 831 066
	<hr/>
	<b>-10 296 430</b>

Behandlas så att

Avsättning till fond fastighetsunderhåll enligt stadgarna	357 600
i ny räkning överföres	-10 654 030
	<hr/>
	<b>-10 296 430</b>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Nettoomsättning	2	3 141 595	3 128 882
Övriga rörelseintäkter		80 255	74 508
		<u>3 221 850</u>	<u>3 203 390</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-1 004 981	-1 120 893
Personalkostnader	4	-71 954	-65 565
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-3 126 200	-3 126 200
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-981 285</u>	<u>-1 109 268</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-849 781	-862 104
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-1 831 066</u>	<u>-1 971 372</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-1 831 066</u>	<u>-1 971 372</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-1 831 066</u>	<u>-1 971 372</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	147 698 768	150 824 968
		<u>147 698 768</u>	<u>150 824 968</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	246 000	234 000
		<u>246 000</u>	<u>234 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>147 944 768</u>	<u>151 058 968</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		29 862	581 473
Övriga fordringar		8	642 139
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		103 007	87 012
		<u>132 877</u>	<u>1 310 624</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>1 302 917</u>	<u>1 008 991</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 435 794</u>	<u>2 319 615</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>149 380 562</u>	<u>153 378 583</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		97 060 000	97 060 000
Fond för yttre underhåll		1 243 157	900 090
		98 303 157	97 960 090
<i>Fritt eget kapital</i>			
Vinst eller förlust föregående år		-8 465 364	-6 150 925
Årets resultat		-1 831 066	-1 971 372
		-10 296 430	-8 122 297
<b>Summa eget kapital</b>		88 006 727	89 837 793
<b>Långfristiga skulder</b>	7,8		
Övriga skulder till kreditinstitut		43 858 192	60 519 340
		43 858 192	60 519 340
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7,8	16 945 898	1 139 000
Leverantörsskulder		62 044	112 181
Övriga kortfristiga skulder		0	649 030
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	507 701	1 121 239
		17 515 643	3 021 450
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		149 380 562	153 378 583

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 831 066	-1 971 372
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	10	3 126 200	3 126 200
		<u>1 295 134</u>	<u>1 154 828</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>1 295 134</b>	<b>1 154 828</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av kundfordringar		551 211	11 645
Förändring av kortfristiga fordringar		642 131	-45 062
Förändring av leverantörsskulder		-50 137	17 073
Förändring av kortfristiga skulder		-1 290 163	-4 388
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 148 176</b>	<b>1 134 096</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-854 250	-711 750
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-854 250</b>	<b>-711 750</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>293 926</b>	<b>422 346</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>1 008 991</b>	<b>586 646</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 302 917</b>	<b>1 008 992</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med förra året.

#### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Finansiella instrument**

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

#### **Fordringar**

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar, i anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Utgifter för nedmontering, bortforsling eller återställande av plats räknas inte in i anskaffningsvärdet för en materiell anläggningstillgång. I stället redovisas en avsättning successivt över tillgångens nyttjandeperiod.

#### **Avskrivningar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprinciper har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Stomme, grund	100
Stomme, vatten	50
EI	20
Fasad	25
Fönster	20
Yttertak	20
Ventilation	20
Inre ytskikt	10

## Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter	3 141 595	3 128 880
<b>Summa</b>	<b>3 141 595</b>	<b>3 128 880</b>

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
El	218 241	209 251
Vatten och avlopp	129 183	117 625
Renhållning, Sophantering	78 460	80 795
Snöröjning	41 787	5 537
Fastighetsskötsel *	95 563	319 048
Trappstädning inhyrd	44 012	0
Försäkringsskada	27 207	0
Reparation och underhåll	88 762	81 489
Övriga driftskostnader	329	11 072
Hisskostnader	29 157	20 900
Fastighetsförsäkringpremie	61 318	57 031
Serviceavtal Securitas brandskydd	6 718	0
Förbrukningsinventarier	608	0
Datakommunikation	5 653	6 805
Administrationskostnader Aspia	90 833	115 967
Övriga föreningskostnader	16 430	19 069
Administrationskostnader Graden	44 062	0
Överlåtelse,- och pantsättningskostnader Aspia	0	33 628
Extern revisionskostnad	20 375	16 875
Konsultarvoden	0	8 109
Bankkostnader	6 283	3 353
Övriga främmande tjänster	0	14 340
<b>Summa</b>	<b>1 004 981</b>	<b>1 120 894</b>

\*) Totalsumman för fastighetsskötsel år 2020 innefattar fastighetsskötseloch trappstädning.

## Not 4 Anställda och personalkostnader

### Arvodet och ersättningar samt sociala kostnader,

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	55 200	48 031
Övriga anställda	0	2 100
Sociala kostnader	16 754	15 434
<b>Summa</b>	<b>71 954</b>	<b>65 565</b>

Föreningen har inte haft några anställda under året - kostnaderna avser endast styrelsearvoden.

## Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
-Ingående anskaffningsvärde byggnad	141 716 668	141 716 668
-Ingående uppskrivning byggnader	20 050 000	20 050 000
Vid årets slut	161 766 668	161 766 668
-Ingående avskrivningar byggnad	-10 040 274	-7 013 500
-Ingående avskrivningar uppskrivning byggnad	-901 426	-802 000
-Årets avskrivningar byggnader	-3 026 774	-3 026 774
-Årets avskrivning uppskrivning byggnad	-99 426	-99 426
Vid årets slut	-14 067 900	-10 941 700
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>147 698 768</b>	<b>150 824 968</b>
Bokfört värde byggnad	115 749 620	118 776 394
Bokfört värde uppskrivning byggnad	19 049 148	19 148 574
Bokfört värde mark	12 900 000	12 900 000
	<b>147 698 768</b>	<b>150 824 968</b>
Taxeringsvärde byggnader	91 200 000	91 200 000
Taxeringsvärde mark	28 000 000	28 000 000
	119 200 000	119 200 000

## Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Bokfört värde	Värdeförändring	Marknadsvärde 2021-12-31
<i>Nordea Stratega 30</i>			
Ingående anskaffningsvärde	234 000	51 868	297 868
Andelar under året	12 000		
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>246 000</b>	<b>51 868</b>	<b>297 868</b>

## Not 7 Långfristiga skulder

Långgivare	Löptid	Ränta	2021-12-31	2020-12-31
Nordea Hypotek lån 019			0	15 805 898
Nordea Hypotek lån 79209	2023-12-20	1,479%	30 331 545	30 758 295
Nordea Hypotek lån 48170	2023-12-20	0,980%	14 666 647	15 094 147
Nordea Hypotek lån 42520	2022-12-15	1,57%	15 805 898	0
			<b>60 804 090</b>	<b>61 658 340</b>
Varav kortfristig del inom 1 år beräknas omförhandlas			-1 140 000	-16 944 898
Kvarstående långfristig del			43 858 192	44 713 442
Summa skulder långfristig del 1 - 5 år från balansdagen			-43 858 192	-44 713 442
<b>Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen</b>			<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	64 706 667	64 706 667
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>64 706 667</b>	<b>64 706 667</b>

## Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	148 030	194 473
Förutbetalda avgifter	237 408	789 358
Övriga upplupna kostnader	122 263	137 408
	<b>507 701</b>	<b>1 121 239</b>

## Not 10 Justering för poster som ej ingår i kassaflödet

	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivningar	3 126 200	3 126 208
	<b>3 126 200</b>	<b>3 126 208</b>