



# 2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Briljanthöjden



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Brillanthöjden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2011 och 2040.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-01-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-01-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Profiljärnet GA32 och GA31. Föreningens andel är 17,7 procent. Samfälligheten förvaltar parkeringsdäck och utemiljö.

##### Styrelsen

Sven Peter Michael Andersson	Ordförande
Fredric Corneliusson	Ledamot
Mona Flyborg	Ledamot
Blandina Mihael	Ledamot

Elisa Andersson	Suppleant
Jonathan Hans Christian Wolters	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Susanne Andersson	Ordinarie Extern	BoRevision
Arthur Kozak	Suppleant Extern	BoRevision



### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-11.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg Järnbrott164 13	2008-01-04	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

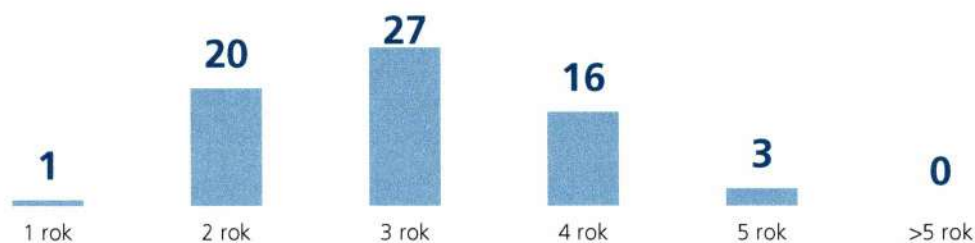
Fastigheten bebyggdes 1967 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1967.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 573 m<sup>2</sup>, varav 4 747 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 826 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt samt 10 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2040.

M

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Fasadåtgärder	2019	Byte frostsprängd fasadtegel byte 3 st
Fläktbyte och OVK	2019 - 2020	
Byte av utgående avloppsrör utanför fastigheten	2017	
Asfalterat gården	2017	
Byte av spillvattenledning	2016	
Byte takpapp, hängrännor, stuprör och översyn av taksäkerhet	2015	
Ny uteplats	2014	
Rörstambyte	2012	
Renovering av styrelselokalen	2012 - 2013	
Renovering av balkonger	2009	Måla balkongskärmar
Renovering tvättstuga	2009	
Omputsning av fasad		Omfogning ena gaveln, laga hål, byta enstaka tegelstenar
Nyinstallation hiss		Totalrenovering under 2009-2010

#### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Internetleverantör	Comhem, Telia
SBC Ekonomisk förvaltning	
SBC Teknisk förvaltning	
Energispar	eGAIN

## Föreningens ekonomi

### FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

#### LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

#### INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	3 923 131	3 891 010
Finansiella intäkter	116	47
Minskning kortfristiga fordringar	99 074	0
	<b>4 022 321</b>	<b>3 891 057</b>

#### UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 958 516	9 029 191
Finansiella kostnader	482 645	470 308
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 255
Minskning av kortfristiga skulder	44 306	5 446
	<b>3 485 467</b>	<b>9 506 200</b>

#### LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT\*

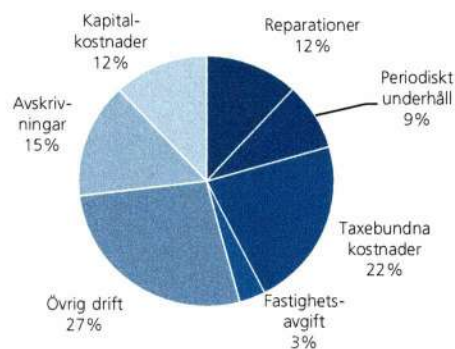
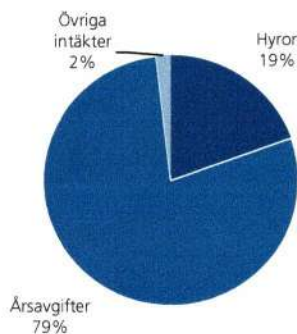
**1 982 019**      **1 445 165**

#### ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

**536 854**      **-5 615 143**

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

### Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter att Göteborg stad lämnade sin lokal 2019-09-30 och ingen ny intresserad hyresgäst har hittats beslutade styrelsen att låta BD Bygglov & detaljplan AB bygga om lokalen till 4 lgh. BD Bygglov & detaljplan AB har upplåtit lokalytan för 60 tkr samt står för ombyggnationskostnaden. Bolaget kommer under våren 2021 överlåta 4 lgh och föreningen kommer få 4 nya medlemmar som årlige betalar årsavgiften.

*M*

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 57 st  
Överlåtelse under året: 9 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 82  
Tillkommande medlemmar: 16  
Avgående medlemmar: 12  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 86

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	766	766	764	832
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	97	97	101	631
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 908	8 908	8 908	9 726
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	21	18	20
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	92	94	101	122
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	30	26	30	32
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	87	81	79	96
Soliditet (%)	37	37	43	43
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-125	-6 216	365	670
Nettoomsättning (tkr)	3 851	3 885	3 904	3 894

Bostadsrättsyta, 4 030 m<sup>2</sup>.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	26 846 016	0	0	26 846 016
Upplåtelseavgifter	3 641 188	0	0	3 641 188
Fond för yttre underhåll	773 067	773 067	-3 066 457	3 066 457
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>31 260 271</b>	<b>773 067</b>	<b>-3 066 457</b>	<b>33 553 661</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-9 881 341	-773 067	-3 149 330	-5 958 944
Årets resultat	-125 260	-125 260	6 215 788	-6 215 788
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-10 006 601</b>	<b>-898 327</b>	<b>3 066 458</b>	<b>-12 174 731</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>21 253 670</b>	<b>-125 260</b>	<b>0</b>	<b>21 378 930</b>

m

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-125 260
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-12 174 732
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-773 067
av fond för yttre underhåll lanspråktas enligt stadgar	3 066 457
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-10 006 602</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

**att i ny räkning överförs** **-10 006 602**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

M



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 850 609	3 884 846
Övriga rörelseintäkter	Not 3	72 522	6 164
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 923 131</b>	<b>3 891 010</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 372 834	-8 301 995
Övriga externa kostnader	Not 5	-484 514	-628 439
Personalkostnader	Not 6	-101 168	-98 757
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-607 346	-607 346
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 565 862</b>	<b>-9 636 537</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>357 269</b>	<b>-5 745 527</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		116	47
Räntekostnader och liknande resultatposter		-482 645	-470 308
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-482 529</b>	<b>-470 261</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-125 260</b>	<b>-6 215 788</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-125 260</b>	<b>-6 215 788</b>

*m*

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 8,12	55 916 164	56 523 510
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>55 916 164</b>	<b>56 523 510</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>55 916 164</b>	<b>56 523 510</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 982 363	1 544 583
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 982 363</b>	<b>1 544 583</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 982 363</b>	<b>1 544 583</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>57 898 527</b>	<b>58 068 093</b>

m

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		30 487 204	30 487 204
Fond för yttre underhåll	Not 10	773 067	3 066 457
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>31 260 271</b>	<b>33 553 661</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-9 881 341	-5 958 944
Årets resultat		-125 260	-6 215 788
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-10 006 601</b>	<b>-12 174 731</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>21 253 670</b>	<b>21 378 930</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	29 600 000	24 400 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>29 600 000</b>	<b>24 400 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	6 300 000	11 500 000
Leverantörsskulder		97 521	196 549
Skatteskulder		261 382	227 940
Övriga skulder		33 373	30 845
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	352 581	333 829
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 044 857</b>	<b>12 289 163</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>57 898 527</b>	<b>58 068 093</b>

*m*

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år
Stambyte	50 år	50 år
Elanläggning	20 år	20 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 086 096	3 086 096
Hyror bostäder	637 995	631 132
Hyror lokaler	0	66 211
Hyror parkering	61 962	61 526
Hyror garage	64 422	39 582
Öresutjämning	134	299
	<b>3 850 609</b>	<b>3 884 846</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	65 235	0
Återbäring försäkringsbolag	7 287	6 164
	<b>72 522</b>	<b>6 164</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel beställning	26 144	14 115
	Städning enligt beställning	0	800
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	30 800
	Hissbesiktning	6 360	3 103
	Myndighetstillsyn	0	4 875
	Garage/parkering	15 741	0
	Gård	3 397	7 698
	Serviceavtal	27 566	41 989
	Förbrukningsmateriel	0	5 147
	Brandskydd	9 041	17 485
		<b>88 249</b>	<b>126 012</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyseslägenheter	21 250	0
	Lokaler	1 244	0
	Gemensamma utrymmen	19 938	6 793
	Tvättstuga	0	65 226
	Lås	5 979	1 281
	VVS	7 028	4 181
	Ventilation	0	10 125
	Elinstallationer	1 639	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	10 841	1 903
	Hiss	216 753	169 686
	Skador/klotter/skadegörelse	0	19 531
	Vattenskada	191 555	37 131
		<b>476 227</b>	<b>315 857</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Ventilation	350 840	0
	Elinstallationer	0	6 000
	Fasad	0	6 343 875
		<b>350 840</b>	<b>6 349 875</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	90 217	119 523
	Värme	512 457	540 187
	Vatten	164 432	151 819
	Sophämtning/renhållning	117 316	121 030
	Grovsopor	6 094	0
		<b>890 516</b>	<b>932 559</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	77 891	70 534
	Samfällighetsavgift	321 111	342 650
	Kabel-TV	35 211	35 560
	Bredband	357	0
		<b>434 570</b>	<b>448 744</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>132 433</b>	<b>128 949</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 372 834</b>	<b>8 301 995</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	2 449	3 051
	Tele- och datakommunikation	7 452	7 352
	Juridiska åtgärder	3 438	1 719
	Inkassering avgift/hyra	1 350	850
	Revisionsarvode extern revisor	16 250	13 750
	Föreningskostnader	10 751	3 406
	Fritids- och trivselkostnader	0	8 594
	Förvaltningsarvode	414 016	407 690
	Förvaltningsarvoden övriga	1 750	0
	Administration	3 778	3 079
	Konsultarvode	16 840	172 638
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 440	6 310
		<b>484 514</b>	<b>628 439</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	81 100	80 400
	Sociala kostnader	20 068	18 357
		<b>101 168</b>	<b>98 757</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	321 007	321 007
	Förbättringar	286 339	286 339
		<b>607 346</b>	<b>607 346</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	61 274 161	61 274 161
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>61 274 161</b>	<b>61 274 161</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 750 651	-4 143 305
	Årets avskrivningar enligt plan	-607 346	-607 346
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 357 996</b>	<b>-4 750 651</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>55 916 164</b>	<b>56 523 510</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	16 471 885	16 471 885
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	40 454 000	40 454 000
	Taxeringsvärde mark	37 215 000	37 215 000
		<b>77 669 000</b>	<b>77 669 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	74 000 000	74 000 000
	Lokaler	3 669 000	3 669 000
		<b>77 669 000</b>	<b>77 669 000</b>

<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	344	99 418
	Klientmedel hos SBC	1 982 019	1 445 165
		<b>1 982 363</b>	<b>1 544 583</b>

<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	3 066 457	2 293 390
	Reservering enligt stadgar	773 067	773 067
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	-3 066 457	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>773 067</b>	<b>3 066 457</b>

<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Swedbank	1,460 %	6 300 000	6 300 000	2021-03-25
	Swedbank	1,130 %	6 300 000	6 300 000	2026-10-23
	Swedbank	0,680 %	7 000 000	7 000 000	
	Swedbank	1,320 %	4 500 000	4 500 000	2025-03-25
	Swedbank	0,780 %	4 500 000	4 500 000	
	Swedbank	1,090 %	7 300 000	7 300 000	2026-11-25
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>35 900 000</b>	<b>35 900 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 300 000	-11 500 000	
			<b>29 600 000</b>	<b>24 400 000</b>	

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	35 900 000	35 900 000

<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ränta	52 779	59 023
	Avgifter och hyror	299 802	274 806
		<b>352 581</b>	<b>333 829</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

---

De nya lägenheterna beräknas vara klara för inflyttning under april 2021.

---

Styrelsens underskrifter

---

VÄSTRA FRÖLUNDA den 29 / 4 2021



Sven Peter Michael Andersson  
Ordförande



Fredric Corneliusson  
Ledamot



Mona Flyborg  
Ledamot



Blandina Mihael  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 / 5 2021



Susanne Andersson  
Extern revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Briljanthöjden, org.nr. 769618-0756

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Briljanthöjden för räkenskapsåret 2020.

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Upplýsning av särskild betydelse

Utän att det påverkar min uttalande ovan vill jag fästa uppmärksamhet på det som framgår under stycket väsentliga händelser under verksamhetsåret samt i not 14 angående styrelsens beslut om att upplåta lokalyta.

#### 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.



## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Brillanthyöjden för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 trygghetssätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

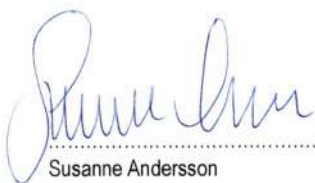
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 26, 5 2021



Susanne Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens

räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)