

Årsredovisning för
Brf Briljanterna
769627-3403

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
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 2022.

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 88 stycken fördelade på 64 stycken lägenheter.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Trygg Hansa.

Styrelsen

Ordinarie ledamot

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

Suppleant Inger Mattsson

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 11 stycken lägenhetsöverlåtelse under året.

Styrelsen har ej beviljat någon andrahandsuthyrning under året.

Under året har styrelsen hållit sju stycken protokollförda sammanträden, budgetmöte, en ordinarie föreningsstämma 2022-05-31 samt en extra stämma.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret samt efter räkenskapsårets utgång

En punkt kvarstår från den post som legat kvar sedan övertagandet från byggande styrelse. En tvist om en obetald handpenning där föreningen företräds av advokat, och målet beräknas klart under våren 2023.

Övrigt

Styrelsen planerar att ordna två städdagar under året med sedvanlig korvgrillning som avslutning på dagen.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Mandelkubben 1
 Adress: Markörv 16-18 och Kornellv 10-12 i Örebro
 Byggår: 2017
 Taxeringsvärde: 141 600 000 kronor varav byggnadsvärde 112 000 000 kronor
 Lägenhetsfördelning: 64 lägenheter fördelade på fyra huskroppar
 Total boyta: 5 388 m²
 Fastighetens areal: 9 901 m²

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

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	Belopp i kr 2018-12-31
Nettoomsättning	3 215	3 142	3 129	2 977	2 975
Res. efter finansiella poster	-1 883	-1 799	-1 971	-2 602	-1 692
Soliditet %	58,8	59	59	59	59

Definitioner: se not 11

Nyckeltal i kr/m² boyta

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Årsavgift	597	583	581	554	554
Lån	11 074	11 285	11 444	11 576	11 787
Elkostnad	49	41	39	45	40
Vattenkostnad	29	24	22	17	24

Eget kapital

	Insatser	Fond fastighets- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	97 060 000	1 243 157	-8 465 364	-1 831 066
Resultatdisp enl stämmobeslut			-1 831 066	1 831 066
Fondavsättning enl stämmobeslut		357 600	-357 600	
Årets resultat				-1 883 314
Vid årets slut	97 060 000	1 600 757	-10 654 030	-1 883 314

Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (SEK)

ansamlad förlust	-10 654 030
årets förlust	-1 883 314
	<hr/>
	-12 537 344

Behandlas så att

Avsättning till fond fastighetsunderhåll enligt stadgarna motsvarar ett belopp på mins 0,3% av fastighetens taxeringsvärde eller enl underhållsplanen	428 000
i ny räkning överföres	-12 965 344
	<hr/>
	-12 537 344

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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Nettoomsättning	2	3 215 058	3 141 595
Övriga rörelseintäkter		23 176	80 255
		<u>3 238 234</u>	<u>3 221 850</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 253 693	-1 004 981
Personalkostnader	4	-63 577	-71 954
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-3 126 200	-3 126 200
Rörelseresultat		<u>-1 205 236</u>	<u>-981 285</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		247	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-678 325	-849 781
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 883 314</u>	<u>-1 831 066</u>
Resultat före skatt		<u>-1 883 314</u>	<u>-1 831 066</u>
Årets resultat		<u>-1 883 314</u>	<u>-1 831 066</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	144 572 568	147 698 768
		<u>144 572 568</u>	<u>147 698 768</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	297 000	246 000
		<u>297 000</u>	<u>246 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>144 869 568</u>	<u>147 944 768</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 313	29 862
Övriga fordringar		298	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		103 250	103 007
		<u>108 861</u>	<u>132 877</u>
Kassa och bank		1 553 138	1 302 917
Summa omsättningstillgångar		<u>1 661 999</u>	<u>1 435 794</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>146 531 567</u>	<u>149 380 562</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		97 060 000	97 060 000
Fond för yttre underhåll		1 600 757	1 243 157
		<u>98 660 757</u>	<u>98 303 157</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Vinst eller förlust föregående år		-10 654 030	-8 465 364
Årets resultat		-1 883 314	-1 831 066
		<u>-12 537 344</u>	<u>-10 296 430</u>
Summa eget kapital		<u>86 123 413</u>	<u>88 006 727</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	0	43 858 192
		<u>0</u>	<u>43 858 192</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7,8	59 665 090	16 945 898
Leverantörsskulder		163 294	62 044
Övriga kortfristiga skulder		27 371	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	552 399	507 701
		<u>60 408 154</u>	<u>17 515 643</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>146 531 567</u>	<u>149 380 562</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 883 314	-1 831 066
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	10	3 126 200	3 126 200
		<u>1 242 886</u>	<u>1 295 134</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 242 886	1 295 134
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kundfordringar		24 549	551 211
Förändring av kortfristiga fordringar		-533	642 131
Förändring av leverantörsskulder		101 250	-50 137
Förändring av kortfristiga skulder		72 069	-1 290 163
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 440 221	1 148 176
Förvärv av finansiella tillgångar		-51 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-51 000	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-1 139 000	-854 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 139 000	-854 250
Årets kassaflöde		250 221	293 926
Likvida medel vid årets början		1 302 917	1 008 991
Likvida medel vid årets slut		1 553 138	1 302 917

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 beräknande 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
El	20
Fasad	25
Fönster	20
Yttertak	20
Ventilation	20
Inre ytskikt	10

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter	3 215 058	3 141 595
Summa	3 215 058	3 141 595

Not 3 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Lokalhyra	1 000	0
El	263 894	218 241
Vatten och avlopp	154 238	129 183
Renhållning, Sophantering	98 113	78 460
Snöröjning	71 232	41 787
Fastighetsskötsel	128 077	95 563
Trappstädning inhyrd	42 773	44 012
Trädgårdsarbete	772	0
Försäkringsskada	0	27 207
Reparation och underhåll	141 086	88 762
Övriga driftskostnader	267	329
Hisskostnader	36 024	29 157
Fastighetsförsäkringpremie	65 796	61 318
Serviceavtal Securitas brandskydd	4 343	6 718
Förbrukningsinventarier	1 401	608
Planerat underhåll	401	0
Kontorsmaterial	614	0
Datakommunikation	7 969	5 653
Administrationskostnader Aspia	0	90 833
Övriga föreningskostnader	27 028	16 430
Administrationskostnader Graden	92 880	44 062
Extern revisionskostnad	28 187	20 375
Bankkostnader	9 250	6 283
Advokat-/rättegångskostnader	74 128	0
Övriga främmande tjänster	4 220	0
Summa	1 253 693	1 004 981

Not 4 Anställda och personalkostnader

Arvoden och ersättningar samt sociala kostnader,

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	48 700	55 200
Sociala kostnader	14 877	16 754
Summa	63 577	71 954

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

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
-Ingående anskaffningsvärde byggnad och mark	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	-13 067 048	-10 040 274
-Ingående avskrivningar uppskrivning byggnad	-1 000 852	-901 426
-Årets avskrivningar byggnader	-3 026 774	-3 026 774
-Årets avskrivning uppskrivning byggnad	-99 426	-99 426
Vid årets slut	-17 194 100	-14 067 900
Utgående redovisat värde	144 572 568	147 698 768
Bokfört värde byggnad	112 722 846	115 749 620
Bokfört värde uppskrivning byggnad	18 949 722	19 049 148
Bokfört värde mark	12 900 000	12 900 000
	144 572 568	147 698 768
Taxeringsvärde byggnader	112 000 000	91 200 000
Taxeringsvärde mark	29 600 000	28 000 000
	141 600 000	119 200 000

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Bokfört värde	Värdeförändring	Marknadsvärde 2022-12-31
<i>Nordea Stratega 30</i>			
Ingående anskaffningsvärde	246 000	15 517	312 517
Andelar under året	51 000		
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	297 000	15 517	312 517

Not 7 Långfristiga skulder

Långgivare	Löptid	Ränta	2022-12-31	2021-12-31
Nordea Hypotek lån 79209	2023-12-20	1,479%	29 762 545	30 331 545
Nordea Hypotek lån 48170	2023-12-20	0,980%	14 096 647	14 666 647
Nordea Hypotek lån 07924	2023-12-15	3,030%	15 805 898	15 805 898
			59 665 090	60 804 090
Varav kortfristig del inom 1 år				-1 140 000
Varav kortfristig del inom 1 år beräknas omförhandlas			-59 665 090	-15 805 898
Kvarstående långfristig del			0	43 858 192
Summa skulder långfristig del 1 - 5 år från balansdagen			0	-43 858 192
Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen			0	0

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	64 706 667	64 706 667
Summa ställda säkerheter	64 706 667	64 706 667

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	154 348	148 030
Förutbetalda avgifter	321 619	237 408
Övriga upplupna kostnader	76 432	122 263
	552 399	507 701

Not 10 Justering för poster som ej ingår i kassaflödet

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	3 126 200	3 126 200
	3 126 200	3 126 200

Not 11 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet:

(Totalt eget kapital + 78 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I Styrelsen har för avsikt att byta ut bergvärmepumpen som försörjer A och B-husen med varmvatten. Ny pump är beställd till en kostnad på ca 500 000. Förväntad leverans i maj.

Från 1 januari 2023 så höjs avgiften med 30% pga av ökade kostnader.

Underskrifter

Örebro 2023

Jörgen Hedman
Styrelseordförande

Ulrika Bergquist
Vice ordförande

Camilla Andersson
Sekreterare

Alexander Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

JPA Revision AB
Daniel Larin
Auktoriserad revisor