

Årsredovisning för
Brf Briljanterna
769627-3403

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	15

Årsredovisningen är framtagen
av föreningens styrelse i samarbete med
FF-Fastighetsservice AB

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Brilljanterna, 769627-3403 får härmed avge årsredovisning för 2023.

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. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta förening och har sitt säte i Örebro

Verksamheten

Den ekonomisk förvaltare har handhafts av Förvaltnings AB Graden. Fastighetsskötsel, trappstädning samt snöröjning har handhafts av Egeryds AB. Vid årets utgång var medlemsantalet 91 stycken fördelade på 64 stycken lägenheter. Detta jämfört med 88 stycken medlemmar vid årets ingång. Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Trygg Hansa. En aktuell underhållsplan finns som föreningen följer.

Styrelsen

Ordinarie ledamot

Ordförande	Jörgen Hedman
Vice ordförande	Ulrika Bergquist
Sekreterare	Åsa Gustafsson
Ledamot	Ananda Nilsson
Ledamot	David Persson

Suppleant

Inger Mattsson
Martin Sjöstrand
Alexander Johansson

Revisor

Daniel Larin, JPA Revision AB

Valberedning

Althea Boman
Arvid Vinblad

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening. Styrelsen har beviljat sex stycken lägenhetsöverlåtelser under året. Styrelsen har ej beviljat någon andrahandsuthyrning under året. Under året har styrelsen hållit åtta stycken protokollförda sammanträden, budgetmöte, en ordinarie föreningsstämma 2022-06-20.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret samt efter räkenskapsårets utgång

Twisten om en obetald handpenning är avgjord genom dom i tingsrätt. Rätten dömde till föreningens fördel och skulden inklusive kostnader enligt domstol är reglerad och därmed är frågan avslutad.

Föreningen har bytt samtliga bärrullar i alla hissarna, samt bytt en av de två bergvärmepumparna som förser bostadshuset med varmvatten. Pump nr 2 beräknas bytas enligt plan tidigast 2027.

Höjning av avgiften med 30% gjordes 2023-01-01

Övrigt

Årsstämman fattade beslut om att föreningen skall köpa in el gemensamt till medlemmarna och upphandling av detta har genomförts och nya elmätare kommer installeras under första halvåret 2024. Entreprenör är Infometric. Detta har finansierats via en tillfällig debitering om 500:- / månaden per medlem i 12 månader. Höjningen tas bort från 1/10 2024.

Föreningen har lagt om de två återstående lånen under 2023, vilket lett till kraftigt höjd avgift. Styrelse anser att föreningen i och med detta står väl rustade inför framtiden och att kommande år inte behöva göra höjningar av sådan storlek igen.

Traditionsenligt har 2 städdagar anordnats (vår och höst) som avslutats med gemensam korvgrillning på gården.

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 bostadsrätter fördelade på fyra huskroppar
 Total boyta: 5 388 m²
 Fastighetens areal: 9 901 m² mark av äganderätt

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

P-anläggning:
 P-platser 80 st totalt varav 7 st för uthyrning

Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	Belopp i kr 2019-12-31
Nettoomsättning	4 190	3 215	3 142	3 129	2 977
Res. efter finansiella poster	-1 317	-1 883	-1 799	-1 971	-2 602
Soliditet %	58,9	58,8	59	59	59
Årsavg. andel i % av totala intäkter	91	99			
Räntekänslighet	14	19			
Balansomslutning	144 090 169	146 531 567			

Definitioner: se not 11

Nyckeltal i kr/m²

Årsavgift upplåten bostadsrätt	778	597	583	581	554
Skuldsättning	10 849	11 074	11 285	11 444	11 576
Skuldsättning upplåten bostadsrätt	10 849	11 074			
Sparande	341	231			
Energikostnad	97				
Elkostnad	69	49	41	39	45
Vattenkostnad	28	29	24	22	17

Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond fastighets- underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	97 060 000	1 600 757	-10 654 030	-1 883 314
Resultatdisp enl stämmobeslut			-1 883 314	1 883 314
Fondavsättning enl stämmobeslut		428 000	-428 000	
Årets resultat				-1 316 864
Vid årets slut	97 060 000	2 028 757	-12 965 344	-1 316 864

Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (SEK)

ansamlad förlust	-12 965 344
årets förlust	-1 316 863
	-14 282 207

Behandlas så att

Avsättning till fond fastighetsunderhåll enligt stadgarna motsvarar ett belopp på mins 0,3% av fastighetens taxeringsvärde eller enl underhållsplanen i ny räkning överföres	428 000
	-14 710 207
	-14 282 207

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>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Nettoomsättning	2,3	4 190 072	3 215 058
Övriga rörelseintäkter	4	394 906	23 176
		<u>4 584 978</u>	<u>3 238 234</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	5	-1 460 172	-1 253 693
Personalkostnader	6	-68 492	-63 577
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-3 154 944	-3 126 200
Rörelseresultat		<u>-98 630</u>	<u>-1 205 236</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		25 873	247
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 244 107	-678 325
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 316 864</u>	<u>-1 883 314</u>
Resultat före skatt		<u>-1 316 864</u>	<u>-1 883 314</u>
Årets resultat		<u>-1 316 864</u>	<u>-1 883 314</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	141 447 021	144 572 568
Inventarier, verktyg och installationer		411 566	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		105 200	-
		141 963 787	144 572 568
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	357 000	297 000
		357 000	297 000
Summa anläggningstillgångar		142 320 787	144 869 568
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	5 313
Övriga fordringar		27 333	298
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		160 276	103 250
		187 609	108 861
<i>Kassa och bank</i>		1 581 773	1 553 138
Summa omsättningstillgångar		1 769 382	1 661 999
SUMMA TILLGÅNGAR		144 090 169	146 531 567

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		97 060 000	97 060 000
Fond för yttre underhåll		2 028 757	1 600 757
		<u>99 088 757</u>	<u>98 660 757</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Vinst eller förlust föregående år		-12 965 344	-10 654 030
Årets resultat		-1 316 864	-1 883 314
		<u>-14 282 208</u>	<u>-12 537 344</u>
Summa eget kapital		<u>84 806 549</u>	<u>86 123 413</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9,10	13 455 397	-
		<u>13 455 397</u>	<u>-</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9,10	44 999 443	59 665 090
Leverantörsskulder		213 328	163 294
Övriga kortfristiga skulder		31 745	27 371
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	583 707	552 399
		<u>45 828 223</u>	<u>60 408 154</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>144 090 169</u>	<u>146 531 567</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 316 864	-1 883 314
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	12	3 154 944	3 126 200
		<u>1 838 080</u>	<u>1 242 886</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 838 080	1 242 886
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kundfordringar		5 313	24 549
Förändring av kortfristiga fordringar		-84 059	-533
Förändring av leverantörsskulder		50 034	101 250
Förändring av kortfristiga skulder		35 681	72 069
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 845 049	1 440 221
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-546 163	
Förvärv av finansiella tillgångar		-60 000	-51 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-606 163	-51 000
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-1 210 250	-1 139 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 210 250	-1 139 000
Årets kassaflöde		28 636	250 221
Likvida medel vid årets början		1 553 137	1 302 917
Likvida medel vid årets slut		1 581 773	1 553 138

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
EI	20
Fasad	25
Fönster	20
Yttertak	20
Ventilation	20
Värmepumpar	15
Inre ytskikt	10

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	4 190 072	3 215 058
Summa	4 190 072	3 215 058

Not 3 Årsavgift

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgiften	4 190 072	3 215 058
Total årsavgift	4 190 072	3 215 058

I årsavgiften ingår el och vatten.

Under delar av året tillkommer avgifter för filterbyte och delbetalning av IMD installation som kommer att vara i bruk under 2024.

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
P-platser	17 500	11 700
Kontrollavgift	800	11 600
Öresavrundning	-84	124
Övriga intäkter	306 840	-
Försäkringsersättning	69 850	-
Summa	394 906	23 424

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Lokalhyra	-	1 000
El	370 697	263 894
Vatten och avlopp	151 568	154 238
Renhållning, Sophantering	117 342	98 113
Snöröjning	126 638	71 232
Fastighetsskötsel	98 825	128 077
Trappstädning inhyrd	23 413	42 773
Trädgårdsarbete	-	772
Reparation och underhåll	157 249	141 086
Övriga driftskostnader	3 816	267
Hisskostnader	148 195	36 024
Fastighetsförsäkringpremie	76 327	65 796
Serviceavtal Securitas brandskydd	3 558	4 343
Förbrukningsinventarier	1 354	1 401
Planerat underhåll	-	401
Kontorsmaterial	7 913	614
Datakommunikation	6 946	7 969
Övriga föreningskostnader	33 053	27 028
Administrationskostnader Graden	88 388	92 880

Extern revisionskostnad	21 875	28 187
Bankkostnader	9 712	9 250
Advokat-/rättegångskostnader	12 506	74 128
Övriga främmande tjänster	796	4 219
Summa	1 460 171	1 253 692

Not 6 Anställda och personalkostnader

Arvoden och ersättningar samt sociala kostnader,

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	52 500	48 700
Sociala kostnader	15 992	14 877
Summa	68 492	63 577

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

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
-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	-16 093 822	-13 067 048
-Ingående avskrivningar uppskrivning byggnad	-1 100 278	-1 000 852
-Årets avskrivningar byggnader	-3 026 117	-3 026 774
-Årets avskrivning uppskrivning byggnad	-99 430	-99 426
Vid årets slut	-20 319 647	-17 194 100
Utgående redovisat värde	141 447 021	144 572 568
Bokfört värde byggnad	109 696 729	112 722 846
Bokfört värde uppskrivning byggnad	18 850 292	18 949 722
Bokfört värde mark	12 900 000	12 900 000
	141 447 021	144 572 568
Taxeringsvärde byggnader	112 000 000	112 000 000
Taxeringsvärde mark	29 600 000	29 600 000
	141 600 000	141 600 000

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Bokfört värde	Värde-förändring	Marknadsvärde 2023-12-31
<i>Nordea Stratega 30</i>			
Ingående anskaffningsvärde	297 000		
Andelar under året	60 000	47 629	404 629
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	357 000	47 629	404 629

Not 9 Långfristiga skulder

Långgivare	Löptid	Ränta	2023-12-31	2022-12-31
Nordea Hypotek lån 91275	2024-12-20	4,01%	29 193 545	29 762 545
Nordea Hypotek lån 91267	2025-12-17	3,52%	13 740 397	14 096 647
Nordea Hypotek lån 91054	2024-12-16	4,49%	15 520 898	15 805 898
			58 454 840	59 665 090
Varav kortfristig del inom 1 år			-285 000	
Varav kortfristig del inom 1 år beräknas omförhandlas			-44 714 443	-59 665 090
Kvarstående långfristig del			13 455 397	-
Summa skulder långfristig del 1 - 5 år från balansdagen			-13 455 397	-
Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen			-	-

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	64 706 667	64 706 667
Summa ställda säkerheter	64 706 667	64 706 667

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	86 710	154 348
Förutbetalda avgifter	454 415	321 619
Övriga upplupna kostnader	42 581	76 432
	583 706	552 399

Not 12 Justering för poster som ej ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	3 154 944	3 126 200
	3 154 944	3 126 200

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen planerar byte av urspårningsrullar samt synkroniseringsrullar i alla hissar enligt underhållsplan.

Vi har även för avsikt att byta ut dörrautomatiken i 2 av 4 hus. Övriga kommer bytas efter behov.

Från 1 januari 2024 så höjs avgiften med 25% pga av ökade kostnader.

Not 14 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.

Räntekänslighet

Total låneskuld / totala intäkten från bostadsrätt

Nyckeltalet visar hur mycket avgiften kan behöva höjas vid ökning av räntekostnader.

Årsavgiftens andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgiften / totala intäkten

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt

Den totala intäkten från bostadsrätt / med yta upplåten bostadsrätt

Skuldsättning per kvm

Total låneskuld / totalyta

Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt

Total låneskuld / bostadsrättsytan

Energikostnad per kvm

Energikostnad / totalyta

I energikostnad räknas värme, el och vatten

Sparande per kvm

Justerat resultat / total yta

Med justerat resultat menas årets resultat + årets avskrivningar + årets uträgningar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten. Därefter dras väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten av.

Underskrifter

Örebro 2024

Jörgen Hedman
Styrelseordförande

Ulrika Bergquist
Vice ordförande

Åsa Gustafsson
Sekreterare

Ananda Nilsson

David Persson

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

JPA Revision AB
Daniel Larin
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 8 april 2024



1305 Brf Briljanterna ÅR 240326.pdf
(108802 byte)
SHA-512: b3b778ff054651035f36398272d59a5e28a1b
a9901bd1fabf652444e997c5ea8ea647b16ced57ffd26
76e5d8809d2322766669fce1c15c4eb03a933850adfc0

Underskrifter

2024-04-04 14:35:11 (CET)



Sven Jörgen Hedman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-04 14:26:43 (CET)



Ulrika Christina M Bergquist

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-04 17:04:20 (CET)



Åsa Gustafsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-05 09:09:16 (CET)



Ananda Nilsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-05 17:05:57 (CET)



David Persson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-08 13:07:19 (CET)



Daniel Larin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



1305 Brf Briljanterna, Årsredovisning 2023

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

a715645ba4a158ec34050a879149fcdea61b6f01f536e752bd1d5b4212c032776cfd48cd8a744a09c26cf52239be31f1b4c412a23a84012b08bd6d64b4bdf35



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.