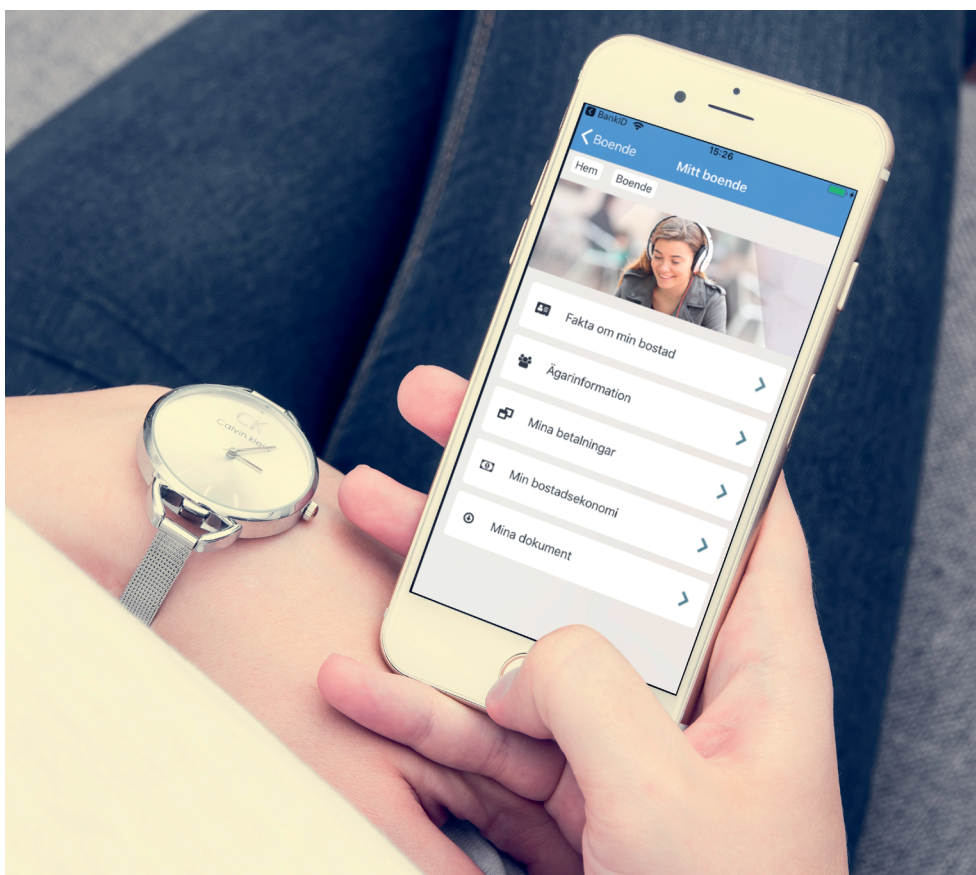




Varsågod!

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 bostadsrättsföreningen. 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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Briljanthöjden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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	Ledamot
Fredric Kevin Roger Corneliusson	Ledamot
Mona Flyborg	Ledamot

Elisa Andersson	Suppleant
Sune Tommy Westerbom	Suppleant
Jonathan Hans Christian Wolters	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit protokollförda sammanträden.

Revisor

Arthur Kozak	Ordinarie Extern	BoRevision
Susanne Andersson	Suppleant	BoRevision

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-27.

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

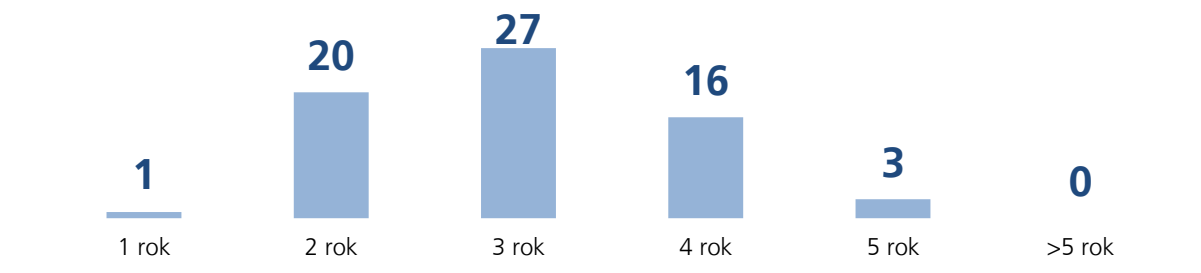
Fastigheten bebyggdes 1967 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1967.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 853 m², varav 4 716 m² utgör lägenhetsyta och 106 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt samt 10 lägenheter och 1 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Göteborg Stad	106 m ²	2019-09-30

Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

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

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

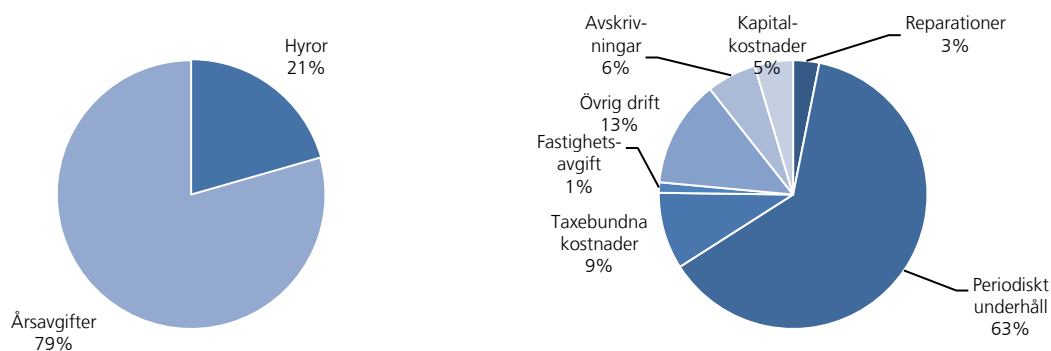
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem, Telia
SBC Ekonomisk förvaltning	
SBC Teknisk förvaltning	
Energispar	eGAIN

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 060 308	6 187 703
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 891 010	4 064 840
Finansiella intäkter	47	53
	3 891 057	4 064 893
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	9 029 191	2 638 311
Finansiella kostnader	470 308	453 834
Ökning av kortfristiga fordringar	1 255	2 804
Minskning av kortfristiga skulder	5 446	97 339
	9 506 200	3 192 288
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 445 165	7 060 308
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-5 615 143	872 605

*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 1 377 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

De omfattande fasadrenoveringarna slutfördes.

OVK genomfördes ihop med ett fläktbyte på taket.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 57 st

Överlåtelse under året: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 81

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 82

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	766	764	832	805
Hyror/m ² hyresrättsyta	97	101	631	689
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 908	8 908	9 726	9 726
Elkostnad/m ² totalyta	21	18	20	15
Värmekostnad/m ² totalyta	94	101	122	122
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	30	32	36
Kapitalkostnader/m ² totalyta	81	79	96	143
Soliditet (%)	37	43	43	40
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-6 216	365	670	-394
Nettoomsättning (tkr)	3 885	3 904	3 894	3 851

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 716 m² bostäder och 106 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	26 846 016	0	0	26 846 016
Upplåtelseavgifter	3 641 188	0	0	3 641 188
Fond för yttre underhåll	3 066 457	773 067	0	2 293 390
S:a bundet eget kapital	33 553 661	773 067	0	32 780 594
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 958 944	-773 067	365 402	-5 551 278
Årets resultat	-6 215 788	-6 215 788	-365 402	365 402
S:a ansamlad förlust	-12 174 731	-6 988 855	0	-5 185 877
S:a eget kapital	21 378 930	-6 215 788	0	27 594 717

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-6 215 788
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 185 877
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-773 067
summa balanserat resultat	-12 174 732

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

3 066 457
-9 108 275

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 884 846	3 903 967
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 164	160 873
Summa rörelseintäkter		3 891 010	4 064 840
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-8 301 995	-1 908 035
Övriga externa kostnader	Not 5	-628 439	-630 097
Personalkostnader	Not 6	-98 757	-100 180
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-607 346	-607 346
Summa rörelsekostnader		-9 636 537	-3 245 657
RÖRELSERESULTAT		-5 745 527	819 183
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47	53
Räntekostnader och liknande resultatposter		-470 308	-453 834
Summa finansiella poster		-470 261	-453 781
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-6 215 788	365 402
ÅRETS RESULTAT		-6 215 788	365 402

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	56 523 510	57 130 856
Summa materiella anläggningstillgångar	56 523 510	57 130 856
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	56 523 510	57 130 856
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 544 583	7 158 471
Summa kortfristiga fordringar	1 544 583	7 158 471
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 544 583	7 158 471
SUMMA TILLGÅNGAR	58 068 093	64 289 327

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 487 204	30 487 204
Fond för yttre underhåll	Not 10	3 066 457	2 293 390
Summa bundet eget kapital		33 553 661	32 780 594
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 958 944	-5 551 278
Årets resultat		-6 215 788	365 402
Summa fritt eget kapital		-12 174 731	-5 185 877
SUMMA EGET KAPITAL		21 378 930	27 594 717
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	24 400 000	17 800 000
Summa långfristiga skulder		24 400 000	17 800 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	11 500 000	18 100 000
Leverantörsskulder		196 549	190 918
Skatteskulder		227 940	196 596
Övriga skulder		30 845	25 508
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	333 829	381 588
Summa kortfristiga skulder		12 289 163	18 894 609
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 068 093	64 289 327

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.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år
Stambyte	50 år	50 år
Elanläggning	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 086 096	3 079 412
Hyror bostäder	631 132	637 995
Hyror lokaler	66 211	86 322
Hyror parkering	61 526	56 671
Hyror garage	39 582	43 463
Öresutjämning	299	104
	3 884 846	3 903 967

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	6 164	8 765
Övriga intäkter	0	152 108
	6 164	160 873

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	14 115	34 394
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	7 269
	Städning enligt beställning	800	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	30 800	0
	Hissbesiktning	3 103	3 003
	Myndighetstillsyn	4 875	0
	Gård	7 698	3 641
	Serviceavtal	41 989	15 947
	Förbrukningsmateriel	5 147	646
	Teleport/hissanläggning	0	2 488
	Brandskydd	17 485	2 563
		126 012	69 951
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	21 000
	Gemensamma utrymmen	6 793	0
	Tvättstuga	65 226	79 484
	Entré/trapphus	0	11 557
	Lås	1 281	15 424
	VVS	4 181	1 360
	Värmeanläggning/undercentral	0	20 475
	Ventilation	10 125	0
	Elinstallationer	0	25 542
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 903	0
	Hiss	169 686	41 848
	Skador/klotter/skadegörelse	19 531	0
	Vattenskada	37 131	23 942
		315 857	240 632
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	16 375
	Elinstallationer	6 000	0
	Fasad	6 343 875	17 500
	Balkonger/altaner	0	83 940
		6 349 875	117 815
	Taxebundna kostnader		
	El	119 523	102 710
	Värme	540 187	584 514
	Vatten	151 819	170 302
	Sophämtning/renhållning	121 030	113 133
		932 559	970 659
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	70 534	63 129
	Samfällighetsavgift	342 650	310 958
	Kabel-TV	35 560	35 900
		448 744	409 987
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	128 949	98 991
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	8 301 995	1 908 035

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	3 051	1 225
	Tele- och datakommunikation	7 352	20 715
	Juridiska åtgärder	1 719	90 344
	Inkassering avgift/hyra	850	2 550
	Revisionsarvode extern revisor	13 750	13 500
	Föreningskostnader	3 406	24 826
	Fritids- och trivselkostnader	8 594	171
	Förvaltningsarvode	407 690	426 472
	Administration	3 079	3 379
	Korttidsinventarier	0	5 490
	Konsultarvode	172 638	35 235
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 310	6 190
		628 439	630 097

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	80 400	80 400
	Sociala kostnader	18 357	19 780
		98 757	100 180

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	321 007	321 007
	Förbättringar	286 339	286 339
		607 346	607 346
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	61 274 161	61 274 161
	Utgående anskaffningsvärde	61 274 161	61 274 161
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 143 305	-3 535 959
	Årets avskrivningar enligt plan	-607 346	-607 346
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 750 651	-4 143 305
	Planenligt restvärde vid årets slut	56 523 510	57 130 856
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	16 471 885	16 471 885
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	40 454 000	32 912 000
	Taxeringsvärde mark	37 215 000	19 564 000
		77 669 000	52 476 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	74 000 000	51 000 000
	Lokaler	3 669 000	1 476 000
		77 669 000	52 476 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	99 418	98 163
	Klientmedel hos SBC	1 445 165	7 060 308
		1 544 583	7 158 471
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	2 293 390	1 520 323
	Reservering enligt stadgar	773 067	773 067
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	3 066 457	2 293 390

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,360 %	4 500 000	4 500 000	2020-03-25
Swedbank	1,320 %	4 500 000	4 500 000	2025-03-25
Swedbank	1,880 %	7 000 000	7 000 000	2020-12-22
Swedbank	1,460 %	6 300 000	6 300 000	2021-03-25
Swedbank	1,310 %	6 300 000	6 300 000	2026-10-23
Swedbank	1,090 %	7 300 000	7 300 000	2026-11-25
Summa skulder till kreditinstitut		35 900 000	35 900 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 500 000	-18 100 000	
		24 400 000	17 800 000	

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	35 900 000	35 900 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Ränta	59 023	48 082
Avgifter och hyror	274 806	333 506
	333 829	381 588

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

VÄSTRA FRÖLUNDA den 4 / 5 2020



Sven Peter Michael Andersson
Ledamot



Fredric Kevin Roger Corneliusson
Ledamot



Mona Flyborg
Ledamot

Elisa Andersson
Suppleant



Min revisionsberättelse har lämnats den 7 / 5 2020



Susanne Andersson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Briljanthöjden för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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 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 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, förfälskning, 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.

m

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 Brf Brillanthöjden för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 betryggande sätt.

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 ersättningsskyldighet 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.

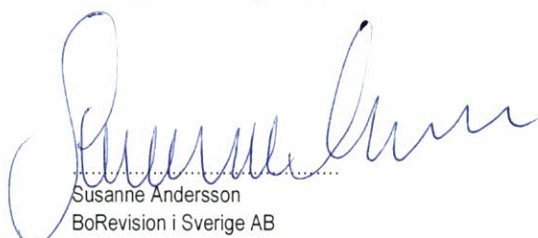
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Anmärkning

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på att i strid med bostadsrättslagen samt föreningens stadgar, saknas protokoll från styrelsens möten under 2019. Jag kan därmed inte säkerställa att jag fått ta del av samtliga beslut som fattas under räkenskapsåret.

Göteborg den 715 2020


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 omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga 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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

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