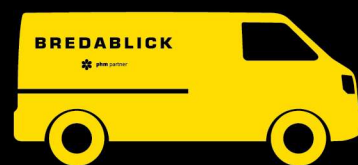


Bostadsrättsföreningen Briljanten

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen Briljanten

Org.nr: 769617-1730

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Briljanten, 769617-1730, med säte i Lund, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-08-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-03-27 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-01 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Per Sundelin	2026
Ledamot	Tom Johansson	2027
Ledamot	Ravi Fältman	2026
Ledamot	Ida Lidslot	2026
Ledamot	Michael Jacobsen	2027
Ledamot	Marita Alm	2026
Ledamot	Tanya Kolyaka	Avgått under året

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Lenny Persson Baker Tilly
Intern revisor	Anita Lennerstedt

Valberedning

Valberedningen har bestått av Charlotte Hansen, sammankallande, och Jonny Wending.

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Lund Tinghörnen 1 och Lund Landsdomaren 9 i Lunds kommun med därpå uppförda byggnader med 203 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1964 och 1991. Fastigheternas adresser är Möllevångsvägen 8-16 och Margaretavägen 9.

Föreningen upplåter 184 lägenheter med bostadsrätt samt 19 lägenheter och 2 lokaler samt med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
91	54	40	15	3

Total tomtarea:	20 040	kvm
Total bostadsarea:	12 199	kvm
- varav bostadsrättsarea:	11 049	kvm
- varav hyresrättsarea:	1 150	kvm
Total lokalaria:	110	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster

Yta (kvm)

Billigteknik Sweden AB

50

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2023-06-09.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal

Leverantör

Kabel-TV	Tele2
Bredband	Bahnhof
Elavtal avseende volym	E.on
Drift & underhåll uppvärmning via bergvärme	E.on
Solceller	E.on
Förvaltning parkering	Apcoa
Jour	Örestads Bevakning
Mätning el	Elvaco
Hissbesiktning	Salwéns
Underhållsplan & fastighetsbesiktning	Sustend
Serviceavtal hissar	OTIS
Serviceavtal skadedjur	Anticimex
Serviceavtal portar	Great Security
Serviceavtal bredband (inkl. bredbandsjour)	Bahnhof
Serviceavtal sekundär värme & ventilation	Bravida
Serviceavtal & betallösning laddstolpar	E.on



Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 234 363 kr och planerat underhåll för 2 394 308 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021-01-25 samt uppdaterades 2024-10-11 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 2 785 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 221 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

År

Byte av armatur	2025
Stensättning samt renovering av dagvattenbrunn längs Möllevångsvägen	2025
Inköp av ny tvättutrustning	2024
Relining	2024
Dränering	2024
Filmning av takbrunnar	2023
Fasad- och fönsterrenovering på husen byggda 1964	2022-2023
Asfaltering av parkering (1/5 av totala parkeringsytan)	2018-2022
Underhållsspolning av avloppsstammar	2022
Byte till mer slitstarka och inbrottssäkra dörrar till miljöhus	2020
Taktäckning av papp, omläggning samt taksäkerhet på husen byggda 1964	2020
Byte till energisnål LED-belysning på gatlyktor på parkeringen samt pollare på innergårdar	2019
Spolning dagvattensystem samt spolning och filmning av spillvattenledningar	2019
Kakelplattor byttes ut i tvättstugor	2018
Spolning och fräsning av avloppsstammar i källare ut mot kommunens ledningsnät	2017
Algtvätt och ytbehandling av cykelskjul i trä	2017
Målning av takplåtar	2017
Nya miljöhus för effektivare avfallshantering	2016
Byte cirkulationspumpar och termostatventiler	2016
Byte av hissar	2012-2016
Stambyte och badrumsrenoveringar	2010-2011



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 19 maj 2025. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 27 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 24 överlåtelse).

Under året har 1 upplåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde inga upplåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31: 10 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 10 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 333 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 325 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2026 då avgifterna höjdes med 2,5 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband. Föreningen har individuell avläsning av el efter faktisk förbrukning vilket debiteras 3 månader i efterskott.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	13 004	12 386	13 011	11 733
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 112	-4 985	-2 564	-11 491
Förändring av underhållsfond, tkr	391	-579	579	-5 515
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar, tkr	410	-1 493	-230	-3 205
Sparande kr/kvm	254	211	161	264
Soliditet (%)	65	65	64	64
Årsavgift upplåten med bostadsrätt kr/kvm	909	872	831	777
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77	77	71	72
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	836	804	772	741
Driftkostnad kr/kvm	478	485	573	393
Energikostnad kr/kvm	278	266	370	194
Ränta kr/kvm	198	198	168	82
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	221	205	163	144
Skuldsättning kr/kvm	5 508	5 659	5 813	6 008
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	6 272	6 482	6 636	6 859
Räntekänslighet (%)	8	8	8	9
Snittränta (%)	3.58	3.51	2.89	1.36

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften till 2026. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	195 003 723	0	- 35 124 182	- 4 984 657
Disposition enligt föreningsstämma			-4 984 657	4 984 657
Avsättning till underhållsfond		2 785 000	-2 785 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 394 308	2 394 308	
Upplåtelser	1 700 000			
Årets resultat				- 2 111 540
Vid årets slut	196 703 723	390 692	- 40 499 531	- 2 111 540

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 40 108 839
Årets resultat före fondändring	- 2 111 540
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 2 785 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	2 394 308
Summa över/underskott	- 42 611 071

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 42 611 071
Totalt	- 42 611 071

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

11 513 174

10 994 018

Övriga rörelseintäkter

3

1 490 679

1 392 021

Summa rörelseintäkter

13 003 853

12 386 039

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-8 644 422

-11 090 968

Övriga kostnader

5

-816 619

-760 223

Personalkostnader

6

-354 340

-314 359

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-2 912 777

-2 912 777

Summa rörelsekostnader

-12 728 158

-15 078 327

RÖRELSERESULTAT

275 695

-2 692 288

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

99 212

198 855

Räntekostnader och liknande resultatposter

-2 486 447

-2 491 224

Summa finansiella poster

-2 387 235

-2 292 369

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-2 111 540

-4 984 657

RESULTAT FÖRE SKATT

-2 111 540

-4 984 657

ÅRETS RESULTAT

-2 111 540

-4 984 657



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	202 056 560	204 936 576
Inventarier, maskiner och installationer	10	442 278	475 039
Summa materiella anläggningstillgångar		202 498 838	205 411 615
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		202 498 838	205 411 615
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		49 189	57 508
Övriga fordringar		262	4 789
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	230 198	172 634
Summa kortfristiga fordringar		279 649	234 931
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	5 646 597	6 033 952
Summa kassa och bank		5 646 597	6 033 952
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 926 246	6 268 883
SUMMA TILLGÅNGAR		208 425 084	211 680 498



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		178 573 984	176 873 984
Underhållsfond		390 692	0
Summa bundet eget kapital		178 964 676	176 873 984
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-40 499 531	-35 124 182
Årets resultat		-2 111 540	-4 984 657
Summa fritt eget kapital		-42 611 071	-40 108 839
SUMMA EGET KAPITAL		136 353 605	136 765 145
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13 , 14	38 804 500	37 092 363
Summa långfristiga skulder		38 804 500	37 092 363
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		38 804 500	37 092 363
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	13 , 14	30 496 863	34 100 252
Leverantörsskulder		878 851	1 830 153
Skatteskulder		43 036	46 870
Övriga skulder		2 665	26 249
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 845 564	1 819 466
Summa kortfristiga skulder		33 266 979	37 822 990
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		33 266 979	37 822 990
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		208 425 084	211 680 498



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	275 695	-2 692 288
Avskrivningar	2 912 777	2 912 777
Summa	3 188 472	220 489
Erlagd ränta	99 212	198 855
Erhållen ränta	-2 486 447	-2 491 224
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	801 237	-2 071 880
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-44 718	-29 055
Förändring av rörelseskulder	-952 622	675 798
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-196 103	-1 425 137
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Årets upplåtna lägenheter	1 700 000	3 971 011
Upptagna lån	32 409 000	17 396 554
Amortering av låneskulder	-34 300 252	-19 337 805
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-191 252	2 029 760
Årets kassaflöde	-387 355	604 623
Likvida medel vid årets början	6 033 952	5 429 329
Likvida medel vid årets slut	5 646 597	6 033 952



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	120
Inventarier, maskiner och installationer	20



Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	9 200 198	8 820 809
Hyror bostäder	1 657 557	1 571 543
Hyror lokaler	30 000	30 000
Hyror p-platser/garage	551 807	532 172
Övriga objekt	73 612	39 498
Övriga intäkter	0	-4
Totalt årsavgifter och hyror	11 513 174	10 994 018

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	81 534	93 509
El	638 508	577 115
Överlåtelseavgifter	39 505	32 719
Övriga intäkter	500 119	458 644
Kommunikation	231 013	230 034
Totalt övriga rörelseintäkter	1 490 679	1 392 021

I posten övriga intäkter ingår det 2025 vidarefakturerings av fjärrvärme till E.on om 409 311 kr respektive 371 292 kr för 2024.



Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2025	2024
El	869 008	751 609
Uppvärmning	1 949 594	2 115 015
Vatten och avlopp	682 605	486 058
Avfallshantering	241 504	251 229
Teknisk förvaltning	1 100 257	1 089 290
Serviceavtal	152 712	251 486
Besiktningskostnader	28 964	137 003
Systematiskt brandskyddsarbete	13 869	13 869
Snöröjning	98 619	157 042
Bevakningskostnader	16 725	16 745
Övriga utgifter för köpta tjänster	1 861	33 376
Bredband	207 322	197 975
Kabel-TV	80 749	79 988
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	17 941	12 053
Försäkringar	117 537	109 566
Förbrukningsmaterial	33 657	51 297
Hyressättningsavgift	3 675	2 919
Övriga driftkostnader	25 500	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	373 652	342 690

6 015 751

6 099 209

Reparationer

Huskropp	30 840	2 533
Hiss	4 008	48 986
Armaturer, gemensamma utrymmen	14 009	1 580
Bostäder	9 692	13 809
Markytor	20 633	20 562
Klottersanering	1 779	0
Vattenskador	0	17 044
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	37 945	24 906
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	18 999	18 492
Övrigt, gemensamma utrymmen	32 107	56 660
VA & sanitet, installationer	2 224	47 392
Värme, installationer	9 996	10 824
Ventilation, installationer	12 500	5 465
El, installationer	39 631	0

234 363

268 253

Planerat underhåll

Huskropp, tak	47 140	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	87 988	0
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	36 323	146 439
Armaturer, gemensamma utrymmen	780 594	0
Övrigt, gemensamma utrymmen	74 739	0
Bostäder	21 376	0
Övriga installationer	72 000	0
VA & sanitet, installationer	0	787 500
Markytor	1 274 148	3 789 568

2 394 308

4 723 507

Totalt fastighetskostnader

8 644 422

11 090 968



Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Förvaltningskostnader	270 552	238 420
Revision	38 581	87 575
Tele och post	15 366	11 712
Jurist- och advokatkostnader	0	6 455
Bankkostnader	825	7 016
IT-tjänster	11 159	7 866
Övriga externa tjänster	69 125	28 288
Övriga externa kostnader	411 011	372 892
Totalt övriga kostnader	816 619	760 223

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsen		
Styrelsearvode	260 400	229 200
Föreningsvald revisor	7 350	6 000
Valberedning	7 350	5 000
Övriga arvoden	4 000	0
Sociala kostnader	75 240	74 159
	354 340	314 359
Totalt personalkostnader	354 340	314 359

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar		
Byggnader	2 880 016	2 880 016
Inventarier, maskiner och installationer	32 761	32 761
	2 912 777	2 912 777
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2 912 777	2 912 777



Not 8. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	187 587 781	187 587 781
Mark	51 308 000	51 308 000
Utgående anskaffningsvärden	238 895 781	238 895 781
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 33 959 205	- 31 079 189
Årets avskrivning på byggnader	- 2 880 016	- 2 880 016
Utgående avskrivningar	-36 839 221	-33 959 205
Utgående redovisat värde	202 056 560	204 936 576
<i>Varav</i>		
Byggnader	150 748 560	153 628 576
Mark	51 308 000	51 308 000
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	210 870 000	172 860 000
Taxeringsvärde mark	112 498 000	142 320 000
	323 368 000	315 180 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	321 000 000	314 000 000
Lokaler	2 368 000	1 180 000
	323 368 000	315 180 000
Not 9. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	186 700 000	186 700 000
Summa:	186 700 000	186 700 000
Not 10. Inventarier, maskiner och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	1 038 167	1 038 167
Utgående anskaffningsvärden	1 038 167	1 038 167
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 563 128	- 530 367
Årets avskrivningar	- 32 761	- 32 761
Utgående avskrivningar	- 595 889	- 563 128
Utgående redovisat värde	442 278	475 039
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	230 198	172 634
Summa	230 198	172 634
Not 12. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 328 493	1 306 460
Placeringskonto SBAB	1 471 215	2 227 492
Placeringskonto SBAB	0	2 500 000
Placeringskonto SBAB	1 530 000	0
Placeringskonto SBAB	1 316 889	0
Summa	5 646 597	6 033 952



Not 13. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	30 496 863	34 100 252
Förfaller 2-5 år från balansdagen	38 804 500	37 092 363
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	69 301 363	71 192 615

Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Fastighetslån SBAB	Lån löst		0	24 909 000
Fastighetslån Stadshypotek	2026-09-01	2,31 %	12 454 500	0
Fastighetslån SBAB*	2026-01-19	3,63 %	2 014 988	2 518 740
Fastighetslån Stadshypotek	2027-06-30	3,18 %	13 000 000	14 000 000
Fastighetslån SEB	2027-03-28	4,00 %	7 250 000	7 250 000
Fastighetslån Stadshypotek	2027-04-30	2,53 %	2 851 566	2 929 690
Fastighetslån Stadshypotek	2027-04-30	2,53 %	4 448 434	4 570 310
Fastighetslån SBAB	2026-11-17	4,25 %	14 827 375	15 014 875
Fastighetslån Stadshypotek	2028-09-01	2,47 %	12 454 500	0
Summa skulder till kreditinstitut			69 301 363	71 192 615
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-30 496 863	-34 100 252
			38 804 500	37 092 363

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

* Lånet kapitalbands hos SBAB på 1 år med 3 månaders rörlig ränta.

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	328 400	290 400
Upplupna räntekostnader	17 002	16 980
Förutbetalda intäkter	1 031 773	1 007 366
Upplupna revisionsarvoden	43 750	61 300
Upplupna kostnader	424 639	443 420
Summa	1 845 564	1 819 466



Underskrifter

Lund enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-11

Per Sundelin
Ordförande

Tom Johansson
Ledamot

Ravi Fältman
Ledamot

Ida Lidslot
Ledamot

Michael Jacobsen
Ledamot

Marita Alm
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Baker Tilly
Lenny Persson
Auktoriserad revisor

Anita Lennerstedt
Intern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 13:19

SENT BY OWNER:

Elin Fredriksson • 21.04.2026 14:44

DOCUMENT ID:

SketH-IH6bl

ENVELOPE ID:

rJFBWeH6Wx-SketH-IH6bl

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Brilljanten.
pdf

18 pages

SHA-512:

953bc3f55e6a426f58ec545302b423e56c100e8423e42c
4100ad222989c396371ff67f24b132fb42a6436ff5819ef2
da394a216295b89cf8fd39913d4543d0b9

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
MICHAEL EBDROP JACOBS EN	 Signed	21.04.2026 15:20	eID	Swedish BankID (DOB: 1961/12/08)
	Authenticated	21.04.2026 15:20	Low	
Per Jonas Immanuel Sunde lin	 Signed	21.04.2026 16:17	eID	Swedish BankID (DOB: 1956/06/23)
	Authenticated	21.04.2026 16:12	Low	
MARITA ALM	 Signed	21.04.2026 17:50	eID	Swedish BankID (DOB: 1974/02/03)
	Authenticated	21.04.2026 17:41	Low	
ERIC RAVI FÄLTMAN	 Signed	21.04.2026 21:03	eID	Swedish BankID (DOB: 1975/01/11)
	Authenticated	21.04.2026 21:02	Low	
IDA CHRISTINE LIDSLÖT	 Signed	23.04.2026 15:57	eID	Swedish BankID (DOB: 1983/02/14)
	Authenticated	23.04.2026 15:57	Low	
Tom Johansson	 Signed	23.04.2026 20:07	eID	Swedish BankID (DOB: 1993/09/26)
	Authenticated	23.04.2026 20:05	Low	
PER LENNY PERSSON	 Signed	24.04.2026 10:43	eID	Swedish BankID (DOB: 1977/02/10)
	Authenticated	24.04.2026 09:59	Low	
KERSTIN ANITA LENNERST EDT	 Signed	27.04.2026 13:19	eID	Swedish BankID (DOB: 1963/08/01)
	Authenticated	24.04.2026 14:52	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Briljanten
Org.nr. 769617-1730

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Briljanten för år 2025.

Enligt vår 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den Förtroende vald revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 upphöra med verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den Förtroende vald revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Brilljanten för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lund den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Baker Tilly MLT KB

Lenny Persson

Auktoriserad revisor

Anita Lennerstedt

Förtroendevald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 24 april 2026



Revisionsberättelse Brf Briljanten 2025.pdf

(109911 byte)
SHA-512: f5ff00962b5df478b65040ab06c32b187777c
6df5c7dc662e63727b858cf3e4171cf54c65200385a94e
896eb0033dd9599243ad5bbf72bd3495ea511914a025d

Underskrifter

2026-04-24 14:51:54 (CET)



Anita Lennerstedt

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-24 15:09:08 (CET)



Lenny Persson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025 - Brf Briljanten

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:
7a475a696439c55259b4ec4c1fb2fcac2310de5604c41c588ea58e4e3502ea762977c6b05e5f61637fac42763899ec3edb8c66bfa3feef908ddb20fd3516fee



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

