

Årsredovisning
för
Brf Övre Briljant

769615-2342

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Övre Briljant får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, driftskostnader samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt IL 1999:1229.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2006-10-19 hos Bolagsverket.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2008-03-25.

Föreningen antog reviderade stadgar på stämmor 2018-05-10 samt 2018-09-05.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2019-05-15 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Tommy Segerdahl	styrelseledamot, ordförande
Fadil Velic	styrelseledamot
Jonny Isaksson	styrelseledamot
Sofia Nyberg	styrelseledamot
Mattias Pettersen	styrelsesuppleant
Åke Wennersten	styrelsesuppleant

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens styrelse har hållit 12 protokollförda styrelsemöten under året.

Extra föreningsstämma avhölls 2019-11-28 med anledning av ny medlem.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Revisorer

Gunilla Olmarker	ordinarie revisor
------------------	-------------------

Valberedning

Elisabeth Segerdahl
Liselott Nordqvist

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Göteborg, Järnbrott 164:16 med adresserna Briljantgatan 77-85 samt 78-84. Byggnadsåret är 1967. På fastigheterna har uppförts byggnader, omfattande 52 lägenheter samt en lokal. Vid årsskiftet upplåts 50 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter med hyresrätt. Den sammanlagda bostadsarean uppgår till 3 783,4 m² och lokalarena till 380,3 m².

Fastigheten är försäkrad genom Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. Försäkringen omfattar fullvärde.

Lägenhetsfördelning

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>
2 rok	6
3 rok	40
4 rok	1
5 rok	5

Nybyggda, ännu ej tillrädda lägenheter, ingår inte ovan.

Föreningens ekonomi

Placering och förvaltning av föreningens kapital har under verksamhetsåret ombesörjts av styrelsen. Den löpande ekonomiska förvaltningen har upphandlats via avtal från Revisorsringen Sverige AB.

Årsavgifter

Årsavgifterna har kvarstått oförändrade under 2019.

Årsavgifterna kvarstod oförändrade 1 januari 2002.

<u>Årets in- och utbetalningar</u>	2019	2018
Ingående kassasaldo	2 831 168	1 641 777
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	2 694 107	2 615 648
Finansiella intäkter	0	199
Upplåtelse av bostadsrätter	0	2 000 000
Förändring kortfristiga fordringar	0	0
Förändring kortfristiga skulder	109 453	0
	2 803 560	4 615 847
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	2 640 072	2 476 040
Räntekostnader/finansiella kostnader	176 797	178 620
Kostnad upplåtelse bostadsrätt	0	67 000
Förändring kortfristiga fordringar	12 517	117 527
Förändring kortfristiga skulder	0	200 019
Anskaffnings anläggningstillgångar	826 512	387 250
Amortering av fastighetslån	0	0
	3 655 898	3 426 456
Årets kassaförändring	- 852 338	1 189 391
Utgående kassasaldo	1 978 830	2 831 168

Likviditetsbudget

På grund av s.k. K2- och K3-regelverk och de avskrivningar dessa medför, så uppvisar bostadsrättsföreningen ett negativt resultat. Föreningen har valt att följa likviditetsbudget då det i nuläget inte finns några hinder för en bostadsrättsförening att uppvisa negativt resultat så länge föreningen kan täcka utgifter, amorteringar samt underhåll med sin likviditet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets verksamhet

Har asfalterat baksidan av huset och byggt nytt staket

Installerat ny trappa på kortsidan av 85:an

Målat och lagt nytt golv i lokalen samt byggt nytt förråd

Installerat nytt larm i föreningslokalen

Haft en vårfest för medlemmarna och hyresgäster

Installerat nya postboxar

Byggt nya miljörum

Gjort energideklARATION för byggnaden

Börjat bygget med nya lägenheter, Plan o Bygglovgruppen bygger dessa.

Av sex nybyggda lägenheter har fyra lägenheter kontraktsskrivits under november och december 2019, för inflyttning februari 2020

Hade container för våra medlemmar att slänga grovsopor i

Introducerat ett nytt fakturasystem

Uppdaterat bokningssystemet för tvättstugorna

Medlemsinformation

Föreningens 49 bostadsrättslägenheter var vid verksamhetsårets ingång upplåtna till 65 medlemmar samt vid årets utgång upplåtna till 67 medlemmar.

Under året har en upplåtelse samt åtta överlåtelser ägt rum inom föreningen.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift utgår enligt föreningens stadgar.

Nybyggda, ännu ej tillrädda lägenheter, ingår inte ovan.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tot intäkter) tkr	2 694	2 616	2 577	2 595
Resultat efter finansiella poster tkr	-587	-518	-602	-1 017
Soliditet (%)	62,89	63,56	62,01	60,68
Genomsnittlig årsavgift/m ² bostadsrättsyta kr	640	638	618	599
Lån/m ² bostadsyta kr	3 885	3 885	3 885	4 414
Skuldränta (%)	1,13	1,15	1,16	1,49
Elkostnad/m ² bostadsyta kr	23	23	16	17
Värmekostnad/m ² bostadsyta kr	105	111	121	129
VA-kostnad/m ² bostadsyta kr	30	33	30	35

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	24 926 214	6 040 350	0	-3 405 423	-517 999	27 043 142
Disposition av föregående års resultat:			131 700	-517 999	517 999	131 700
I anspråkstagande ur fond			-131 700			-131 700
Årets resultat					-587 701	-587 701
Belopp vid årets utgång	24 926 214	6 040 350	0	-3 923 422	-587 701	26 455 441

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 923 422
årets förlust	-587 701
	-4 511 123
behandlas så att	
till underhållsfonden avsätts	187 000
ur underhållsfonden tas i anspråk	-45 600
i ny räkning överföres	-4 652 523
	-4 511 123

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 603 990	2 564 297
Övriga rörelseintäkter	3	90 118	51 351
Summa rörelseintäkter		2 694 108	2 615 648
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-1 543 147	-1 440 015
Driftskostnader	5	-783 726	-803 940
Förvaltningskostnader	6	-193 171	-122 462
Personalkostnader	7	-120 029	-109 623
Avskrivningar		-464 939	-479 186
Summa rörelsekostnader		-3 105 012	-2 955 226
Rörelseresultat		-410 904	-339 578
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	199
Räntekostnader		-176 797	-178 620
Summa finansiella poster		-176 797	-178 421
Resultat efter finansiella poster		-587 701	-517 999
Resultat före skatt		-587 701	-517 999
Årets resultat		-587 701	-517 999

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	38 467 266	38 486 066
Maskiner och inventarier	9	37 020	43 150
Fastighetsinstallationer	10	1 376 868	990 365
Summa materiella anläggningstillgångar		39 881 154	39 519 581

Summa anläggningstillgångar

39 881 154

39 519 581

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		0	1 583
Övriga fordringar		91 096	90 070
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		117 620	104 545
Summa kortfristiga fordringar		208 716	196 198

Kassa och bank

Kassa och bank		1 978 829	2 831 168
Summa kassa och bank		1 978 829	2 831 168
Summa omsättningstillgångar		2 187 545	3 027 366

SUMMA TILLGÅNGAR

42 068 699

42 546 947

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

24 926 214

24 926 214

Upplåtelseavgifter

6 040 350

6 040 350

Summa bundet eget kapital

30 966 564

30 966 564

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 923 422

-3 405 423

Årets resultat

-587 701

-517 999

Summa fritt eget kapital

-4 511 123

-3 923 422

Summa eget kapital

26 455 441

27 043 142

Långfristiga skulder

Fastighetslån

11, 12

14 700 000

14 700 000

Summa långfristiga skulder

14 700 000

14 700 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

366 158

211 925

Skatteskulder

117 566

179 624

Övriga skulder

16 973

12 109

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

412 561

400 147

Summa kortfristiga skulder

913 258

803 805

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

42 068 699

42 546 947

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Maskiner och inventarier	10 år
Fastighetsinstallationer	25 år

Byggnaderna avskrivs linjärt i enlighet med gällande K2-regelverk.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2019	2018
Årsavgifter medlemmar	2 297 809	2 253 413
Hyresintäkter bostäder	172 181	172 181
Hyresintäkter lokaler	900	900
Hyresintäkter p-platser	119 277	122 573
Hyresintäkter förråd	14 723	16 130
	2 604 890	2 565 197

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Överlåtelseavgifter	4 594	4 552
Pantsättningsavgifter	4 109	6 085
Intäkter p-automater	73 024	33 560
Utfakturerade kostnader mm	8 390	7 154
	90 117	51 351

Not 4 Fastighetskostnader

	2019	2018
Fastighetsbeskattning	94 994	90 384
Fastighetsförsäkring	38 261	33 172
Reparationer fastighet	554 740	202 460
Underhåll fastighet	45 593	645 472
Fastighetsskötsel	184 176	177 648
Gemensamhetsanläggning	269 701	239 564
Parkeringsstillstånd	0	5 500
Jourkostnader	11 397	45 815

	1 198 862	1 440 015
Not 5 Driftskostnader		
	2019	2018
El	85 727	87 345
Uppvärmning	397 567	418 158
Vatten och avlopp	115 487	123 218
Avfallshantering	136 643	127 908
Kabel-TV	48 302	47 311
	783 726	803 940

Not 6 Förvaltningskostnader		
	2019	2018
Datakommunikation/web	17 335	11 722
Ersättningar	0	4 500
Revisionsarvode	2 250	2 250
Ekonomisk förvaltning	87 023	77 066
Konsultarvoden	11 250	0
Administrativa kostnader	31 264	26 924
	149 122	122 462

Not 7 Personalkostnader		
	2019	2018
Löner, arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden	95 000	91 000
Övriga ersättningar	0	-4 000
Sociala avgifter	25 029	22 623
Totala löner, arvoden, andra ersättningar samt sociala kostnader	120 029	109 623

Not 8 Byggnader och mark		
	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 957 428	40 957 428
Inköp	334 262	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 291 690	40 957 428
Ingående avskrivningar	-2 471 362	-2 118 300
Årets avskrivningar	-353 062	-353 062
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 824 424	-2 471 362

Utgående redovisat värde	38 467 266	38 486 066
Taxeringsvärden byggnader	34 588 000	28 468 000
Taxeringsvärden mark	27 751 000	15 418 000
	62 339 000	43 886 000
Bokfört värde byggnader	25 178 227	25 197 027
Bokfört värde mark	13 289 039	13 289 039
	38 467 266	38 486 066

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	259 119	259 119
Inköp		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	259 119	259 119
Ingående avskrivningar	-215 969	-195 592
Årets avskrivningar	-6 130	-20 377
Utgående ackumulerade avskrivningar	-222 099	-215 969
Utgående redovisat värde	37 020	43 150

Not 10 Fastighetsinstallationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 203 419	816 169
Inköp	492 250	387 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 695 669	1 203 419
Ingående avskrivningar	-213 054	-107 307
Årets avskrivningar	-105 747	-105 747
Utgående ackumulerade avskrivningar	-318 801	-213 054
Utgående redovisat värde	1 376 868	990 365

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank Hypotek	1,41	2021-03-25	7 000 000	7 000 000
Swedbank Hypotek	1,132	2020-10-28	3 850 000	3 850 000
Swedbank Hypotek	0,973	2020-10-28	2 750 000	2 750 000
Swedbank Hypotek	1,155	2020-10-28	1 100 000	1 100 000
			14 700 000	14 700 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	2 000 000
Amortering efter år 5			14 700 000	

Lån med kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta finansieringen inom ett år.

Not 12 Ställda säkerheter

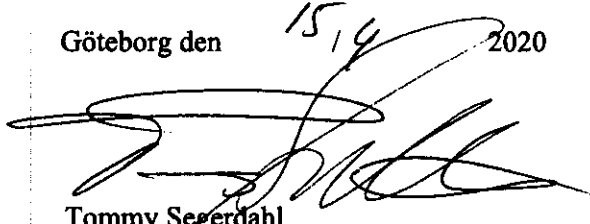
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	18 200 000	18 200 000
	18 200 000	18 200 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna arvoden inklusive sociala avgifter	175 213	5 300
Upplupna arvoden inklusive sociala avgifter	5 300	5 300
Upplupna räntekostnader	21 565	15 987
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	210 483	186 259
Upplupen el	17 000	7 886
Upplupen värme	58 134	64 826
Upplupen VA och avfallshantering	60 170	59 120
Förvaltningsavrvode	36 145	40 865
Övriga upplupna skulder	3 764	21 255
	587 774	406 798

Göteborg den

15/4 2020



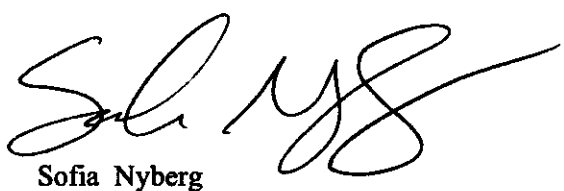
Tommy Segerdahl



Fadil Velic



Jonny Isaksson

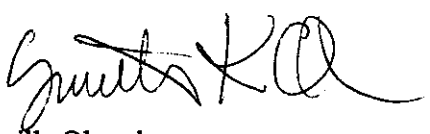


Sofia Nyberg

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den

31/5 2020



Gunilla Olmarker
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Övre Brillant

Org.nr 769615-2342

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Övre Brillant avseende år 2019.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

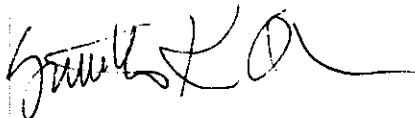
För fullgörandet av mitt uppdrag har jag tagit del av föreningens räkenskaper och övriga handlingar som rör föreningens ekonomi under min uppdragstid.

Räkenskaperna är förda med stor ordning och noggrannhet. Likvida medel finns insatt på bank.

Revisionen har inte gett anledning till någon anmärkning, varför jag tillstyrker att årsmötet

1. fastställer den av styrelsen upprättade balansräkningen per den 31 december 2019
2. disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
3. beviljar styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

31
Göteborg den 15 2020



Gunilla Olmarker
Revisor