

Årsredovisning
för
Brf Övre Brillant

769615-2342

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Övre Briljant får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 har sitt säte i Göteborgs kommun.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020-09-30 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Tommy Segerdahl	styrelseledamot, ordförande
Frank Pålsson	styrelseledamot
Jonny Isaksson	styrelseledamot
Sofia Nyberg	styrelseledamot
Mattias Pettersen	styrelsesuppleant
Åke Wennersten	styrelsesuppleant
Ricard Johansson	styrelsesuppleant

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

Föreningens styrelse har hållit 13 protokollförda styrelsemöten under året.

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 Brillantgatan 77-85 samt 78-84. Byggnadsåret är 1967. På fastigheterna har uppförts byggnader, omfattande 59 lägenheter samt en lokal. Vid årsskiftet upplåts 56 lägenheter med bostadsrätt och 3 lägenheter med hyresrätt. Den sammanlagda bostadsarean uppgår till 3 921,4 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>
1 rkv	7
2 rok	6
3 rok	40
4 rok	1
5 rok	5

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 2020.

Årsavgifterna kvarstod oförändrade 1 januari 2021.

<u>Årets in- och utbetalningar</u>	2020	2019
Ingående kassasaldo	1 978 830	2 831 168
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	3 062 534	2 694 107
Förändring kortfristiga fordringar	88 218	0
Förändring kortfristiga skulder	0	109 453
	3 150 752	2 803 560
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	3 070 790	2 640 072
Räntekostnader/finansiella kostnader	178 212	176 797
Förändring kortfristiga fordringar	0	12 517
Förändring kortfristiga skulder	204 172	0
Anskaffnings anläggningstillgångar	0	826 512
Amortering av fastighetslån	0	0
	3 453 174	3 655 898
Årets kassaförändring	- 302 422	- 852 338
Utgående kassasaldo	1 676 408	1 978 830

Likviditetsbudget

På grund av gällande regelverk (K2) och de avskrivningar denna 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

Installerat ny säkerhetsdörr till föreningslokalen

Gjort OVK (Ventilation)

Omförhandlat avtalet med Esplanad

Påbörjat Solpanelprojektet

Skrivit nytt avtal med ny städfirma (Rena Relationer)

Installerat ny belysning vid buskpartierna och vid Syrenbuskarna

Gjort om tre gamla soprum till förråd för uthyrning

Upprättat nytt avtal med Siemens

Installerat Ozonaggregat i soprummen

Skrivit avtal med Telia om Telias öppna fibernät

Installerat en avluftare på värmesystem i undercentralen

Satt nya tak över dörrarna till föreningslokalen samt målat om dörrarna

Bytt ut den gamla plåten till ny runt fönstren Föreningslokal

Arbetat med underhållsplanen

Vi hade två vattenläckor under året - en i soprummet 77-78 och ett rör till värmen som hade gått sönder i lägenhet 597 i 77:an där vi var tvungna att bila upp betong golvet

Medlemsinformation

Föreningens 56 bostadsrättslägenheter var vid verksamhetsårets ingång upplåtna till 67 medlemmar samt vid årets utgång upplåtna till 78 medlemmar.

Under året har tre upplåtelse samt sex överlåtelse ägt rum inom föreningen.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift utgår enligt föreningens stadgar.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tot intäkter) tkr	3 063	2 694	2 616	2 577
Resultat efter finansiella poster tkr	-734	-587	-518	-602
Soliditet (%)	62,54	62,89	63,56	62,01
Genomsnittlig årsavgift/m ²				
bostadsrättsyta kr	640	640	638	618
Lån/m ² bostadsyta kr	3 749	3 885	3 885	3 885
Skuldränta (%)	1,16	1,13	1,15	1,16
Elkostnad/m ² bostadsyta kr	22	23	23	16
Värmekostnad/m ² bostadsyta kr	99	105	111	121
VA-kostnad/m ² bostadsyta kr	36	30	33	30

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	-3 923 422	-587 701	26 455 441
Disposition av föregående års resultat:			141 400	-729 101	587 701	0
Årets resultat					-734 057	-734 057
Belopp vid årets utgång	24 926 214	6 040 350	141 400	-4 652 523	-734 057	25 721 384

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 652 523
årets förlust	-734 057
	-5 386 580
behandlas så att	
till underhållsfonden avsätts	187 000
ur underhållsfonden tas i anspråk	-198 108
i ny räkning överföres	-5 375 472
	-5 386 580

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 748 350	2 603 990
Övriga rörelseintäkter	3	314 184	90 118
Summa rörelseintäkter		3 062 534	2 694 108
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-2 021 487	-1 591 449
Driftskostnader	5	-810 207	-735 424
Förvaltningskostnader	6	-126 989	-193 171
Personalkostnader	7	-112 106	-120 029
Avskrivningar		-547 590	-464 939
Summa rörelsekostnader		-3 618 379	-3 105 012
Rörelseresultat		-555 845	-410 904
Finansiella poster			
Räntekostnader		-178 212	-176 797
Summa finansiella poster		-178 212	-176 797
Resultat efter finansiella poster		-734 057	-587 701
Resultat före skatt		-734 057	-587 701
Årets resultat		-734 057	-587 701

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	38 080 778	38 467 266
Maskiner och inventarier	9	30 890	37 020
Fastighetsinstallationer	10	1 221 896	1 376 868
Summa materiella anläggningstillgångar		39 333 564	39 881 154

Summa anläggningstillgångar

39 333 564

39 881 154

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		490	91 096
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		120 008	117 620
Summa kortfristiga fordringar		120 498	208 716

Kassa och bank

Kassa och bank		1 676 408	1 978 829
Summa kassa och bank		1 676 408	1 978 829
Summa omsättningstillgångar		1 796 906	2 187 545

SUMMA TILLGÅNGAR

41 130 470

42 068 699

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

24 926 214

24 926 214

Upplåtelseavgifter

6 040 350

6 040 350

Underhållsfond

141 400

0

Summa bundet eget kapital

31 107 964

30 966 564

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-4 652 523

-3 923 422

Årets resultat

-734 057

-587 701

Summa fritt eget kapital

-5 386 580

-4 511 123

Summa eget kapital

25 721 384

26 455 441

Långfristiga skulder

Fastighetslån

11, 12

0

14 700 000

Summa långfristiga skulder

0

14 700 000

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristigt lån

11

14 700 000

0

Leverantörsskulder

256 876

366 158

Skatteskulder

26 590

117 566

Övriga skulder

15 102

16 973

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

410 518

412 561

Summa kortfristiga skulder

15 409 086

913 258

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

41 130 470

42 068 699

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

	2020	2019
Årsavgifter medlemmar	2 427 347	2 297 809
Hyresintäkter bostäder	173 898	172 181
Hyresintäkter lokaler	0	900
Hyresintäkter p-platser	137 749	118 377
Hyresintäkter förråd	16 165	14 723
Hyres-och avgiftsbortfall bostäder	-6 809	0
	2 748 350	2 603 990

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Överlåtelseavgifter	3 546	4 594
Pantsättningsavgifter	6 590	4 109
Intäkter p-automater	53 106	73 024
Försäkringsersättningar	175 414	0
Utfakturerade kostnader mm	75 528	8 390
	314 184	90 117

Not 4 Fastighetskostnader

	2020	2019
Fastighetsbeskattning	97 698	94 994
Fastighetsförsäkring	41 417	38 261
Inköpta tjänster fastighet	48 318	23 140
Reparationer fastighet	1 127 324	628 426
Underhåll fastighet	198 108	312 401
Fastighetsskötsel	168 821	187 967
Gemensamhetsanläggning	273 328	269 701
TV/bredband	58 785	48 302
Jourkostnader	7 688	11 397
	2 021 487	1 614 589

Not 5 Driftskostnader

	2020	2019
El	86 199	85 727
Uppvärmning	386 966	397 567
Vatten och avlopp	140 867	115 487
Avfallshantering	196 175	136 643
	810 207	735 424

Not 6 Förvaltningskostnader

	2020	2019
Datakommunikation/web	2 686	17 335
Revisionsarvode	2 250	2 250
Ekonomisk förvaltning	83 999	87 023
Konsultarvoden	11 250	20 872
Administrativa kostnader	26 804	42 551
	126 989	170 031

Not 7 Personalkostnader

	2020	2019
Löner, arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden	92 600	95 000
Sociala avgifter	19 506	25 029
Totala löner, arvoden, andra ersättningar samt sociala kostnader	112 106	120 029

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 291 690	40 957 428
Inköp	0	334 262
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 291 690	41 291 690
Ingående avskrivningar	-2 824 424	-2 471 362
Årets avskrivningar	-386 488	-353 062
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 210 912	-2 824 424
Utgående redovisat värde	38 080 778	38 467 266
Taxeringsvärden byggnader	34 588 000	34 588 000
Taxeringsvärden mark	27 751 000	27 751 000
	62 339 000	62 339 000
Bokfört värde byggnader	24 791 739	25 178 227
Bokfört värde mark	13 289 039	13 289 039
	38 080 778	38 467 266

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	259 119	259 119
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	259 119	259 119
Ingående avskrivningar	-222 099	-215 969
Årets avskrivningar	-6 130	-6 130
Utgående ackumulerade avskrivningar	-228 229	-222 099
Utgående redovisat värde	30 890	37 020

Not 10 Fastighetsinstallationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 695 669	1 203 419
Inköp	0	492 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 695 669	1 695 669
Ingående avskrivningar	-318 801	-213 054
Årets avskrivningar	-154 972	-105 747
Utgående ackumulerade avskrivningar	-473 773	-318 801
Utgående redovisat värde	1 221 896	1 376 868

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank Hypotek	1,41	2021-03-25	7 000 000	7 000 000
Swedbank Hypotek	0,983	2021-11-28	3 850 000	3 850 000
Swedbank Hypotek	0,748	2021-10-28	2 750 000	2 750 000
Swedbank Hypotek	0,930	2021-10-28	1 100 000	1 100 000
			14 700 000	14 700 000
Kortfristig del av långfristig skuld			14 700 000	2 000 000
Amortering efter år 5			14 700 000	

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

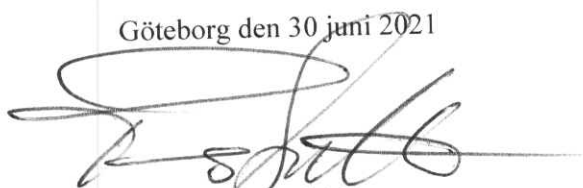
Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	18 200 000	18 200 000
	18 200 000	18 200 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna arvoden inklusive sociala avgifter	0	5 300
Upplupna räntekostnader	15 685	21 565
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	214 584	210 483
Upplupen el	8 006	17 000
Upplupen värme	59 936	58 134
Upplupen VA och avfallshantering	63 167	60 170
Förvaltningsavrvode	49 140	36 145
Övriga upplupna skulder	0	3 764
	410 518	412 561

Göteborg den 30 juni 2021



Tommy Segerdahl



Frank Pålsson



Jonny Isaksson



Sofia Nyberg

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den ³⁰16 2021



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 2020.

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 2020
2. disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
3. beviljar styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Göteborg den 30 / 6 2021

Gunilla Olmarker
Revisor