

Årsredovisning
för
Brf Övre Briljant

769615-2342

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Övre Briljant får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 2018-05-10 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 13 protokollförda styrelsemöten under året.

Extra föreningsstämma avhölls 2018-09-05 med anledning av stadgeändring.

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

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 2018.

Årsavgifterna kvarstod oförändrade 1 januari 2019.

<u>Årets in- och utbetalningar</u>	2018	2017
Ingående kassasaldo	1 641 777	4 671 084
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	2 615 648	2 577 498
Finansiella intäkter	199	0
Upplåtelse av bostadsrätter	2 000 000	0
Förändring kortfristiga fordringar	0	10 509
Förändring kortfristiga skulder	0	349 758
	4 615 847	2 937 765
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	2 476 040	2 551 637
Räntekostnader/finansiella kostnader	178 620	181 412
Kostnad upplåtelse bostadsrätt	67 000	547 980
Förändring kortfristiga fordringar	117 527	0
Förändring kortfristiga skulder	200 019	0
Anskaffnings anläggningstillgångar	387 250	686 043
Amortering av fastighetslån	0	2 000 000
	3 426 456	5 967 072
Årets kassaförändring	1 189 391	3 029 307
Utgående kassasaldo	2 831 168	1 641 777

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

Föreningen har firat 10-års-jubileum under 2018.

En av hyresrätterna såldes och uppläts som bostadsrätt under verksamhetsåret.

Föreningar har inhandlat och satt upp informationstavlor i alla trappuppgångar.

Ett nytt avtal har ingåtts med Siemens gällande service av styrenheten för fläktar, värme m.m.

Murarna har fått en träbeklädning.

Sopkärnen har rengjorts och en container beställdes in för slängning av grovsopor.

Cykelrummen har rensats ur och rengjorts.

Styrelsen påbörjade förhandlingar med Hammarsleven AB gällande ombyggnad av lokalytorna som stått vakanta.

En pool införskaffades för barnen som bor i föreningen.

Golvet i undercentralen målades om.

Rabatterna har rensats och gjorts i ordning.

Medlemsinformation

Föreningens 50 bostadsrättslägenheter var vid verksamhetsårets ingång samt utgång upplåtna till 65 medlemmar.

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

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift utgår enligt föreningens stadgar.

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tot intäkter) tkr	2 616	2 577	2 595	2 658
Resultat efter finansiella poster tkr	-518	-602	-1 017	-1 636
Soliditet (%)	63,56	62,01	60,68	58,53
Genomsnittlig årsavgift/m ² bostadsrättsyta kr	618	618	599	599
Lån/m ² bostadsyta kr	3 885	3 885	4 414	4 414
Skuldränta (%)	1,15	1,16	1,49	2,95
Elkostnad/m ² bostadsyta kr	23	16	17	19
Värmekostnad/m ² bostadsyta kr	111	121	129	110
VA-kostnad/m ² bostadsyta kr	33	30	35	36

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	24 433 698	4 599 866	0	-2 803 878	-601 545	25 628 141
Upplåtelse av bostadsrätter	1 933 000					1 933 000
Disposition av föregående års resultat:			131 700	-601 545	469 845	0
I anspråkstagande ur fond			-131 700		131 700	0
Årets resultat					-517 999	-517 999
Belopp vid årets utgång	26 366 698	4 599 866	0	-3 405 423	-517 999	27 043 142

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 405 423
årets förlust	-517 999
	-3 923 422

behandlas så att	
till underhållsfonden avsätts	131 700
ur underhållsfonden tas i anspråk	-131 700
i ny räkning överföres	-3 923 422
	-3 923 422

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

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 564 297	2 537 723
Övriga rörelseintäkter	3	51 351	39 775
Summa rörelseintäkter		2 615 648	2 577 498
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-1 440 015	-1 478 154
Driftkostnader	5	-803 940	-812 543
Förvaltningskostnader	6	-122 462	-147 705
Personalkostnader	7	-109 623	-113 234
Avskrivningar		-479 186	-445 995
Summa rörelsekostnader		-2 955 226	-2 997 631
Rörelseresultat		-339 578	-420 133
Finansiella poster			
Ränteintäkter		199	0
Räntekostnader		-178 620	-181 412
Summa finansiella poster		-178 421	-181 412
Resultat efter finansiella poster		-517 999	-601 545
Resultat före skatt		-517 999	-601 545
Årets resultat		-517 999	-601 545

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	38 486 066	38 839 128
Maskiner och inventarier	9	43 150	63 527
Fastighetsinstallationer	10	990 365	708 862
Summa materiella anläggningstillgångar		39 519 581	39 611 517
Summa anläggningstillgångar		39 519 581	39 611 517
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 583	152
Övriga fordringar		90 070	631
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		104 545	77 888
Summa kortfristiga fordringar		196 198	78 671
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 831 168	1 641 777
Summa kassa och bank		2 831 168	1 641 777
Summa omsättningstillgångar		3 027 366	1 720 448
SUMMA TILLGÅNGAR		42 546 947	41 331 965

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

24 926 214

24 433 698

Upplåtelseavgifter

6 040 350

4 599 866

Summa bundet eget kapital

30 966 564

29 033 564

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 405 423

-2 803 878

Årets resultat

-517 999

-601 545

Summa fritt eget kapital

-3 923 422

-3 405 423

Summa eget kapital

27 043 142

25 628 141

Långfristiga skulder

Fastighetslån

11, 12

14 700 000

14 700 000

Summa långfristiga skulder

14 700 000

14 700 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

211 925

458 185

Skatteskulder

179 624

176 036

Övriga skulder

12 109

5 309

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

400 147

364 294

Summa kortfristiga skulder

803 805

1 003 824

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

42 546 947

41 331 965

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

	2018	2017
Årsavgifter medlemmar	2 253 413	2 223 132
Hyresintäkter bostäder	172 181	219 206
Hyresintäkter p-platser	122 573	83 338
Hyresintäkter förråd	16 130	12 047
	2 564 297	2 537 723

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Överlåtelseavgifter	4 552	3 348
Pantsättningsavgifter	6 085	6 680
Intäkter p-automater	33 560	0
Utfakturerade kostnader mm	7 154	29 747
	51 351	39 775

Not 4 Fastighetskostnader

	2018	2017
Fastighetsbeskattning	90 384	89 240
Fastighetsförsäkring	33 172	27 647
Reparationer fastighet	202 460	231 686
Underhåll fastighet	645 472	728 424
Fastighetskötsel	177 648	157 002
Gemensamhetsanläggning	239 564	224 843
Parkeringstillstånd	5 500	11 812
Jourkostnader	45 815	7 500
	1 440 015	1 478 154

Not 5 Driftskostnader

	2018	2017
El	87 345	61 213
Uppvärmning	418 158	459 522
Vatten och avlopp	123 218	114 663
Avfallshantering	127 908	130 806
Kabel-TV	47 311	46 339
	803 940	812 543

Not 6 Förvaltningskostnader

	2018	2017
Datakommunikation/web	11 722	36 390
Ersättningar	4 500	0
Revisionsarvode	2 250	7 550
Ekonomisk förvaltning	77 066	87 262
Administrativa kostnader	26 924	16 503
	122 462	147 705

Not 7 Personalkostnader

	2018	2017
Löner, arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden	91 000	89 600
Övriga ersättningar	-4 000	0
Sociala avgifter	22 623	23 634
Totala löner, arvoden, andra ersättningar samt sociala kostnader	109 623	113 234

Not 8 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 957 428	40 957 428
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 957 428	40 957 428
Ingående avskrivningar	-2 118 300	-1 765 238
Årets avskrivningar	-353 062	-353 062
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 471 362	-2 118 300
Utgående redovisat värde	38 486 066	38 839 128

Taxeringsvärden byggnader	28 468 000	28 468 000
Taxeringsvärden mark	15 418 000	15 418 000
	43 886 000	43 886 000
 Bokfört värde byggnader	 25 197 027	 25 550 089
Bokfört värde mark	13 289 039	13 289 039
	38 486 066	38 839 128

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	259 119	245 370
Inköp	0	13 749
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	259 119	259 119
 Ingående avskrivningar	 -195 592	 -169 681
Årets avskrivningar	-20 377	-25 911
Utgående ackumulerade avskrivningar	-215 969	-195 592
 Utgående redovisat värde	 43 150	 63 527

Not 10 Fastighetsinstallationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	816 169	143 875
Inköp	387 250	672 294
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 203 419	816 169
 Ingående avskrivningar	 -107 307	 -40 285
Årets avskrivningar	-105 747	-67 022
Utgående ackumulerade avskrivningar	-213 054	-107 307
 Utgående redovisat värde	 990 365	 708 862

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank Hypotek	1,41	2021-03-25	7 000 000	7 000 000
Swedbank Hypotek	1,02	2019-02-25	3 850 000	3 850 000
Swedbank Hypotek	1,10	2019-10-25	2 750 000	2 750 000
Swedbank Hypotek	1,029	2019-01-25	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	

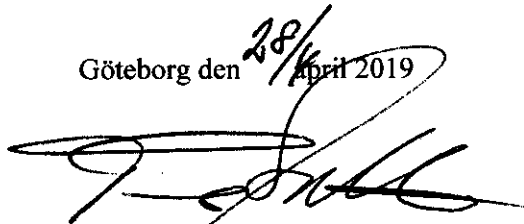
Not 12 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	18 200 000	18 200 000
	18 200 000	18 200 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna arvoden inklusive sociala avgifter	5 300	10 600
Upplupna räntekostnader	15 987	14 019
Förutbetalda avgifter och hyror	186 259	186 425
Upplupen el	6 535	7 886
Upplupen värme	64 826	64 118
Upplupen VA och avfallshantering	59 120	57 230
Förvaltningsarvode	40 865	23 365
Övriga upplupna skulder	21 255	651
	400 147	364 294

Göteborg den ^{28/}April 2019



Tommy Segerdahl



Fadil Velic



Jonny Isaksson



Sofia Nyberg

Min revisionsberättelse har lämnats den ^{28/}4 2019



Gunilla Olmarker
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Övre Brilljant

Org.nr 769615-2342

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Övre Brilljant avseende år 2018.

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.

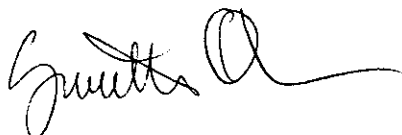
För fullgörandet av mitt uppdrag har jag tagit del av föreningens räkenskaper och övriga handlingar som rör föreningens ekonomi under min uppdragstid.

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 2018
2. disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
3. beviljar styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Göteborg den ²⁸14 2019



Gunilla Olmarker
Revisor