

Årsredovisning
för
Brf Övre Brillant

769615-2342

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Övre Brilljant får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

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 samt anpassar reserveringen till underhållsfonden utifrån föreningens underhållsplan.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag.

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 senaste stadgar registrerades 2006-10-19.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2015-05-13 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Tommy Segerdahl	styrelseledamot, ordförande
Fadil Velic	styrelseledamot
Anders Löfstrand	styrelseledamot
Jonny Isaksson	styrelseledamot
Tony Velic	styrelseledamot
Åke Wennersten	styrelsesuppleant
Mattias Petersen	styrelsesuppleant

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

Föreningens styrelse har hållit tio ordinarie samt två extra protokollförda styrelsemöten under året.

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

Revisorer

Joakim Olinder	ordinarie revisor
Martin Axelius	revisorssuppleant

Valberedning

Mattias Petersen	sammankallande
Elisabeth Segerdahl	

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Göteborg, Järnbrott 164:16 med adresserna Brilljantgatan 77-85 samt 78-84. Byggnadsåret är 1967. På fastigheterna har uppförts byggnader, omfattande 52 lägenheter samt en lokal. Vid årsskiftet upplåts 46 lägenheter med bostadsrätt och 6 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	Lägenhetstyp	Antal
	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.

Likviditetsbudget

På grund av nya regelverk från 1 januari 2014 (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.

Årets in- och utbetalningar	2015	2014
Ingående kassasaldo	1 164 339	2 912 881
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	2 657 868	2 590 081
Finansiella intäkter	0	6 395
Inbetalda insatser	0	1 225 000
Ny belåning	2 000 000	0
	4 657 868	3 821 476
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	3 399 350	2 411 257
Räntekostnader/finansiella kostnader	511 327	651 490
Förändring kortfristiga fordringar	32 128	1 273
Förändring kortfristiga skulder	48 975	5 998
Amortering av föreningens lån	0	2 500 000
	3 991 780	5 570 018
Årets kassaförändring	666 088	- 1 748 542
Utgående kassasaldo	1 830 427	1 164 339

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Verksamhet under året som gått

Lagt om tak och satt upp nya stuprännor.

Radonmätning är gjord och nytt fläktsystem har monterats för utsug av Radon från berggrund. Samtliga radonvärden är under gränsvärden i hela huset.

Ny LED-belysning i backen mellan 80-81 samt en ny stolpe med gårdsbelysning mellan 78-79 har införskaffats.

Bytt till LED-belysning i alla entréer.

En rensning har gjorts på baksidan. Trädakuten har fällt träd och fastighetsskötaren har rensat sly.

Ny plantering i trädgården och lagt ny gräsmatta.

Föreningen hyrde en container under maj månad.

Under året skrev föreningen nytt avtal med Siemens.

Medlemsinformation

Föreningens 46 bostadsrättslägenheter var vid verksamhetsårets utgång upplåtna till 65 medlemmar. Vid verksamhetsårets ingång utgjorde antalet medlemmar 64.

Under året har fyra överlåtelse ägt rum inom föreningen.

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	2 658	2 590	2 579	2 571
Resultat efter finansiella poster	-1 636	-853	56	-79
Soliditet %	58,53	62,93	58,99	57,97
Genomsnittlig årsavgift/m ² kr	416	416	416	404
Fastighetens bokförda värde/m ² bostadsyta kr	10 452	10 579	10 672	10 575
Lån /m ² bostadsyta kr	4 414	3 783	4 546	4 546
Genomsnittlig skuldränta %	3,07	3,78	4,03	4,45
Fastighetens belåningsgrad %	42	37	43	43
Elkostnad /m ² bostadsyta kr	19	18	23	23
Värmekostnad /m ² bostadsyta kr	110	112	124	119
Vattenkostnad /m ² bostadsyta kr	36	29	28	29

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-239 562
årets förlust	-1 636 162
	-1 875 724
behandlas så att	
till underhållsfonden avsätts	87 500
i ny räkning överföres	-1 963 224
	-1 875 724

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

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 549 503	2 501 269
Övriga rörelseintäkter	3	108 365	88 812
Summa rörelseintäkter		2 657 868	2 590 081
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-2 266 502	-1 325 378
Driftskostnader	5	-916 248	-870 186
Förvaltningskostnader	6	-93 507	-123 325
Personalkostnader	7	-123 093	-95 486
Avskrivningar		-383 353	-383 353
Summa rörelsekostnader		-3 782 703	-2 797 728
Rörelseresultat		-1 124 835	-207 647
Finansiella poster			
Ränteintäkter		-526	6 395
Räntekostnader		-510 801	-651 490
Summa finansiella poster		-511 327	-645 095
Resultat efter finansiella poster		-1 636 162	-852 742
Resultat före skatt		-1 636 162	-852 742
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	3 118
Årets resultat		-1 636 162	-849 624

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	39 545 252	39 898 314
Maskiner och inventarier	9	100 225	124 761
Fastighetsinstallationer	10	109 345	115 100
Summa materiella anläggningstillgångar		39 754 822	40 138 175
Summa anläggningstillgångar		39 754 822	40 138 175
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		21 216	17 349
Övriga fordringar		755	3 462
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		89 758	58 790
Summa kortfristiga fordringar		111 729	79 601
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 830 427	1 164 339
Summa kassa och bank		1 830 427	1 164 339
Summa omsättningstillgångar		1 942 156	1 243 940
SUMMA TILLGÅNGAR		41 696 978	41 382 115

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 448 666	23 448 666
Upplåtelseavgifter		2 743 407	2 743 407
Underhållsfond		89 200	551 700
Summa bundet eget kapital		26 281 273	26 743 773
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-239 562	147 561
Årets resultat		-1 636 162	-849 624
Summa fritt eget kapital		-1 875 724	-702 063
Summa eget kapital		24 405 549	26 041 710
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	16 700 000	14 700 000
Summa långfristiga skulder		16 700 000	14 700 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		114 537	67 155
Skatteskulder		92 069	166 584
Övriga skulder		7 687	6 778
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	377 136	399 888
Summa kortfristiga skulder		591 429	640 405
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 696 978	41 382 115
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		18 200 000	18 200 000
Summa ställda säkerheter		18 200 000	18 200 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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

	2015	2014
Årsavgifter medlemmar	2 071 628	2 039 096
Hysesintäkter bostäder	347 739	367 525
Hysesintäkter p-platser/förråd	130 136	94 648
	2 549 503	2 501 269

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2015	2014
Överlåtelseavgifter	0	4 442
Pantsättningsavgifter	5 780	4 447
Intäkter p-automat	64 892	71 028
Försäkringsersättningar	13 108	0
Övriga intäkter	24 584	8 895
	108 364	88 812

Not 4 Fastighetskostnader

	2015	2014
Fastighetsskatt/-avgift	92 069	83 474
Fastighetsförsäkring	36 192	34 945
Reparationer fastighet	343 921	210 446
Underhåll fastighet	1 629 904	827 268
Fastighetsskötsel	164 416	169 246
	2 266 502	1 325 379

Not 5 Driftskostnader

	2015	2014
El	73 055	69 124
Fjärrvärme	415 206	424 445
Vatten/Avlopp	137 632	108 603
Sophämtning/återvinning	100 605	105 614
Kabel-TV	51 547	46 588
Samfällighetsförening	138 203	115 812
	916 248	870 186

Not 6 Förvaltningskostnader

	2015	2014
Datakommunikation/Web	4 894	8 076
Ekonomisk förvaltning	78 906	72 037
Konsultarvoden	593	0
Administrativa kostnader	9 114	43 212
	93 507	123 325

Not 7 Arvode, löner, andra ersättning och sociala kostnader

	2015	2014
Arvode styrelse och andra ersättningar	97 700	74 600
Sociala kostnader och pensionskostnader	25 393	20 886
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	123 093	95 486

Not 8 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 957 428	40 957 428
Inköp		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 957 428	40 957 428
Ingående avskrivningar	-1 059 114	-706 052
Årets avskrivningar	-353 062	-353 062
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 412 176	-1 059 114
Utgående redovisat värde	39 545 252	39 898 314
Taxeringsvärden byggnader	20 333 000	20 333 000
Taxeringsvärden mark	8 686 000	8 686 000
	29 019 000	29 019 000

Bokfört värde byggnader	26 256 213	26 609 275
Bokfört värde mark	13 289 039	13 289 039
	39 545 252	39 898 314

Not 9 Maskiner och inventarier

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	245 370	245 370
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	245 370	245 370
Ingående avskrivningar	-120 609	-96 073
Årets avskrivningar	-24 536	-24 536
Utgående ackumulerade avskrivningar	-145 145	-120 609
Utgående redovisat värde	100 225	124 761

Not 10 Fastighetsinstallationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	143 875	143 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	143 875	143 875
Ingående avskrivningar	-28 775	-23 020
Årets avskrivningar	-5 755	-5 755
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 530	-28 775
Utgående redovisat värde	109 345	115 100

Not 11 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	23 448 666	2 743 407	551 700	147 561	-849 624
Disposition av föregående års resultat:			-462 500	-387 124	849 624
Årets resultat					-1 636 162
Belopp vid årets utgång	23 448 666	2 743 407	89 200	-239 563	-1 636 162

Not 12 Fastighetslån


Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Swedbank Hypotek	5,70	2016-03-24	7 000 000	7 000 000
Swedbank Hypotek	0,97	2017-02-24	3 850 000	3 850 000
Swedbank Hypotek	0,86	2016-10-25	1 100 000	1 100 000
Swedbank Hypotek	0,99	2017-10-25	2 750 000	2 750 000
Swedbank Hypotek	0,756	90 dgr	2 000 000	
			16 700 000	14 700 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0


Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna arvode styrelse, löner & andra ersättningar	11 433	0
Upplupna räntekostnader	35 977	50 123
Förutbetalda avgifter/hyror	187 577	201 247
Upplupen värmekostnad	54 691	67 417
Upplupen elkostnad	6 812	9 028
GBG Stad Kretslopp	51 668	49 231
Revisorsringen	22 979	22 068
Övriga upplupna skulder	5 999	774
	377 136	399 888

Göteborg den 24 maj 2016



Tommy Segerdahl



Anders Löfstrand



Tony Velic



Fadil Velic



Jonny Isaksson

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 maj 2016



Martin Axelius
Revisor