

Årsredovisning
för
Brf Övre Brillant
769615-2342

Räkenskapsåret

2016

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 48 lägenheter med bostadsrätt och 4 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 2016.

Årsavgifterna höjdes med 3% från 1 januari 2017.

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.

<u>Årets in- och utbetalningar</u>	2016	2015
Ingående kassasaldo	1 830 427	1 164 339
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	2 595 292	2 657 868
Ny belåning	0	2 000 000
Upplåtelse av bostadsrätter	3 389 471	0
Förändring kortfristiga fordringar	22 549	0
Förändring kortfristiga skulder	62 638	0
	6 069 950	4 657 868
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	2 970 825	3 399 350
Räntekostnader/finansiella kostnader	258 468	511 327
Förändring kortfristiga fordringar	0	32 128
Förändring kortfristiga skulder	0	48 975
	3 229 293	3 991 780
Årets kassaförändring	2 840 657	666 088
Utgående kassasaldo	4 671 084	1 830 427

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhet under året

Under verksamhetsåret har föreningen:

- bytt ut armaturerna i soprummen till lysrör
- förhandlat om räntorna på föreningens lån till lägre räntor
- sålt två hyresrätter och upplåtit dessa som bostadsrätter. Inför försäljningen fräschades lägenheterna upp och ytskikten målades.
- utfört värmejustering i alla lägenheter
- satt upp stängsel vid gräsplatån vid uppgång 85
- rensat och röjt upp bakom huset
- uppdaterat mätsystemet som samlar in värden från elmätare i de gemensamma utrymmena
- upprättat rabatter på gårdarna, vilka nu efterhålls av ett arbetslag
- fräschat upp bänkar och placerat ut dessa på gårdarna
- plockat ner handikappshissen i uppgång 84
- reparerat trasig taklucka
- hållit möte med Länsförsäkringar och erhållit en återbäring
- skrivit nytt avtal med Siemens

Medlemsinformation

Föreningens 48 bostadsrättslägenheter var vid verksamhetsårets ingång samt utgång upplåtna till 65 medlemmar.

Under året har åtta överlåtelser samt två upplåtelser ägt rum inom föreningen. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift utgår enligt föreningens stadgar.

Flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning tkr	2 595	2 658	2 590	2 579
Resultat efter finansiella poster tkr	-1 017	-1 636	-853	56
Soliditet (%)	60,68	58,53	62,93	58,99
Genomsnittlig årsavgift/m ² bostadsrättsyta kr	416	416	416	416
Fastighetens bokförda värde/m ² bostadsyta kr	10 360	10 452	10 579	10 672
Lån/m ² bostadsyta kr	4 414	4 414	3 783	4 546
Skuldränta (%)	1,49	2,95	4,25	3,89
Fastighetens belåningsgrad %	43	42	37	43
Elkostnad/m ² bostadsyta kr	17	19	18	23
Värmekostnad/m ² bostadsyta kr	129	110	112	124
VA-kostnad/m ² bostadsyta kr	35	36	29	28

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

Not Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 448 666	2 743 407	89 200	-239 562	-1 636 162	24 405 549
Upplåtelse av bostadsrätter	985 032	2 404 439				3 389 471
Disposition av föregående års resultat:			87 500	-1 723 662	1 636 162	0
Årets resultat					-1 017 354	-1 017 354
Belopp vid årets utgång	24 433 698	5 147 846	176 700	-1 963 224	-1 017 354	26 777 666

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 963 224
årets förlust	-1 017 354
	-2 980 578

behandlas så att till underhållsfonden avsätts	131 700
ur underhållsfonden tas i anspråk	-308 400
i ny räkning överföres	-2 803 878
	-2 980 578

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

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 514 738	2 549 503
Övriga rörelseintäkter	3	89 229	108 365
Summa rörelseintäkter		2 603 967	2 657 868
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-1 858 656	-2 404 705
Driftkostnader	5	-844 357	-778 045
Förvaltningskostnader	6	-159 502	-93 507
Personalkostnader	7	-116 985	-123 093
Avskrivningar		-383 353	-383 353
Summa rörelsekostnader		-3 362 853	-3 782 703
Rörelseresultat		-758 886	-1 124 835
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	-526
Räntekostnader		-258 468	-510 801
Summa finansiella poster		-258 468	-511 327
Resultat efter finansiella poster		-1 017 354	-1 636 162
Resultat före skatt		-1 017 354	-1 636 162
Årets resultat		-1 017 354	-1 636 162

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	39 192 190	39 545 252
Maskiner och inventarier	9	75 689	100 225
Fastighetsinstallationer	10	103 590	109 345
Summa materiella anläggningstillgångar		39 371 469	39 754 822
Summa anläggningstillgångar		39 371 469	39 754 822
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		4 167	21 216
Övriga fordringar		450	755
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		84 563	89 758
Summa kortfristiga fordringar		89 180	111 729
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 671 084	1 830 427
Summa kassa och bank		4 671 084	1 830 427
Summa omsättningstillgångar		4 760 264	1 942 156
SUMMA TILLGÅNGAR		44 131 733	41 696 978

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		24 433 698	23 448 666
Upplåtelseavgifter		5 147 846	2 743 407
Underhållsfond		176 700	89 200
Summa bundet eget kapital		29 758 244	26 281 273
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 963 224	-239 562
Årets resultat		-1 017 354	-1 636 162
Summa fritt eget kapital		-2 980 578	-1 875 724
Summa eget kapital		26 777 666	24 405 549
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	11, 12	14 700 000	16 700 000
Summa långfristiga skulder		14 700 000	16 700 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristigt lån	11	2 000 000	0
Leverantörsskulder		94 767	114 537
Skatteskulder		171 622	92 069
Övriga skulder		6 940	7 687
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	380 738	377 136
Summa kortfristiga skulder		2 654 067	591 429
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 131 733	41 696 978

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

	2016	2015
Årsavgifter medlemmar	2 106 589	2 071 628
Hyresintäkter bostäder	277 254	347 739
Hyresintäkter p-platser	105 912	112 948
Hyresintäkter förråd	24 984	17 188
	2 514 739	2 549 503

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016	2015
Överlåtelseavgifter	8 868	0
Pantsättningsavgifter	7 980	5 780
Intäkter p-automater	63 225	64 892
Försäkringsersättningar	0	13 108
Utfakturerade kostnader mm	9 156	24 584
	89 229	108 364

Not 4 Fastighetskostnader

	2016	2015
Fastighetsbeskattning	79 553	92 069
Fastighetsförsäkring	37 113	36 192
Reparationer fastighet	620 832	335 484
Underhåll fastighet	751 940	1 629 904
Fastighetsskötsel	181 014	164 416
Gemensamhetsanläggning	138 204	138 203
Jourkostnader	50 000	8 437
	1 858 656	2 404 705

Not 5 Driftskostnader

	2016	2015
El	64 130	73 055
Uppvärmning	487 744	415 206
Vatten och avlopp	130 554	137 632
Avfallshantering	116 153	100 605
Kabel-TV	45 776	51 547
	844 357	778 045

Not 6 Förvaltningskostnader

	2016	2015
Datakommunikation/web	30 670	4 894
Hyresförluster och ersättningar	17 349	0
Revisionsarvode	4 000	0
Ekonomisk förvaltning	75 190	78 906
Konsultarvoden	0	593
Administrativa kostnader	32 293	9 114
	159 502	93 507

Not 7 Personalkostnader

	2016	2015
Löner, arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden	88 535	97 700
Övriga ersättningar	3 000	0
Sociala avgifter	25 450	25 393
Totala löner, arvoden, andra ersättningar samt sociala kostnader	116 985	123 093

Not 8 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 957 428	40 957 428
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	40 957 428	40 957 428
Ingående avskrivningar	-1 412 176	-1 059 114
Årets avskrivningar	-353 062	-353 062
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 765 238	-1 412 176
Utgående redovisat värde	39 192 190	39 545 252

Taxeringsvärden byggnader	28 468 000	20 333 000
Taxeringsvärden mark	15 418 000	8 686 000
	43 886 000	29 019 000
Bokfört värde byggnader	25 903 151	26 256 213
Bokfört värde mark	13 289 039	13 289 039
	39 192 190	39 545 252

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	245 370	245 370
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	245 370	245 370
Ingående avskrivningar	-145 145	-120 609
Årets avskrivningar	-24 536	-24 536
Utgående ackumulerade avskrivningar	-169 681	-145 145
Utgående redovisat värde	75 689	100 225

Not 10 Fastighetsinstallationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	143 875	143 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	143 875	143 875
Ingående avskrivningar	-34 530	-28 775
Årets avskrivningar	-5 755	-5 755
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 285	-34 530
Utgående redovisat värde	103 590	109 345

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Swedbank Hypotek	1,41	2021-03-25	7 000 000	7 000 000
Swedbank Hypotek	0,997	2017-02-24	3 850 000	3 850 000
Swedbank Hypotek	0,99	2017-10-25	2 750 000	2 750 000
Swedbank Hypotek	0,78	2017-10-25	1 100 000	1 100 000
Swedbank Hypotek	0,554	90 dgr	2 000 000	2 000 000
			16 700 000	16 700 000
Kortfristig del av långfristig skuld			2 000 000	0
Amortering efter år 5			14 700 000	

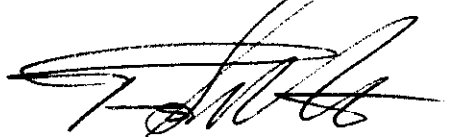
Not 12 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	18 200 000	18 200 000
	18 200 000	18 200 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna arvoden och ersättningar inklusive sociala avgifter	5 300	11 433
Upplupna räntekostnader	13 576	35 977
Förutbetalda avgifter och hyror	194 766	187 577
Upplupen el	10 948	6 812
Upplupen värme	71 545	54 691
Upplupen VA och avfallshantering	60 206	51 668
Förvaltningsarvode	23 637	22 979
Övriga upplupna skulder	760	5 999
	380 738	377 136

Göteborg den 27 april 2017



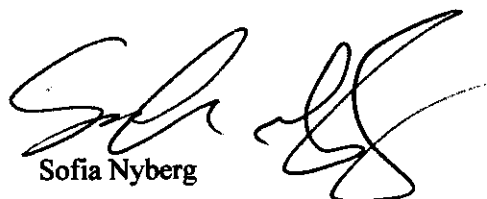
Tommy Segerdahl



Fadil Velic

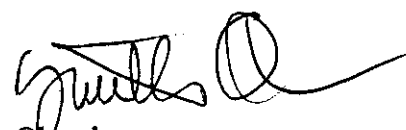


Jonny Isaksson



Sofia Nyberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 april 2017



Gunilla Olmarker
Revisor