

Årsredovisning
för
Brf Övre Brillant

769615-2342

Räkenskapsåret

2017

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 49 lägenheter med bostadsrätt och 3 lägenheter med hyresrätt. En av bostadsrätterna skall upplåtas under 2018 och står vakant vid årsskiftet.

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 höjdes med 3% från 1 januari 2017.

Årsavgifterna har kvarstått oförändrade under 2018.

<u>Årets in- och utbetalningar</u>	2017	2016
Ingående kassasaldo	4 671 084	1 830 427
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	2 577 498	2 595 292
Upplåtelse av bostadsrätter	0	3 389 471
Förändring kortfristiga fordringar	10 509	22 549
Förändring kortfristiga skulder	349 758	62 638
	2 937 765	6 069 950
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	2 551 637	2 970 825
Räntekostnader/finansiella kostnader	181 412	258 468
Kostnad upplåtelse bostadsrätt	547 980	
Anskaffnings anläggningstillgångar	686 043	0
Amortering av fastighetslån	2 000 000	0
	5 967 072	3 229 293
Årets kassaförändring	- 3 029 307	2 840 657
Utgående kassasaldo	1 641 777	4 671 084

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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets verksamhet

Under året som har gått har föreningen genom styrelsens försorg:

Installerat nytt porttelefonsystem.

Ändrat till Aptus taggsystem på samtliga allmänna utrymmen.

Installerat nya brandlarm samt system i samtliga lägenheter och allmänna utrymmen.

Asfalterat platån och backen upp till platån.

Sålt en lägenhet som tidigare upplåtits med hyresrätt.

Bytt kupolerna på takluckorna i uppgångarna 77 samt 85.

Satt upp föreningsstenar och belysning vid uppgångarna 80 och 85.

Bytt panel och målat om fläkthuset på baksidan.

Rengjort sopkärl.

Satt upp skyddslister i soprummen.

Byggt ett barnvagnsgarage vid uppgång 85.

Hyrt in container för grovsopor.

Satt upp eluttag på belysningsstolparna.

Amorterat 2 Mkr extra på fastighetslånen.

Medlemsinformation

Föreningens 49 bostadsrättslägenheter var vid verksamhetsårets ingång upplåtna till 65 medlemmar och vid årets utgång upplåtna till 62 medlemmar. En av bostadsrätterna är vakant vid årsskiftet.

Under året har fyra överlåtelser ägt rum inom föreningen.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift utgår enligt föreningens stadgar.

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning tkr	2 577	2 595	2 658	2 590
Resultat efter finansiella poster tkr	-602	-1 017	-1 636	-853
Soliditet (%)	62,01	60,68	58,53	62,93
Genomsnittlig årsavgift/m ² bostadsrättsyta kr	618	599	599	599
Lån/m ² bostadsyta kr	3 885	4 414	4 414	3 783
Skuldränta (%)	1,16	1,49	2,95	4,25
Elkostnad/m ² bostadsyta kr	16	17	19	18
Värmekostnad/m ² bostadsyta kr	121	129	110	112
VA-kostnad/m ² bostadsyta kr	30	35	36	29

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	5 147 846	176 700	-1 963 224	-1 017 354	26 777 666
Upplåtelse av bostadsrätter		-547 980				-547 980
Disposition av föregående års resultat:			131 700	-840 654	708 954	0
I anspråkstagande ur fond			-308 400		308 400	0
Årets resultat					-601 545	-601 545
Belopp vid årets utgång	24 433 698	4 599 866	0	-2 803 878	-601 545	25 628 141

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 803 878
årets förlust	-601 545
	-3 405 423

behandlas så att till underhållsfonden avsätts	131 700
ur underhållsfonden tas i anspråk	-131 700
i ny räkning överföres	-3 405 423
	-3 405 423

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

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 537 723	2 514 738
Övriga rörelseintäkter	3	39 775	89 229
Summa rörelseintäkter		2 577 498	2 603 967
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-1 478 154	-1 858 656
Driftskostnader	5	-812 543	-844 357
Förvaltningskostnader	6	-147 705	-159 502
Personalkostnader	7	-113 234	-116 985
Avskrivningar		-445 995	-383 353
Summa rörelsekostnader		-2 997 631	-3 362 853
Rörelseresultat		-420 133	-758 886
Finansiella poster			
Räntekostnader		-181 412	-258 468
Summa finansiella poster		-181 412	-258 468
Resultat efter finansiella poster		-601 545	-1 017 354
Resultat före skatt		-601 545	-1 017 354
Årets resultat		-601 545	-1 017 354

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	38 839 128	39 192 190
Maskiner och inventarier	9	63 527	75 689
Fastighetsinstallationer	10	708 862	103 590
Summa materiella anläggningstillgångar		39 611 517	39 371 469
Summa anläggningstillgångar		39 611 517	39 371 469
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		152	4 167
Övriga fordringar		631	450
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		77 888	84 563
Summa kortfristiga fordringar		78 671	89 180
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 641 777	4 671 084
Summa kassa och bank		1 641 777	4 671 084
Summa omsättningstillgångar		1 720 448	4 760 264
SUMMA TILLGÅNGAR		41 331 965	44 131 733

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		24 433 698	24 433 698
Upplåtelseavgifter		4 599 866	5 147 846
Underhållsfond		0	176 700
Summa bundet eget kapital		29 033 564	29 758 244
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 803 878	-1 963 224
Årets resultat		-601 545	-1 017 354
Summa fritt eget kapital		-3 405 423	-2 980 578
Summa eget kapital		25 628 141	26 777 666
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	11, 12	14 700 000	14 700 000
Summa långfristiga skulder		14 700 000	14 700 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristigt lån	11	0	2 000 000
Leverantörsskulder		458 185	94 767
Skatteskulder		176 036	171 622
Övriga skulder		5 309	6 940
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	364 294	380 738
Summa kortfristiga skulder		1 003 824	2 654 067
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 331 965	44 131 733

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

	2017	2016
Årsavgifter medlemmar	2 223 132	2 106 589
Hyresintäkter bostäder	219 206	277 254
Hyresintäkter p-platser	83 338	105 912
Hyresintäkter förråd	12 047	24 984
	2 537 723	2 514 739

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Överlåtelseavgifter	3 348	8 868
Pantsättningsavgifter	6 680	7 980
Intäkter p-automater	0	63 225
Utfakturerade kostnader mm	29 747	9 156
	39 775	89 229

Not 4 Fastighetskostnader

	2017	2016
Fastighetsbeskattning	89 240	79 553
Fastighetsförsäkring	27 647	37 113
Reparationer fastighet	231 686	620 832
Underhåll fastighet	728 424	751 940
Fastighetsskötsel	157 002	181 014
Gemensamhetsanläggning	224 843	138 204
Parkeringsstillstånd	11 812	0
Jourkostnader	7 500	50 000
	1 478 154	1 858 656

Not 5 Driftskostnader

	2017	2016
El	61 213	64 130
Uppvärmning	459 522	487 744
Vatten och avlopp	114 663	130 554
Avfallshantering	130 806	116 153
Kabel-TV	46 339	45 776
	812 543	844 357

Not 6 Förvaltningskostnader

	2017	2016
Datakommunikation/web	36 390	30 670
Hysesförluster och ersättningar	0	17 349
Revisionsarvode	7 550	4 000
Ekonomisk förvaltning	87 262	75 190
Administrativa kostnader	16 503	32 293
	147 705	159 502

Not 7 Personalkostnader

	2017	2016
Löner, arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden	89 600	88 535
Övriga ersättningar	0	3 000
Sociala avgifter	23 634	25 450
Totala löner, arvoden, andra ersättningar samt sociala kostnader	113 234	116 985

Not 8 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 957 428	40 957 428
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 957 428	40 957 428
Ingående avskrivningar	-1 765 238	-1 412 176
Årets avskrivningar	-353 062	-353 062
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 118 300	-1 765 238
Utgående redovisat värde	38 839 128	39 192 190

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	25 550 089	25 903 151
Bokfört värde mark	13 289 039	13 289 039
	38 839 128	39 192 190

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	245 370	245 370
Inköp	13 749	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	259 119	245 370
Ingående avskrivningar	-169 681	-145 145
Årets avskrivningar	-25 911	-24 536
Utgående ackumulerade avskrivningar	-195 592	-169 681
Utgående redovisat värde	63 527	75 689

Not 10 Fastighetsinstallationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	143 875	143 875
Inköp	672 294	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	816 169	143 875
Ingående avskrivningar	-40 285	-34 530
Årets avskrivningar	-67 022	-5 755
Utgående ackumulerade avskrivningar	-107 307	-40 285
Utgående redovisat värde	708 862	103 590

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
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	1,1	2019-10-25	2 750 000	2 750 000
Swedbank Hypotek	0,89	2018-10-25	1 100 000	1 100 000
Swedbank Hypotek				2 000 000
			14 700 000	16 700 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	2 000 000
Amortering efter år 5			14 700 000	

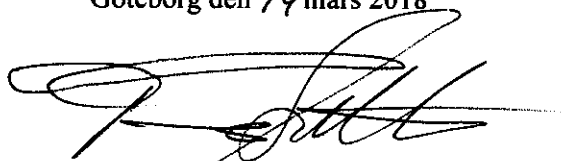
Not 12 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	18 200 000	18 200 000
	18 200 000	18 200 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna arvoden inklusive sociala avgifter	10 600	5 300
Upplupna räntekostnader	14 019	13 576
Förutbetalda avgifter och hyror	186 425	194 766
Upplupen el	7 886	10 948
Upplupen värme	64 118	71 545
Upplupen VA och avfallshantering	57 230	60 206
Förvaltningsarvode	23 365	23 637
Övriga upplupna skulder	651	760
	364 294	380 738

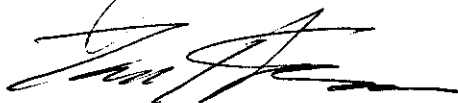
Göteborg den 8/4 mars 2018



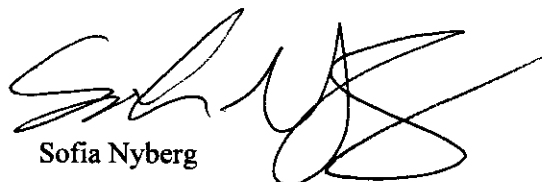
Tommy Segerdahl



Fadil Velic

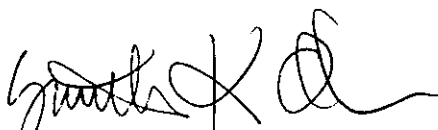


Jonny Isaksson



Sofia Nyberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 31 mars 2018



Gunilla Olmarker
Revisor