

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Övre Brillant**

769615-2342

Räkenskapsåret

2018



### 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 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 m<sup>2</sup> och lokalarena till 380,3 m<sup>2</sup>.

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>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Ingående kassasaldo</b>	<b>1 641 777</b>	<b>4 671 084</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
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
	<b>4 615 847</b>	<b>2 937 765</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
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
	<b>3 426 456</b>	<b>5 967 072</b>
<b>Årets kassaförändring</b>	<b>1 189 391</b>	<b>3 029 307</b>
<b>Utgående kassasaldo</b>	<b>2 831 168</b>	<b>1 641 777</b>

### 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 träbeklädnad.

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 upplåttna till 65 medlemmar.

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

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift utgår enligt föreningens stadgar.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
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 <sup>2</sup> bostadsrättsyta kr	618	618	599	599
Lån/m <sup>2</sup> bostadsyta kr	3 885	3 885	4 414	4 414
Skuldränta (%)	1,15	1,16	1,49	2,95
Elkostnad/m <sup>2</sup> bostadsyta kr	23	16	17	19
Värmekostnad/m <sup>2</sup> bostadsyta kr	111	121	129	110
VA-kostnad/m <sup>2</sup> 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
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>26 366 698</b>	<b>4 599 866</b>	<b>0</b>	<b>-3 405 423</b>	<b>-517 999</b>	<b>27 043 142</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 405 423
årets förlust	-517 999
	<b>-3 923 422</b>

behandlas så att

till underhållsfonden avsätts	131 700
ur underhållsfonden tas i anspråk	-131 700
i ny räkning överföres	-3 923 422
	<b>-3 923 422</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 564 297	2 537 723
Övriga rörelseintäkter	3	51 351	39 775
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 615 648</b>	<b>2 577 498</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
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
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 955 226</b>	<b>-2 997 631</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-339 578</b>	<b>-420 133</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		199	0
Räntekostnader		-178 620	-181 412
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-178 421</b>	<b>-181 412</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-517 999</b>	<b>-601 545</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-517 999</b>	<b>-601 545</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-517 999</b>	<b>-601 545</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<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
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>39 519 581</b>	<b>39 611 517</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>39 519 581</b>	<b>39 611 517</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 583	152
Övriga fordringar		90 070	631
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		104 545	77 888
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>196 198</b>	<b>78 671</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 831 168	1 641 777
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 831 168</b>	<b>1 641 777</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 027 366</b>	<b>1 720 448</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>42 546 947</b>	<b>41 331 965</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		24 926 214	24 433 698
Upplåtelseavgifter		6 040 350	4 599 866
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>30 966 564</b>	<b>29 033 564</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 405 423	-2 803 878
Årets resultat		-517 999	-601 545
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 923 422</b>	<b>-3 405 423</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>27 043 142</b>	<b>25 628 141</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	11, 12	14 700 000	14 700 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 700 000</b>	<b>14 700 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
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
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>803 805</b>	<b>1 003 824</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>42 546 947</b>	<b>41 331 965</b>



## 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
	<b>2 564 297</b>	<b>2 537 723</b>

### 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
	<b>51 351</b>	<b>39 775</b>

### 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
	<b>1 440 015</b>	<b>1 478 154</b>

### 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
	<b>803 940</b>	<b>812 543</b>

### 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
	<b>122 462</b>	<b>147 705</b>

### Not 7 Personalkostnader

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

### Not 8 Byggnader och mark

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

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

### Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

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

### Not 10 Fastighetsinstallationer

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

### 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
			<b>14 700 000</b>	<b>14 700 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			0	2 000 000
Amortering efter år 5			14 700 000	

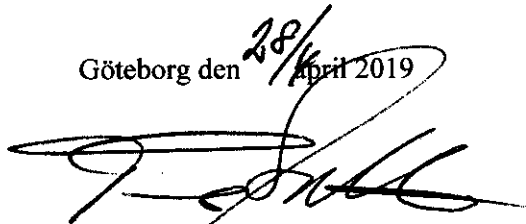
### Not 12 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	18 200 000	18 200 000
	<b>18 200 000</b>	<b>18 200 000</b>

### 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
	<b>400 147</b>	<b>364 294</b>

Göteborg den <sup>28/</sup>April 2019



Tommy Segerdahl



Fadil Velic

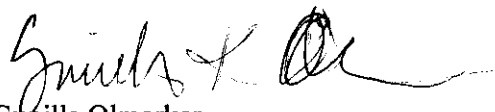


Jonny Isaksson



Sofia Nyberg

Min revisionsberättelse har lämnats den <sup>28/</sup>14 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.

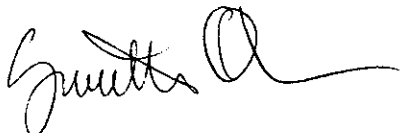
För fullgörandet av mitt uppdrag har jag tagit del av föreningens räkenskaper och övriga handlingar som rör föreningens ekonomi under min uppdragstid.

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 <sup>28</sup>14 2019



Gunilla Olmarker  
Revisor