

Årsredovisning 2022

BRF ÖVRE BRILJANT

769615-2342



 **nabo**

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ÖVRE BRILJANT

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Kassaflödesanalys

Noter

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2006-10-19.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Järnbrott 164:16 Föreningen har 2 hyreslägenheter och 57 bostadsrätter om totalt 3 962 kvm 1 bostadsrättslokal om totalt 120 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Tommy Segerdahl	Ordförande
Erika Geijer	Styrelseledamot
Frank Pålsson	Styrelseledamot
Mattias Petersen	Styrelseledamot
Åke Wennersten	Styrelsesuppleant
Jonny Isaksson	Styrelsesuppleant

VALBEREDNING

Liselotte Nordqvist och Elisabeth Segerdahl.

REVISORER

Gunilla Karlsson Olmarker

Revidus AB

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året som gått har vi avslutat solpanelsanläggningen och har nu påbörjat förberedelserna för inkoppling av alla lägenheterna till solpanelsanläggningen

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 79 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 6 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 944 550	3 012 361	3 062 534	2 694 108
Resultat efter fin. poster	-243 822	-681 450	-734 057	-587 701
Soliditet, %	64	63,85	62,54	62,89
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	646	640	640	640
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 710	3 749	3 749	3 885
Genomsnittlig skuldränta, %	1,38	1,05	1,16	1,13

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	24 926 214	-	-	24 926 214
Upplåtelseavgifter	7 990 350	-	-	7 990 350
Fond, yttre underhåll	130 292	-	-317 292	-187 000
Balanserat resultat	-5 375 472	-681 450	317 292	-5 739 630
Årets resultat	-681 450	681 450	-243 822	-243 822
Eget kapital	26 989 934	0	-243 822	26 746 111

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 739 630
Årets resultat	-243 822
Totalt	-5 983 453

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	187 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-225 000
Balanseras i ny räkning	-5 945 453
	-5 983 453

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
	2		
Nettoomsättning		2 944 550	2 790 432
Rörelseintäkter		39 797	221 929
Summa rörelseintäkter		2 984 347	3 012 361
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-2 075 770	-2 653 906
Övriga externa kostnader	8	-120 309	-176 271
Personalkostnader	9	-177 276	-118 195
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-654 024	-591 853
Summa rörelsekostnader		-3 027 378	-3 540 225
RÖRELSERESULTAT		-43 031	-527 864
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 303	31
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-203 094	-153 617
Summa finansiella poster		-200 791	-153 586
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-243 822	-681 450
ÅRETS RESULTAT		-243 822	-681 450

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	40 160 143	40 805 755
Maskiner och inventarier	12	10 809	19 221
Summa materiella anläggningstillgångar		40 170 952	40 824 976
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		40 170 952	40 824 976
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 495	72 882
Övriga fordringar		1 067	521
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	114 207	91 444
Summa kortfristiga fordringar		124 769	164 847
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 727 343	1 280 853
Summa kassa och bank		1 727 343	1 280 853
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 852 112	1 445 700
SUMMA TILLGÅNGAR		42 023 064	42 270 676

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 916 564	32 916 564
Fond för yttre underhåll		-187 000	130 292
Summa bundet eget kapital		32 729 564	33 046 856
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 739 630	-5 375 472
Årets resultat		-243 822	-681 450
Summa fritt eget kapital		-5 983 453	-6 056 922
SUMMA EGET KAPITAL		26 746 111	26 989 934
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		14 700 000	14 700 000
Leverantörsskulder		145 350	134 220
Skatteskulder		-8 884	10 628
Övriga kortfristiga skulder		18 419	29 351
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	422 068	406 544
Summa kortfristiga skulder		15 276 953	15 280 743
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 023 064	42 270 676

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	1 280 853	1 676 408
Resultat efter finansiella poster	-243 822	-681 450
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	654 024	591 853
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	410 202	-89 597
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	40 078	-44 349
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-3 790	-128 344
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	446 490	-262 290
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-2 083 265
Kassaflöde från investeringar	0	-2 083 265
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	1 950 000
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	1 950 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	446 490	-395 555
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 727 343	1 280 853

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Övre Brilljant har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,28 %
Fastighetsförbättringar	4-10 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Bostäder, årsavgifter	2 437 608	2 400 793
Hysesintäkter förråd	23 400	25 281
Hysesintäkter, bostäder	106 056	133 325
Hysesintäkter, p-platser	134 885	155 908
Intäkt besökspark. Parkeringsbolag	67 289	0
Pantförskrivningsavgift	1 932	4 754
Överlåtelseavgift	4 832	4 752
Övriga intäkter	208 345	287 548
Summa	2 984 347	3 012 361

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	71 311	5 414
Fastighetskötsel	114 780	129 664
Snöskottning	1 061	2 740
Städning	76 968	80 504
Trädgårdsarbete	73 564	0
Övrigt	17 952	72 233
Summa	355 636	290 555

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Balkonger	6 926	0
Bostäder	0	184 245
Dörrar och lås/porttele	12 628	2 646
El	0	78 823
Gård/markytor	0	289 277
Lokaler	0	51 196
Reparationer	64 752	113 073
Soprum/miljöanläggning	0	10 040
Tvättstuga	0	9 391
Värme	0	3 938
Övriga gemensamma utrymmen	0	4 122
Summa	84 306	746 751

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Övrigt	225 000	249 729
Summa	225 000	249 729

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	132 144	83 355
Sophämtning	184 431	204 381
Uppvärmning	451 952	466 149
Vatten	153 743	131 850
Summa	922 271	885 735

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	51 962	44 997
Fastighetsskatt	89 621	99 258
Kabel-TV	73 646	63 523
Samfällighet	273 328	273 358
Summa	488 557	481 136

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Data och telekommunikation	3 065	12 412
Kameral förvaltning	87 419	80 613
Konsultkostnader	-9 200	47 991
Revisionsarvoden	2 500	2 250
Övriga förvaltningskostnader	36 525	33 005
Summa	120 309	176 271

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	32 376	20 995
Styrelsearvoden	144 900	97 200
Summa	177 276	118 195

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	202 615	152 976
Övriga räntekostnader	479	641
Summa	203 094	153 617

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	45 070 624	42 987 359
Årets inköp	0	2 083 265
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	45 070 624	45 070 624
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 264 869	-3 684 685
Årets avskrivning	-645 612	-580 184
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 910 481	-4 264 869
Utgående restvärde enligt plan	40 160 143	40 805 755
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>13 289 039</i>	<i>13 289 039</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	39 000 000	34 588 000
Taxeringsvärde mark	23 400 000	27 751 000
Summa	62 400 000	62 339 000
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	259 119	259 119
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	259 119	259 119
Ingående ackumulerad avskrivning	-239 898	-228 229
Avskrivningar	-8 412	-11 669
Utgående ackumulerad avskrivning	-248 310	-239 898
Utgående restvärde enligt plan	10 809	19 221
NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	895	2 621
Försäkringspremier	21 884	0
Förvaltning	6 431	6 203
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84 997	82 620
Summa	114 207	91 444

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Swedbank Hypotek AB	2023-03-28	3,35 %	7 000 000	7 000 000
Swedbank Hypotek AB	2023-02-28	3,08 %	3 850 000	3 850 000
Swedbank Hypotek AB	2023-01-28	2,53 %	2 750 000	2 750 000
Swedbank Hypotek AB	2023-01-28	2,53 %	1 100 000	1 100 000
Summa			14 700 000	14 700 000
Varav kortfristig del			14 700 000	14 700 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	23 311	0
Förutbetalda avgifter/hyror	229 668	226 633
Uppvärmning	75 275	72 167
Utgiftsräntor	30 165	6 514
Vatten	38 000	27 229
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 649	74 001
Summa	422 068	406 544

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	18 200 000	18 200 000
Summa	18 200 000	18 200 000

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Tommy Segerdahl
Ordförande

Erika Geijer
Styrelseledamot

Frank Pålsson
Styrelseledamot

Mattias Petersen
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Gunilla Karlsson Olmarker
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
09.05.2023 22:24

SENT BY OWNER:
Anna Nilsson · 08.05.2023 12:11

DOCUMENT ID:
S1x-esBIN2

ENVELOPE ID:
SyWxsSI4h-S1x-esBIN2

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2022 Brf Övre Brilljant.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TOMMY SEGERDAHL tommy.segerdahl@icloud.com	Signed Authenticated	08.05.2023 13:08 08.05.2023 13:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/08/03) IP: 95.193.75.121
2. MATTIAS PETERSEN mpeter30@hotmail.se	Signed Authenticated	08.05.2023 18:45 08.05.2023 18:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/11/29) IP: 80.216.56.225
3. FRANK PÅLSSON info@ovrebrijlant.se	Signed Authenticated	09.05.2023 18:56 09.05.2023 18:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/01/08) IP: 83.252.143.29
4. Erika Magdalena Geijer Inwo@hotmail.com	Signed Authenticated	09.05.2023 21:53 08.05.2023 16:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/03/26) IP: 94.191.152.199
5. Alice Eva Gunilla Karlsson Olmarke r revidusab@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2023 22:24 09.05.2023 22:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/07/11) IP: 95.192.18.118

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2022.

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 2022.
2. disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
3. beviljar styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Göteborg den 9 / 5 2023

Gunilla Olmarker
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
09.05.2023 22:29

SENT BY OWNER:
Nabo Group AB · 09.05.2023 22:29

DOCUMENT ID:
SkgnM6XOE3

ENVELOPE ID:
rJ3MaQuV3-SkgnM6XOE3

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse BRF Övre Brillant för 2022.pdf
1 page

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Alice Eva Gunilla Karlsson Olmarker revidusab@gmail.com	 Signed Authenticated	09.05.2023 22:29 09.05.2023 22:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/07/11) IP: 95.192.18.118

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed