

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Briljanthöjden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2011 och 2040.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-01-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-01-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Profiljärnet GA32 och GA31. Föreningens andel är procent. Samfälligheten förvaltar .

Styrelsen

Sven Peter Michael Andersson	Ordförande
Fredric Corneliussen	Ledamot
Mona Flyborg	Ledamot
Blandina Mihael	Ledamot

Elisa Andersson	Suppleant
Jonathan Hans Christian Wolters	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Susanne Andersson	Ordinarie Extern	BoRevision
Arthur Kozak	Suppleant Extern	BoRevision

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg Järnbrott164 13	2008-01-04	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1967 och består av 1 flerbostadshus.

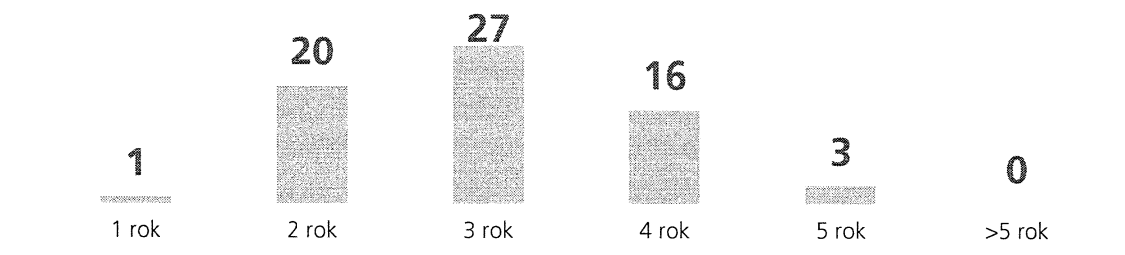
Värdeåret är 1967.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 772 m², varav 4 716 m² utgör lägenhetsyta och 1 056 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt samt 10 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2040.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fasadåtgärder	2019	Byte frostsprängd fasadtegel byte 3 st
Fläktbyte och OVK	2019 - 2020	
Byte av utgående avloppsrör utanför fastigheten	2017	
Asfalterat gården	2017	
Byte av spillvattenledning	2016	
Byte takpapp, hängrännor, stuprör och översyn av taksäkerhet	2015	
Ny uteplats	2014	
Rörstambyte	2012	
Renovering av styrelselokalen	2012 - 2013	
Renovering av balkonger	2009	Måla balkongskärmar
Renovering tvättstuga	2009	
Omputsning av fasad		Omfogning ena gaveln, laga hål, byta enstaka tegelstenar
Nyinstallation hiss		Totalrenovering under 2009-2010

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

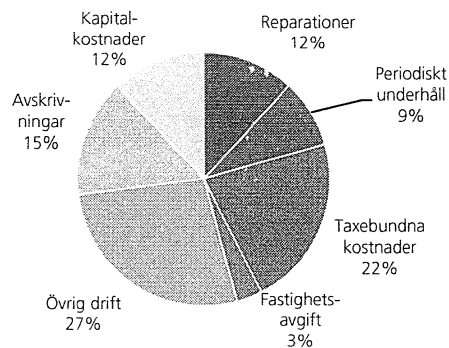
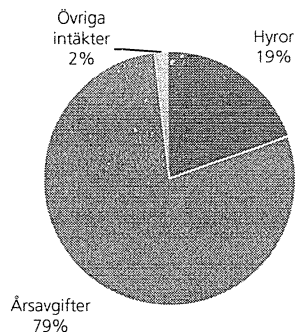
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem, Telia
SBC Ekonomisk förvaltning	
SBC Teknisk förvaltning	
Energispar	eGAIN

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 445 165	7 060 308
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 923 131	3 891 010
Finansiella intäkter	116	47
Minskning kortfristiga fordringar	39 074	0
Medlemsinsatser	60 000	0
	4 022 321	3 891 057
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 958 516	9 029 191
Finansiella kostnader	482 645	470 308
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 255
Minskning av kortfristiga skulder	44 306	5 446
	3 485 467	9 506 200
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 982 019	1 445 165
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	536 854	-5 615 143

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under november månad påbörjades ombyggnationen av lokalen. Byggnationen beräknas vara klar under våren 2021 och 4 nya lägenheter kommer upplåtas.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 57 st
Överlåtelse under året: 9 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 82
Tillkommande medlemmar: 16
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 86

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	766	766	764	832
Hyror/m ² hyresrättsyta	89	97	101	631
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 908	8 908	8 908	9 726
Elkostnad/m ² totalyta	16	21	18	20
Värmekostnad/m ² totalyta	89	94	101	122
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	26	30	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	84	81	79	96
Soliditet (%)	37	37	43	43
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-125	-6 216	365	670
Nettoomsättning (tkr)	3 851	3 885	3 904	3 894

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 716 m² bostäder och 1 056 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	26 906 016	60 000	0	26 846 016
Upplåtelseavgifter	3 641 188	0	0	3 641 188
Fond för yttre underhåll	773 067	773 067	-3 066 457	3 066 457
S:a bundet eget kapital	31 320 271	833 067	-3 066 457	33 553 661
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-9 881 341	-833 067	-3 089 330	-5 958 944
Årets resultat	-125 260	-125 260	6 215 788	-6 215 788
S:a ansamlad förlust	-10 006 601	-958 327	3 126 458	-12 174 731
S:a eget kapital	21 313 670	-125 260	60 000	21 378 930

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-125 260
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-12 174 732
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-773 067
av fond för yttre underhåll lanspråktas enligt stadgar	3 066 457
summa balanserat resultat	-10 006 602

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-10 006 602
----------------------------------	--------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 850 609	3 884 846
Övriga rörelseintäkter	Not 3	72 522	6 164
Summa rörelseintäkter		3 923 131	3 891 010
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 372 834	-8 301 995
Övriga externa kostnader	Not 5	-484 514	-628 439
Personalkostnader	Not 6	-101 168	-98 757
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-607 346	-607 346
Summa rörelsekostnader		-3 565 862	-9 636 537
RÖRELSERESULTAT		357 269	-5 745 527
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		116	47
Räntekostnader och liknande resultatposter		-482 645	-470 308
Summa finansiella poster		-482 529	-470 261
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-125 260	-6 215 788
ÅRETS RESULTAT		-125 260	-6 215 788

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	55 916 164	56 523 510
Summa materiella anläggningstillgångar	55 916 164	56 523 510
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	55 916 164	56 523 510
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 042 363	1 544 583
Summa kortfristiga fordringar	2 042 363	1 544 583
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 042 363	1 544 583
SUMMA TILLGÅNGAR	57 958 527	58 068 093

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 547 204	30 487 204
Fond för yttre underhåll	Not 10	773 067	3 066 457
Summa bundet eget kapital		31 320 271	33 553 661
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 881 341	-5 958 944
Årets resultat		-125 260	-6 215 788
Summa fritt eget kapital		-10 006 601	-12 174 731
SUMMA EGET KAPITAL		21 313 670	21 378 930
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	29 600 000	24 400 000
Summa långfristiga skulder		29 600 000	24 400 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	6 300 000	11 500 000
Leverantörsskulder		97 521	196 549
Skatteskulder		261 382	227 940
Övriga skulder		33 373	30 845
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	352 581	333 829
Summa kortfristiga skulder		7 044 857	12 289 163
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 958 527	58 068 093

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år
Stambyte	50 år	50 år
Elanläggning	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
Årsavgifter	3 086 096	3 086 096
Hyror bostäder	637 995	631 132
Hyror lokaler	0	66 211
Hyror parkering	61 962	61 526
Hyror garage	64 422	39 582
Öresutjämning	134	299
	3 850 609	3 884 846

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Försäkringsersättning	65 235	0
Återbäring försäkringsbolag	7 287	6 164
	72 522	6 164

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	26 144	14 115
	Städning enligt beställning	0	800
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	30 800
	Hissbesiktning	6 360	3 103
	Myndighetstillsyn	0	4 875
	Garage/parkering	15 741	0
	Gård	3 397	7 698
	Serviceavtal	27 566	41 989
	Förbrukningsmateriel	0	5 147
	Brandskydd	9 041	17 485
		88 249	126 012
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	21 250	0
	Lokaler	1 244	0
	Gemensamma utrymmen	19 938	6 793
	Tvättstuga	0	65 226
	Lås	5 979	1 281
	VVS	7 028	4 181
	Ventilation	0	10 125
	Elinstallationer	1 639	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	10 841	1 903
	Hiss	216 753	169 686
	Skador/klotter/skadegörelse	0	19 531
	Vattenskada	191 555	37 131
		476 227	315 857
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	350 840	0
	Elinstallationer	0	6 000
	Fasad	0	6 343 875
		350 840	6 349 875
	Taxebundna kostnader		
	El	90 217	119 523
	Värme	512 457	540 187
	Vatten	164 432	151 819
	Sophämtning/renhållning	117 316	121 030
	Grovsopor	6 094	0
		890 516	932 559
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	77 891	70 534
	Samfällighetsavgift	321 111	342 650
	Kabel-TV	35 211	35 560
	Bredband	357	0
		434 570	448 744
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	132 433	128 949
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 372 834	8 301 995

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	2 449	3 051
	Tele- och datakommunikation	7 452	7 352
	Juridiska åtgärder	3 438	1 719
	Inkassering avgift/hyra	1 350	850
	Revisionsarvode extern revisor	16 250	13 750
	Föreningskostnader	10 751	3 406
	Fritids- och trivselkostnader	0	8 594
	Förvaltningsarvode	414 016	407 690
	Förvaltningsarvoden övriga	1 750	0
	Administration	3 778	3 079
	Konsultarvode	16 840	172 638
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 440	6 310
		484 514	628 439

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	81 100	80 400
	Sociala kostnader	20 068	18 357
		101 168	98 757

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	321 007	321 007
	Förbättringar	286 339	286 339
		607 346	607 346

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	61 274 161	61 274 161
	Utgående anskaffningsvärde	61 274 161	61 274 161
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 750 651	-4 143 305
	Årets avskrivningar enligt plan	-607 346	-607 346
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 357 996	-4 750 651
	Planenligt restvärde vid årets slut	55 916 164	56 523 510
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	16 471 885	16 471 885
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	40 454 000	40 454 000
	Taxeringsvärde mark	37 215 000	37 215 000
		77 669 000	77 669 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	74 000 000	74 000 000
	Lokaler	3 669 000	3 669 000
		77 669 000	77 669 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	344	99 418
	Klientmedel hos SBC	1 982 019	1 445 165
	Fordringar	60 000	0
		2 042 363	1 544 583

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	3 066 457	2 293 390
	Reservering enligt stadgar	773 067	773 067
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	-3 066 457	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	773 067	3 066 457

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Swedbank	1,460 %	6 300 000	6 300 000	2021-03-25
	Swedbank	1,130 %	6 300 000	6 300 000	2026-10-23
	Swedbank	0,680 %	7 000 000	7 000 000	
	Swedbank	1,320 %	4 500 000	4 500 000	2025-03-25
	Swedbank	0,780 %	4 500 000	4 500 000	
	Swedbank	1,090 %	7 300 000	7 300 000	2026-11-25
	Summa skulder till kreditinstitut		35 900 000	35 900 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 300 000	-11 500 000	
			29 600 000	24 400 000	

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	35 900 000	35 900 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	52 779	59 023
	Avgifter och hyror	299 802	274 806
		352 581	333 829

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 086 000	3 086 096	3 086 000
Hyror bostäder	637 000	637 995	637 000
Hyror lokaler	0	0	88 000
Hyror parkering	62 000	61 962	61 000
Hyror garage	72 000	64 422	36 000
Öresutjämning	0	134	0
Försäkringsersättning	0	65 235	0
Återbäring försäkringsbolag	0	7 287	0
	3 857 000	3 923 131	3 908 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-28 000	-26 144	-50 000
Städning enligt beställning	0	0	-9 000
Hissbesiktning	-4 000	-6 360	-4 000
Garage/parkering	0	-15 741	0
Gård	-10 000	-3 397	-10 000
Serviceavtal	-20 000	-27 566	-30 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	0	-1 000
Brandskydd	-5 000	-9 041	-5 000
	-69 000	-88 249	-109 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-325 000	0	-200 000
Hyreslägenheter	-50 000	-21 250	0
Lokaler	0	-1 244	0
Gemensamma utrymmen	0	-19 938	0
Lås	0	-5 979	0
VVS	0	-7 028	0
Elinstallationer	0	-1 639	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-10 841	0
Hiss	0	-216 753	0
Vattenskada	0	-191 555	0
	-375 000	-476 227	-200 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-112 000
Ventilation	0	-350 840	-300 000
	0	-350 840	-412 000
Taxebundna kostnader			
El	-125 000	-90 217	-107 000
Värme	-563 000	-512 457	-609 000
Vatten	-152 000	-164 432	-171 000
Sophämtning/renhållning	-126 000	-117 316	-118 000
Grovsopor	-6 000	-6 094	0
	-972 000	-890 516	-1 005 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-78 000	-77 891	-71 000
Samfällighetsavgift	-357 000	-321 111	-374 000
Kabel-TV	-37 000	-35 211	-38 000
Bredband	0	-357	0
	-472 000	-434 570	-483 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-130 000	-132 433	-129 009
	-130 000	-132 433	-129 009

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-4 000	-2 449	-2 000
Tele- och datakommunikation	-8 000	-7 452	-9 000
Juridiska åtgärder	0	-3 438	0
Inkassering avgift/hyra	0	-1 350	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-16 250	-15 000
Föreningskostnader	-4 000	-10 751	-10 000
Fritids- och trivselkostnader	-9 000	0	0
Förvaltningsarvode	-429 000	-414 016	-449 000
Förvaltningsarvoden övriga	-5 000	-1 750	-5 000
Administration	-6 000	-3 778	-10 000
Konsultarvode	0	-16 840	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 440	-7 000
	-487 000	-484 514	-507 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-81 000	-81 100	-81 000
Arbetsgivaravgifter	-27 000	-20 068	-27 000
	-108 000	-101 168	-108 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-322 000	-321 007	-322 000
Förbättringar	-287 000	-286 339	-287 000
	-609 000	-607 346	-609 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 222 000	-3 565 862	-3 562 009
RÖRELSERESULTAT	635 000	357 269	345 991
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	116	0
Låneräntor	-500 000	-482 562	-520 000
Räntekostnader skattekonto	0	-83	0
	-500 000	-482 529	-520 000
RESULTAT	135 000	-125 260	-174 009

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

De nya lägenheterna beräknas vara klara för inflyttning under april 2021.

Styrelsens underskrifter

VÄSTRA FRÖLUNDA den 29 / 4 2021


Sven Peter Michael Andersson
Ordförande


Fredric Corneliusson
Ledamot


Mona Flyborg
Ledamot


Blandina Mihael
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Susanne Andersson
Extern revisor