

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Briljanthöjden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2021-11-23 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 17,7 procent. Samfälligheten förvaltar parkeringsdäck och utemiljö.

Styrelsen

Sven Peter Michael Andersson	Ordförande
Fredric Kevin Roger Corneliusson	Ledamot
Blandina Mihael	Ledamot
Erik Tommy Segerdahl	Ledamot

Elisa Andersson	Suppleant
Mona Flyborg	Suppleant
Jonathan Hans Christian Wolters	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Gunilla Olmarker	Ordinarie Extern	Revidus
------------------	------------------	---------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-17.

Extra föreningsstämma hölls 2021-09-23. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

Extra föreningsstämma hölls 2021-10-14. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

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.

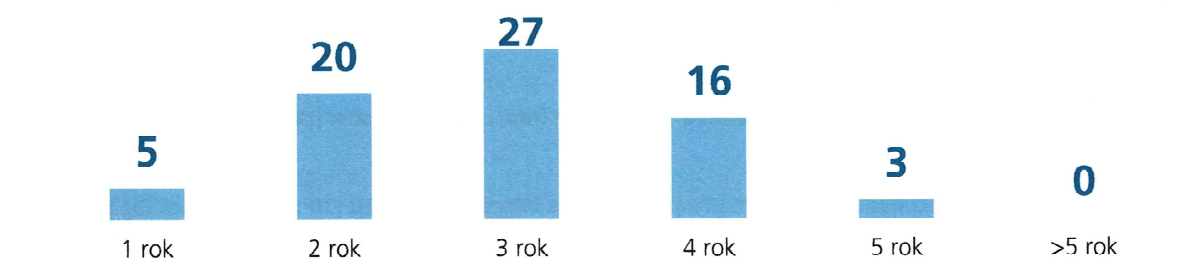
Värdeåret är 1967.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 573 m², varav 4 747 m² utgör boyta och 826 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 61 lägenheter med bostadsrätt samt 10 lägenheter och 1 lokal 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, hänrännor, stuprör och översyn av taksäkerhet	2015	
Ny uteplats	2014	
Rörstambyte	2012	
Renovering av styrelselokalen	2012 - 2013	
Renovering av balkonger	2009	Måla balkkongsjärmar
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.

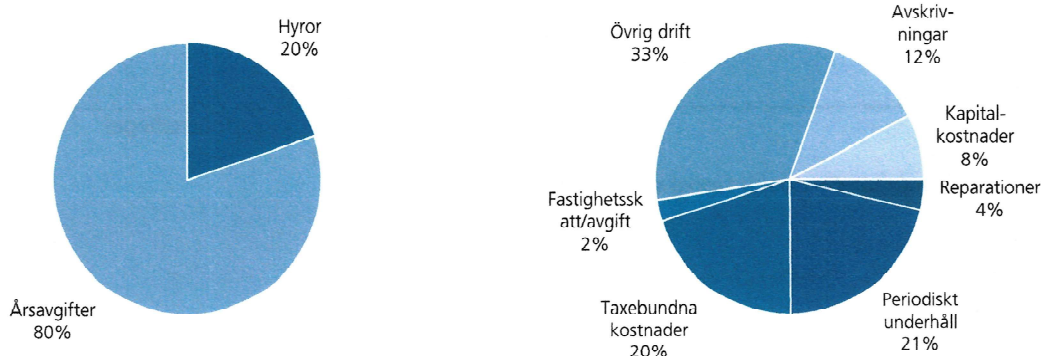
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem, Telia
SBC Ekonomisk förvaltning	Tom 2021-12-31
SBC Teknisk förvaltning	Tom 2021-12-31
Energispar	eGAIN

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 982 019	1 445 165
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 911 359	3 923 131
Finansiella intäkter	231	116
Minskning kortfristiga fordringar	0	99 074
Medlemsinsatser	60 000	0
	3 971 590	4 022 321
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 150 489	2 958 516
Finansiella kostnader	397 976	482 645
Ökning av kortfristiga fordringar	133 112	0
Minskning av kortfristiga skulder	68 577	44 306
	4 750 154	3 485 467
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 203 455	1 982 019
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-778 564	536 854

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen byter från 1 januari 2022 förvaltare till Nabo.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 61 st

Överlåtelse under året: 12 st

Nyupplåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 86

Tillkommande medlemmar: 17

Avgående medlemmar: 15

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 88

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	767	766	766	764
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 801	8 908	8 908	8 908
Elkostnad/m ² totalyta	22	16	21	18
Värmekostnad/m ² totalyta	110	92	94	101
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	30	26	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	71	87	81	79
Soliditet (%)	35	37	37	43
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 242	-125	-6 216	365
Nettoomsättning (tkr)	3 899	3 851	3 885	3 904

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 747 m² bostäder och 826 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	1 546 134	773 067	0	773 067
S:a bundet eget kapital	32 093 338	833 067	0	31 260 271
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-10 779 668	-773 067	-125 260	-9 881 341
Årets resultat	-1 241 709	-1 241 709	125 260	-125 260
S:a ansamlad förlust	-12 021 377	-2 014 776	0	-10 006 601
S:a eget kapital	20 071 961	-1 181 709	0	21 253 670

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 241 709
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 006 601
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-773 067
summa balanserat resultat	-12 021 377

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

1 092 646
-10 928 731

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 899 302	3 850 609
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 057	72 522
Summa rörelseintäkter		3 911 359	3 923 131
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 565 522	-2 372 834
Övriga externa kostnader	Not 5	-483 777	-484 514
Personalkostnader	Not 6	-101 191	-101 168
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-604 834	-607 346
Summa rörelsekostnader		-4 755 323	-3 565 862
RÖRELSERESULTAT		-843 964	357 269
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		231	116
Räntekostnader och liknande resultatposter		-397 976	-482 645
Summa finansiella poster		-397 745	-482 529
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 241 709	-125 260
ÅRETS RESULTAT		-1 241 709	-125 260

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	55 311 330	55 916 164
Summa materiella anläggningstillgångar	55 311 330	55 916 164
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	55 311 330	55 916 164
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	297	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 336 614	1 982 363
Summa kortfristiga fordringar	1 336 911	1 982 363
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 336 911	1 982 363
SUMMA TILLGÅNGAR	56 648 241	57 898 527

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 547 204	30 487 204
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 546 134	773 067
Summa bundet eget kapital		32 093 338	31 260 271
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-10 779 668	-9 881 341
Årets resultat		-1 241 709	-125 260
Summa ansamlad förlust		-12 021 377	-10 006 601
SUMMA EGET KAPITAL		20 071 961	21 253 670
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	18 100 000	29 600 000
Summa långfristiga skulder		18 100 000	29 600 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	17 800 000	6 300 000
Leverantörsskulder		243 959	97 521
Skatteskulder		266 876	261 382
Övriga skulder		32 313	33 373
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	133 132	352 581
Summa kortfristiga skulder		18 476 280	7 044 857
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 648 241	57 898 527

Noter

Belopp anges i svenska 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	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år
Stambyte	50 år	50 år
Elanläggning	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	3 128 843	3 086 096
Hyror bostäder	637 995	637 995
Hyror parkering	70 128	61 962
Hyror garage	63 696	64 422
Hyresrabatt	-1 498	0
Öresutjämning	139	134
	3 899 302	3 850 609

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Försäkringsersättning	0	65 235
Återbäring försäkringsbolag	7 484	7 287
Övriga intäkter	4 573	0
	12 057	72 522

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	99 105	26 144
	Fastighetsskötsel gård beställning	342 343	0
	Snöröjning/sandning	8 971	0
	Städning enligt beställning	28 788	0
	Hissbesiktning	3 291	6 360
	Gemensamma utrymmen	474	0
	Garage/parkering	157 468	15 741
	Sophantering	4 213	0
	Gård	0	3 397
	Serviceavtal	48 384	27 566
	Förbrukningsmateriel	1 113	0
	Teleport/hissanläggning	5 440	0
	Störningsjour och larm	101 496	0
	Brandskydd	43 994	9 041
		845 080	88 249
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	22 049	21 250
	Lokaler	0	1 244
	Gemensamma utrymmen	0	19 938
	Tvättstuga	24 322	0
	Entré/trapphus	25 261	0
	Lås	22 728	5 979
	VVS	23 073	7 028
	Ventilation	12 100	0
	Elinstallationer	525	1 639
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 225	10 841
	Hiss	36 202	216 753
	Fönster	2 771	0
	Skador/klotter/skadegörelse	4 413	0
	Vattenskada	15 236	191 555
		189 904	476 227
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	412 485	0
	Gemensamma utrymmen	268 750	0
	Entré/trapphus	14 425	0
	Ventilation	0	350 840
	Elinstallationer	396 986	0
		1 092 646	350 840
	Taxebundna kostnader		
	El	123 247	90 217
	Värme	615 026	512 457
	Vatten	174 774	164 432
	Sophämtning/renhållning	122 408	117 316
	Grovsopor	0	6 094
		1 035 455	890 516
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	79 000	77 891
	Samfällighetsavgift	147 960	321 111
	Kabel-TV	35 582	35 211
	Bredband	5 452	357
		267 994	434 570
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	134 443	132 433
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 565 522	2 372 834

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	5 003	2 449
	Tele- och datakommunikation	3 541	7 452
	Juridiska åtgärder	0	3 438
	Inkassering avgift/hyra	1 029	1 350
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	23 125	16 250
	Föreningskostnader	9 044	10 751
	Förvaltningsarvode	422 994	414 016
	Förvaltningsarvoden övriga	0	1 750
	Administration	4 678	3 778
	Konsultarvode	7 863	16 840
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 500	6 440
		483 777	484 514

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	81 600	81 100
	Sociala kostnader	19 591	20 068
		101 191	101 168

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	318 409	321 007
	Förbättringar	286 425	286 339
		604 834	607 346

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	61 274 161	61 274 161
	Utgående anskaffningsvärde	61 274 161	61 274 161
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 357 996	-4 750 651
	Årets avskrivningar enligt plan	-604 834	-607 346
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 962 830	-5 357 996
	Planenligt restvärde vid årets slut	55 311 330	55 916 164
	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	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	133 159	344
	Klientmedel hos SBC	697 353	1 982 019
	Räntekonto hos SBC	506 102	0
		1 336 614	1 982 363

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	773 067	3 066 457
	Reservering enligt stadgar	773 067	773 067
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	-3 066 457
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 546 134	773 067

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,550 %	6 300 000	6 300 000	2022-03-28
Swedbank	1,130 %	6 300 000	6 300 000	2026-10-23
Swedbank	0,850 %	7 000 000	7 000 000	
Swedbank	1,320 %	4 500 000	4 500 000	2025-03-25
Swedbank	0,950 %	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		-17 800 000	-6 300 000	
		18 100 000	29 600 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 900 000 kr.

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

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	35 900 000	35 900 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Ränta	27 720	52 779
Avgifter och hyror	4 848	299 802
Snöröjning	7 910	0
Paralarm	8 125	0
Sjövalla Bygg	84 529	0
	133 132	352 581

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2022

Sven Peter Michael Andersson
Ordförande

Fredric Kevin Roger Corneliusson
Ledamot

Blandina Mihael
Ledamot

Erik Tommy Segerdahl
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 6 2022



Gunilla Olmarker
Extern revisor