

Årsredovisning
för
BRF Briljanthöjden
769618-0756

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för BRF Briljanthöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, driftskostnader samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt IL (1999:1229). Detta innebär att föreningens intäkter i huvudsak avser årsavgifter från medlemmarna.

Allmänt om verksamheten

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

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-01-04.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-04-18.

Nuvarande stadgar registrerades 2021-11-23 hos Bolagsverket.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2024-06-12 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Michael Andersson	ordinarie styrelseledamot, ordförande
Fredric Corneliusson	ordinarie styrelseledamot, kassör
Tommy Segerdahl	ordinarie styrelseledamot
Blandina Mihael	ordinarie styrelseledamot

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens styrelse har hållit sju (7) protokollförda styrelsemöten under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Revisorer

Gunilla Olmarker	extern revisor, Revidus AB
------------------	----------------------------

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Göteborg, Järnbrott 164:13	2008	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Byggnadsår och ytor

På fastigheten har uppförts ett flerbostadshus omfattande 71 lägenheter, varav 62 upplåts som bostadsrätter och 9 med hyresrätt.

Bostadsytan uppgår till 4 812 m². Fastigheten omfattar gemensamhetsutrymmen som används som styrelserum och fastighetsexpedition. Byggnadernas totalyta är 5 638 m².

Fastighetens värdeår är 1967.

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Profiljärnets miljö samfällighet, med en andel på 10%.

Samfälligheten förvaltar gård och natur i kringområdet.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2037.

Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utförda underhåll enligt underhållsplan under 2024

Rengöring fönster spanjoletter, inoljning

Kontroll mjukfogar

Översyn tätningslistor fönster

Byte termostatventiler injustering

Planerade underhåll 2025-2026

Inga planerade underhåll enligt underhållsplan

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel: Esplanad

Brandsäkerhet: X-2

Teknisk förvaltning: Styrelsen

Ekonomisk förvaltning: Fenomen-AL Ekonomi & Förvaltning AB

Ekonomi

Föreningen höjde årsavgifterna med 5% från 1 januari 2025 och 1 juli 2025 med 6% samt hyran för p-platser med 10% från 1 januari 2025.

Höjningen gjordes för att täcka upp driftskostnadsökningar samt räntehöjningar.

Medlemsinformation

Föreningens 62 bostadsrättslägenheter var vid verksamhetsårets ingång samt utgång upplåtna till 86 medlemmar.

Under året har åtta överlåtelser överlåtelser ägt rum inom föreningen.

Överlåtelseavgift samt pantsättningsavgift debiteras enligt föreningens stadgar.
Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 325	4 070	3 885	3 899
Resultat efter finansiella poster	-113	-531	-1 316	-1 242
Soliditet (%)	33,0	33,0	34,0	35,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	848	804	764	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	82,0	81,8	82,5	0,0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 368	6 368	6 368	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 556	8 556	8 556	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	84	20	78	0
Elkostnad per kvm totalyta, kr	19	20	34	0
Vämekostnad per kvm totalyta, kr	120	108	123	0
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	38	32	38	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	177	160	231	0
Genomsnittlig skuldränta (%)	3	3	1	0
Räntekänslighet (%)	10,1	10,6	11,2	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året med 113.018 kr vilket understiger årets avskrivningar. Likviditetsmässigt gör föreningen ett plus på 363.169 kr men har ändå valt att höja avgifterna för 2025 för att möta upp höjda driftskostnader och räntekostnader.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 906 016	3 641 188	126 478	-11 917 394	-530 922	18 225 366
Disposition av föregående års resultat:				-530 922	530 922	0
Förändring underhållsfond			720 327	-720 327		0
Årets resultat					-113 018	-113 018
Belopp vid årets utgång	26 906 016	3 641 188	846 805	-13 168 643	-113 018	18 112 348

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-13 168 643
årets förlust	-113 018
	-13 281 661

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	773 067
i ny räkning överföres	-14 054 728
	-13 281 661

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 323 189	4 070 321
Övriga rörelseintäkter	3	16 015	57 774
Summa rörelseintäkter		4 339 204	4 128 095
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-1 319 887	-1 576 918
Driftskostnader	5	-1 142 413	-1 142 687
Förvaltningskostnader	6	-125 098	-129 720
Personalkostnader	7	-213 757	-199 472
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-589 291	-589 128
Summa rörelsekostnader		-3 390 446	-3 637 925
Rörelseresultat		948 758	490 170
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	608
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 061 777	-1 021 700
Summa finansiella poster		-1 061 776	-1 021 092
Resultat efter finansiella poster		-113 018	-530 922
Resultat före skatt		-113 018	-530 922
Årets resultat		-113 018	-530 922

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8, 9	53 543 780	54 133 071
Summa materiella anläggningstillgångar		53 543 780	54 133 071
Summa anläggningstillgångar		53 543 780	54 133 071
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		15 743	20 643
Övriga fordringar		59	16
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		140 853	129 141
Summa kortfristiga fordringar		156 655	149 800
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 153 018	789 849
Summa kassa och bank		1 153 018	789 849
Summa omsättningstillgångar		1 309 673	939 649
SUMMA TILLGÅNGAR		54 853 453	55 072 720

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		30 547 204	30 547 204
Fond för yttre underhåll		846 805	126 478
Summa bundet eget kapital		31 394 009	30 673 682
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-13 168 643	-11 917 394
Årets resultat		-113 018	-530 922
Summa fritt eget kapital		-13 281 661	-12 448 316
Summa eget kapital		18 112 348	18 225 366
Långfristiga skulder			
	9, 10		
Övriga skulder till kreditinstitut		13 600 000	24 400 000
Summa långfristiga skulder		13 600 000	24 400 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	22 300 000	11 500 000
Leverantörsskulder		217 297	166 785
Skatteskulder		140 857	250 588
Övriga skulder		0	317
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	482 951	529 664
Summa kortfristiga skulder		23 141 105	12 447 354
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 853 453	55 072 720

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	948 758	490 170
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	589 291	589 128
Erhållen ränta	1	608
Erlagd ränta	-1 064 764	-1 022 662

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

473 286 57 244

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-6 856	-1 250
Förändring av kortfristiga skulder	-103 261	-150 685
Kassaflöde från den löpande verksamheten	363 169	-94 691

Årets kassaflöde

363 169 -94 691

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	789 849	884 540
Likvida medel vid årets slut	1 153 018	789 849

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.

Årsredovisningen har anpassats till ny mall 2024 och är inte jämförbar i sin helhet.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	1%/100 år
Fastighetsförbättringar	1-5%/20-100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 556 990	3 375 148
Hyror bostäder	572 340	572 352
Hyror garage och parkeringsplatser	177 596	109 283
Hyror förråd	4 800	4 800
Övriga intäkter	11 463	8 738
	4 323 189	4 070 321

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten, abonnemang för tv samt bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Elprisstöd	0	30 427
Övriga fakturerade kostnader	16 015	27 347
	16 015	57 774

Not 4 Fastighetskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	119 192	228 716
Fastighetsstädning	100 990	93 800
Besiktning och service	127 475	117 811
Underhållsplan	0	30 000
Utemiljö/planteringar	92 965	56 699
Snöskottning/sandning	8 144	30 289
Reparationer fastighet	212 919	248 251
Underhåll fastighet	0	52 740
Försäkringskostnader	95 493	85 828
Kabel-TV och bredband	43 906	43 571
Gemensamhetsanläggning	384 132	458 197
Fastighetsbeskattning	130 690	127 779
Porttelefon	3 981	3 237
	1 319 887	1 576 918

Not 5

	2024	2023
Fastighetsel	105 870	112 952
Värmekostnader	676 652	609 275
Vatten och avlopp	213 116	180 503
Avfallshantering	146 775	239 957
	1 142 413	1 142 687

Not 6 Förvaltningskostnader

	2024	2023
Revisionsarvode	7 750	3 750
Ekonomisk förvaltning	88 200	112 877
Konsultarvoden	8 544	2 544
Föreningsavgifter	6 600	6 600
Administrativa kostnader	14 004	3 949
	125 098	129 720

Not 7 Personalkostnader

	2024	2023
Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden	171 900	160 500
Sociala avgifter	41 857	38 972
Totala arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader	213 757	199 472

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	61 274 161	61 274 161
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 274 161	61 274 161
Ingående avskrivningar	-7 141 090	-6 551 961
Årets avskrivningar	-589 291	-589 129
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 730 381	-7 141 090
Utgående redovisat värde	53 543 780	54 133 071
Taxeringsvärden byggnader	50 306 000	50 306 000
Taxeringsvärden mark	32 190 000	32 190 000
	82 496 000	82 496 000
Bokfört värde byggnader	37 071 895	37 661 186
Bokfört värde mark	16 471 885	16 471 885
	53 543 780	54 133 071

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	35 900 000	35 900 000
	35 900 000	35 900 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank Hypotek	1,09	2026-11-25	7 300 000	7 300 000
Swedbank Hypotek	3,437	2025-03-28	6 300 000	6 300 000
Swedbank Hypotek	3,437	2025-03-28	4 500 000	4 500 000
Swedbank Hypotek	3,336	2025-03-28	7 000 000	7 000 000
Swedbank Hypotek	1,32	2025-03-25	4 500 000	4 500 000
Swedbank Hypotek	1,13	2026-10-23	6 300 000	6 300 000
			35 900 000	35 900 000
Kortfristig del av långfristig skuld			22 300 000	11 500 000

Om fem år beräknas skulden för lån uppgå till 35.900.000 kr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	16 481	33 839
Förutbetalda hyror och avgifter	328 092	273 157
El	11 359	11 755
Värme	88 636	93 756
Avfallshantering	11 595	19 103
Fastighetsskötsel	0	87 162
Vatten och avlopp	21 773	10 237
Revision	4 000	0
Övriga upplupna skulder	1 015	655
	482 951	529 664

Göteborg den maj 2025

Michael Andersson
ordförande

Fredric Corneliusson

Blandina Mihael

Tommy Segerdahl

Min revisionsberättelse har lämnats den maj 2025

Gunilla Olmarker
Revisor
Revidus AB