



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

ÖVRE BRILJANT

Org.nr. 769615-2342

Årsredovisning

för

räkenskapsåret

2008-01-01--2008-12-31

Sid 1-3

Förvaltningsberättelse

Sid 4

Resultaträkning

Sid 5-6

Balansräkning

Sid 7-9

Tilläggsupplysningar /noter

Sid 9

Underskrifter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Övre Brillant får härmed avge följande årsredovisning för perioden 2008-01-01 - 2008-12-31.

Föreningen allmänt

Föreningen registrerades 2006-10-19.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2006-10-19.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Föreningens administration

Föreningsstämma och Föreningens styrelse

På extrastämma 2008-03-17 beslutades om föreningens fastighetsförvärv och ombildning till bostadsrätt.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Tommy Segerdahl	<i>ledamot, ordförande</i>
Åke Wennersten	<i>ledamot</i>
Lars Ericson	<i>ledamot</i>
Tony Långström	<i>ledamot (avgått vid föreningsmöte 22/1-09)</i>
Ada Mattsson	<i>ledamot (vald vid föreningsmöte 22/1-09)</i>

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter var för sig.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.

Föreningens styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda styrelsemöten.

Revisorer

Lars-Ove Henning	<i>ordinarie (vald vid föreningsmöte 22/1-09)</i>
------------------	---

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar sedan 12 juni 2008 fastigheten Göteborg, Järnbrott 164:16 med adresserna Brijantgatan 77-85 samt 78-84.

Byggnadsår är 1967. Fastigheten omfattar 52 bostadslägenheter, varav 41 är upplåtna med bostadsrätt, 1 st är vakant och 10 st är upplåtna med hyresrätt samt 1 lokal.

Totala lägenhetsytan utgör 5.132,4 m² och lokalytan utgör 380,3 m².

Lägenhetsfördelning	<i>2 rok</i>	<i>3 rok</i>	<i>4 rok</i>	<i>5 rok</i>
<i>antal</i>	6	40	1	5

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

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

Verksamheten under året som gått

Plåtarbeten har utförts på västra fasaden. Skruvat all plåt som var på väg att lossna.

Målning av vissa delar och rum i lägenhet på 78:an.

Lägenheten på 77:an togs i anspråk som föreningslokal i november.

Föreningen har anskaffat kontorsmöbler, stolar, gardiner och lampor till föreningslokalen. Via idogt arbete har det mesta införskaffats utan kostnad för föreningen ex. kassaskåp, kopiator, kontorsbord, kontorsstol, vissa gardiner, soffa och soffbord. Kaffebryggare, två vattenkokare samt en dator med skrivare mm har köpts in av föreningen.

Lägenhet (en 3 rok) på 84:an har upplåtits för 795 000 kr. Mäklarens arvode utgjorde 40 000 kr. Föreningen amorterade 700 000 kr på lånen med upplåtelseavgiften.

Anmälan för energideklaration inlämnad och skall upprättas av Göteborg Energi.

Styrelsen har inventerat de extra källarförråden och fördelat dessa till hugade intressenter.

Samfälligheten startade upp fr.o.m. 2008-11-01. Detta är en process som fortfarande pågår, inte minst med tanke på vår tilldelning av garageplatser.

Ekonomi

Ekonomisk förvaltare

Revisorsringen AB har varit föreningens ekonomiska förvaltare. Placering och förvaltning av föreningens kapital har ombesörjts av föreningens styrelse.

Avgifter och hyror

Avgifter och hyror har under 2008 varit oförändrade.

Genomsnittlig årsavgift vid verksamhetsårets utgång utgjorde 404 kr/m².

Beskattning

Fastighetskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1967.

Fastighetskatten slopades 2008 och ersattes av en fastighetsavgift på 1.200 kr/lägenhet i hyreshus, alternativt 0,4% av taxeringsvärdet om detta är lägre.

Fastighetsavgiften för 2008 reglerades vid förvärv av fastigheten.

Inkomstskatt

Föreningens kapitalintäkter beskattas med 28% inkomstskatt.

Nyckeltal

	<u>2008</u>
Fastighetens bokförda värde/m ² bostadsyta kr	7 483
Lån per kvm bostadsyta kr	3 546
Fastighetens belåningsgrad %	47

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Förslag till disponering av årets resultat

Årets resultat	178 661,20 kr
Till föreningsstämmans förfogande	<u>178 661,20 kr</u>

Styrelsen föreslår:

Reservering till underhållsfond	100 850,00 kr
Balanseras i ny räkning	77 811,20 kr
	<u>178 661,20 kr</u>

I övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning, samt till de medföljande tilläggsupplysningarna.

		*)2008-01-01
RESULTATRÄKNING		2008-12-31
Intäkter, fastighetsförvaltning		
Årsavgifter		878 812
Intäkter lokaler		149 442
Intäkter hyresrätter		359 906
Övriga intäkter		3 895
		<u>1 392 055</u>
Kostnader, fastighetsförvaltning		
Drift- och förbrukningskostnader	<i>Not 1</i>	-335 441
Underhållskostnader	<i>Not 2</i>	-133 553
Fastighetsavgift		0
Föreningsgemensamma kostnader	<i>Not 3, 4</i>	-188 042
Avskrivning byggnader		-48 750
		<u>-705 786</u>
Resultat fastighetsförvaltning		<u>686 269</u>
Finansiella intäkter och kostnader		
Ränteintäkter		10 496
Räntekostnader		-514 212
Övriga finansiella kostnader		-955
		<u>-504 671</u>
Skatt		
Inkomstskatt		-2 937
		<u>-2 937</u>
REDOVISAT RESULTAT		<u>178 661</u>

*) verksamheten omfattar tiden 12/6 - 31/12 2008

BALANSRÄKNING

2008-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar	<i>Not 5</i>	
Byggnader och mark		25 114 291
Mark		13 289 039
Summa materiella anläggningstillgångar		38 403 330

Summa anläggningstillgångar **38 403 330**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar		10 995
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<i>Not 6</i>	27 078
Summa kortfristiga fordringar		38 073

Kassa och bank

Kassa		4 000
Bankkonton		1 661 100
Summa kassa och bank		1 665 100

Summa omsättningstillgångar **1 703 173**

SUMMA TILLGÅNGAR **40 106 503**

BALANSRÄKNING

2008-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Bundet Eget kapital	<i>Not 7</i>	
Medlemsinsatser		20 951 589
Upplåtelseavgifter		262 484
Summa bundet eget kapital		<u><u>21 214 073</u></u>
Fritt Eget kapital	<i>Not 7</i>	
Årets resultat		178 661
Summa fritt eget kapital		<u><u>178 661</u></u>
Summa eget kapital		<u><u>21 392 734</u></u>
Långfristiga skulder		
Fastighetslån	<i>Not 8</i>	17 500 000
Summa långfristiga skulder		<u><u>17 500 000</u></u>
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		93 669
Skatteskulder		2 937
Kortfristig del av fastighetslån	<i>Not 8</i>	700 000
Övriga kortfristiga skulder		33 787
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>Not 9</i>	383 376
Summa kortfristiga skulder		<u><u>1 213 769</u></u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u><u>40 106 503</u></u>
STÄLLDA SÄKERHETER		
Fastighetsinteckningar		18 200 000
ANSVARSFÖRBINDELSER		INGA

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Fastigheter

Byggnader har värderats till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Årets avskrivningar följer amorteringar på fastighetslånen och motsvarar 0,35% av anskaffningsvärdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering till föreningens underhållsfond ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till underhållsfonden.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2008-01-01	2008-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Not 1 Drift- och förbrukningskostnader

El	50 219
Fjärrvärme	186 055
Vatten och avlopp	39 437
Gemensamhetsanläggning	15 404
Sophämtning/återvinning	44 326
	<hr/> 335 441

Not 2 Underhållskostnader

Löpande underhåll	97 966
Periodiskt underhåll	35 587
	<hr/> 133 553

Noter	2008-01-01	2008-12-31		
<u>Not 3 Föreningsgemensamma kostnader</u>				
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter*) not 4		24 159		
Försäkringar		13 165		
Datakommunikation/IT		2 798		
Ekonomisk förvaltning		37 795		
Teknisk Förvaltning		86 758		
Konsultarvoden		3 297		
Administrativa kostnader		20 070		
		188 042		
<u>*) Not 4 Arvoden, löner och andra ersättningar</u>				
Styrelsearvoden		19 999		
Sociala avgifter		4 160		
		24 159		
<u>Not 5 Anläggningstillgångar</u>				
<u>Byggnader</u>				
Årets anskaffning		25 163 041		
Summa anskaffningsvärde		25 163 041		
Årets avskrivning		-48 750		
Bokfört värde		25 114 291		
<u>Taxeringsvärde</u>				
Byggnader		21 995 000		
Mark		11 619 000		
		33 614 000		
<u>Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</u>				
Trygg-Hansa		9 915		
Profiljärnets Park SF		16 035		
Com Hem		1 128		
		27 078		
<u>Not 7 Förändring av eget kapital</u>				
	Insatser/ upplåtelseavg.	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	-	-	-	-
Inbetalda insatser	21 214 073			
Årets resultat				216 456
Belopp vid årets slut	21 214 073	0	0	216 456

Noter**Not 8 Fastighetslån**

<u>Låneinstitut</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Ränteändring</u>	<u>Belopp</u>	<u>Kommande års amortering</u>
Swedbank	5,700%	2016-03-24	7 000 000	-
Swedbank	2,333%	rörligt	5 100 000	-
Swedbank	2,613%	rörligt	3 500 000	700 000
Swedbank	2,333%	rörligt	2 600 000	-
			18 200 000	700 000

2008-12-31**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	59 617
Förutbetalda avgifter/hyror	164 461
Upplupna sociala avgifter	4 160
Göteborgs Stad Kretslopp	37 568
Göteborg Energi	59 639
Plusenergi	19 912
Handelsbanken	224
Revisorsringen AB	37 795
	383 376

Göteborg den 8 maj 2008.

Brf Övre Brillant



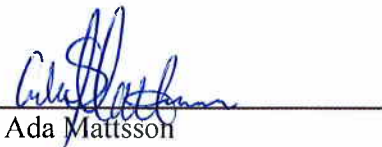
Tommy Segerdahl



Åke Wennersten



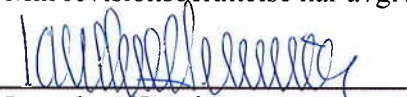
Lars Ericson



Ada Mattsson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits den 12/5 2009.



Lars-Ove Henning

Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse för Brf Övre Brillant

Enligt god revisionsred har granskning utförts av årsredovisning, inklusive förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning, samt räkenskaper och styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2008.

Granskningen har inte föranlett några anmärkningar eller påpekanden.

Med anledning av granskningen tillstyrker jag

- att resultaträkning och balansräkning fastställs
- att resultatet disponeras i enlighet med styrelsen förslag
- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Västra Frölunda 2009-05-12



Lars-Ove Henning