



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

ÖVRE BRILJANT

Org.nr. 769615-2342

Årsredovisning

för

räkenskapsåret

2009-01-01--2009-12-31

<i>Sid 1-4</i>	<i>Förvaltningsberättelse</i>
<i>Sid 5</i>	<i>Resultaträkning</i>
<i>Sid 6-7</i>	<i>Balansräkning</i>
<i>Sid 8-11</i>	<i>Tilläggsupplysningar /noter</i>
<i>Sid 11</i>	<i>Underskrifter</i>

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Övre Brilljant får härmed avge följande årsredovisning för perioden 2009-01-01 - 2009-12-31.

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**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2009-05-20 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Tommy Segerdahl	<i>styrelseledamot, ordförande</i>
Åke Wennersten	<i>styrelseledamot</i>
Lars Ericson	<i>styrelseledamot</i>
Ada Mattsson	<i>styrelseledamot (avflyttad under året)</i>
Annica Sivlén	<i>styrelseledamot</i>
Per Karlsson	<i>styrelsesuppleant</i>
Pietro Maglia	<i>styrelsesuppleant</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 9 st protokollförda styrelsemöten.

Revisorer

Lars-Ove Henning	<i>ordinarie revisor</i>
Eva-Marie Larsson	<i>revisorssuppleant</i>

Valberedning

Malin Karlsson
David Berglund
Tommy Hansson

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar sedan 12 juni 2008 fastigheten Göteborg, Järnbrott 164:16 med adresserna Brilljantgatan 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 3.783,4 m² och lokalytan utgör 380,3 m².

Lägenhetsfördelning	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
antal	6	40	1	5

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

Under året har fem överlåtelse ägt rum inom föreningen.

Verksamheten under året som gått

- Telia bredband har installerats utan kostnad för föreningen.
- Balkongbröstningarna samt balkongräcken och dörrar till soprum samt el-centraler har målats om.
- En grovtvättmaskin och ett torkskåp har införskaffats.
- Trappströmbrytare i samtliga uppgångar är utbytta, liksom i källarutrymmen och cykelgarage.
- Rörelsevakter har inmonterats i soprummen på grund av att sophämtarna "glömmer att släcka". Armaturerna har också bytts ut i dessa utrymmen.
- Armaturerna är utbytta i tvättstugorna.
- Asfaltering har utförts för att underlätta transport av sopkärl, - detta efter krav från Kretsloppskontoret.
- Föreningen har iordningställt lokal. Låssystem har bytts och bord, stolar och kylskåp har inhandlats.
- Reparation av fasad och fogar på grund av risk för vatteninträning i byggnaden har utförts. Plåtar för fönstren i samtliga soprum där det saknas ytterbågar har monterats.
- Städ dag anordnades 2009-05-31.
- Föreningen har tagit över Aptus-systemet och bytt ut samtliga passerkort mot brickor. Aptus-systemet styr portlåsen.
- Föreningen har bytt till egen Duc som styr värme, varmvatten och ventilation för att kunna påverka detta, vilket inte var möjligt när Bostadsbolaget hade ensamrätten till denna.
- Slingan som styr ytter- och trappbelysningen har kopplats till vår egna Duc. Således är vi helt bortkopplade från Bostadsbolaget och kan i fortsättningen styra detta på egen hand. På så sätt slipper vi springa ute morgon och kväll för att tända och släcka manuellt. Bostadsbolaget har uttalat beröm för att vi som enda förening har fixat detta.
- Föreningen har tilldelats P-automaten på DP-däcket, eftersom vi är den enda förening som är momsregistrerade.
- Styrelsen har stått i kontakt med brandskyddsmyndigheten för att undersöka om det är möjligt att få tillstånd att eventuellt bygga om en del av lokalytorna till studentlägenheter.
- Fastigheten har energideklarerats enligt lagstadgat.

- Ny lägenhetsnumrering har registrerats hos Lantmäteriet efter krav.
- Föreningen har anskaffat en ny server som kopplats ihop med Duc:en för att Siemens skall kunna sköta densamma på distans.
Avtal har tecknats med Siemens om ovanstående.
- Föreningen har tecknat avtal med Klotterjägarna efter omfattande nedklottring av fasaden och muren som vette åt öster, d.v.s. mot skolan. Klotterjägarna har redan varit hos föreningen två gånger. Avtalet innebär att klotret skall vara borttaget inom 24 timmar.

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 2009 kvarstått oförändrade.

Genomsnittlig årsavgift vid verksamhetsårets utgång utgjorde 404 kr/m².

Beskattning

Fastighetskatt /-avgift

Från 2008 ersattes fastighetskatten av en fastighetsavgift.

Fastighetsavgiften är indexreglerad. För 2009 är avgiften 1.272 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,4% av taxeringsvärdet.

Lokalerna beskattas med 1% av taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

Föreningens kapitalintäkter beskattas med 26,3% inkomstskatt.

Nyckeltal

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Fastighetens bokförda värde/m ² bostadsyta kr	10 241	7 483
Lån per kvm bostadsyta kr	4 625	4 810
Fastighetens belåningsgrad %	45	47

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Förslag till disponering av årets resultat

Balanserat resultat	77 811,20 kr
Årets resultat	<u>358 358,18 kr</u>
Till föreningsstämmans förfogande	<u>436 169,38 kr</u>

Styrelsen föreslår:

Reservering till underhållsfond	100 850,00 kr
Balanseras i ny räkning	<u>335 319,38 kr</u>
	<u>436 169,38 kr</u>

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

	2009-01-01	*)2008-01-01
RESULTATRÄKNING	2009-12-31	2008-12-31
Intäkter, fastighetsförvaltning		
Årsavgifter	1 791 312	878 812
Intäkter lokaler	68 024	149 442
Intäkter hyresrätter	552 055	359 906
Övriga intäkter	135 170	3 895
	<u>2 546 561</u>	<u>1 392 055</u>
Kostnader, fastighetsförvaltning		
Drift- och förbrukningskostnader	Not 1	-847 722
Underhållskostnader	Not 2	-136 696
Fastighetsavgift		-82 144
Föreningsgemensamma kostnader	Not 3, 4	-422 832
Avskrivning byggnader		-107 985
Avskrivning maskiner och inventarier		-14 242
	<u>-1 611 621</u>	<u>-705 786</u>
Resultat fastighetsförvaltning	<u>934 940</u>	<u>686 269</u>
Finansiella intäkter och kostnader		
Ränteintäkter	694	10 496
Räntekostnader	-575 107	-514 212
Övriga finansiella kostnader	-1 988	-955
	<u>-576 401</u>	<u>-504 671</u>
Skatt		
Inkomstskatt	-181	-2 937
	<u>-181</u>	<u>-2 937</u>
REDOVISAT RESULTAT	<u>358 358</u>	<u>178 661</u>

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

BALANSRÄKNING	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Materiella anläggningstillgångar	<i>Not 5</i>	
Byggnader	25 024 291	25 114 291
Fastighetsförbättringar	431 635	0
Mark	13 289 039	13 289 039
Maskiner och inventarier	128 183	0
Summa materiella anläggningstillgångar	38 873 148	38 403 330
<i>Summa anläggningstillgångar</i>	38 873 148	38 403 330
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	42 153	10 995
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<i>Not 6</i> 47 043	27 078
Summa kortfristiga fordringar	89 196	38 073
Kassa och bank		
Kassa	5 000	4 000
Bankkonton	658 167	1 661 100
Summa kassa och bank	663 167	1 665 100
<i>Summa omsättningstillgångar</i>	752 363	1 703 173
SUMMA TILLGÅNGAR	39 625 511	40 106 503

BALANSRÄKNING

2009-12-31

2008-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Bundet Eget kapital***Not 7*

Medlemsinsatser	20 951 589	20 951 589
Upplåtelseavgifter	262 484	262 484
Underhållsfond	100 850	0
Summa bundet eget kapital	21 314 923	21 214 073

Fritt Eget kapital*Not 7*

Balanserat resultat	77 811	0
Årets resultat	358 358	178 661
Summa fritt eget kapital	436 169	178 661

Summa eget kapital**21 751 092****21 392 734****Långfristiga skulder**Fastighetslån *Not 8*

Fastighetslån	17 500 000	17 500 000
Summa långfristiga skulder	17 500 000	17 500 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	20 061	93 669
Skatteskulder	85 262	2 937
Kortfristig del av fastighetslån	0	700 000
Övriga kortfristiga skulder	17 678	33 787
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	251 418	383 376
Summa kortfristiga skulder	374 419	1 213 769

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**39 625 511****40 106 503****STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckningar	18 200 000	18 200 000
------------------------	------------	------------

ANSVARSFÖRBINDELSER

INGA

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 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	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
<u>Not 1 Drift- och förbrukningskostnader</u>		
El	101 305	50 219
Fjärrvärme	430 945	186 055
Vatten och avlopp	83 083	39 437
Fastighetskötsel	38 665	-
Gemensamhetsanläggning	92 191	15 404
Sophämtning/återvinning	101 533	44 326
	847 722	335 441
<u>Not 2 Underhållskostnader</u>		
Löpande underhåll	136 696	97 966
Periodiskt underhåll	-	35 587
	136 696	133 553

Noter	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
<u>Not 3 Föreningsgemensamma kostnader</u>		
Styrelsearvoden och ersättningar inkl sociala avgifter*) not 4	93 012	24 159
Försäkringar	25 489	13 165
Datakommunikation/IT	21 160	2 798
Ekonomisk förvaltning	53 607	37 795
Teknisk Förvaltning	120 239	86 758
Konsultarvoden	18 589	3 297
Kabel-TV/bredband	42 928	-
Administrativa kostnader	47 808	20 070
	422 832	188 042
<u>*) Not 4 Arvoden, löner och andra ersättningar</u>		
Styrelsearvoden	66 000	19 999
Övriga ersättningar och arvoden	7 600	-
Sociala avgifter	19 412	4 160
	93 012	24 159
	2009-12-31	2008-12-31
<u>Not 5 Anläggningstillgångar</u>		
<u>Byggnader</u>		
Ackumulerat anskaffningsvärde	25 163 041	-
Årets anskaffning	-	25 163 041
Summa anskaffningsvärde	25 163 041	25 163 041
Ingående ackumulerade avskrivningar	-48 750	-
Årets avskrivning	-90 000	-48 750
Bokfört värde	25 024 291	25 114 291
<u>Taxeringsvärde</u>		
Byggnader	21 995 000	21 995 000
Mark	11 619 000	11 619 000
	33 614 000	33 614 000
<u>Fastighetsförbättringar</u>		
Årets anskaffning	449 620	-
Summa anskaffningsvärde	449 620	0
Årets avskrivning	-17 985	-
Bokfört värde	431 635	0

Noter	2009-12-31	2008-12-31
<i>Maskiner och inventarier</i>		
Årets anskaffning	142 425	-
Summa anskaffningsvärde	142 425	0
Årets avskrivning	-14 242	-
Bokfört värde	128 183	0

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Trygg-Hansa	11 124	9 915
Profiljärnets Park SF	23 105	16 035
Klotterjägarna	937	-
Com Hem	11 877	1 128
	47 043	27 078

Not 7 Förändring av eget kapital

	Insatser/		Balanserat	
	upplåtelseavg.	Underhållsfond	resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	21 214 073	0	0	178 661
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		100 850	77 811	-178 661
Årets resultat				358 358
Belopp vid årets slut	21 214 073	100 850	77 811	358 358

Not 8 Fastighetslån

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp	Kommande års amortering
Swedbank	5,700%	2016-03-24	7 000 000	-
Swedbank	2,560%	2011-05-25	3 850 000	-
Swedbank	1,200%	90 dgr	2 800 000	-
Swedbank	1,200%	90 dgr	3 850 000	-
			17 500 000	0

<u>Noter</u>	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
<u>Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</u>		
Upplupna räntekostnader	37 760	59 617
Förutbetalda avgifter/hyror	74 986	164 461
Upplupna sociala avgifter	-	4 160
Göteborgs Stad Kretslopp	47 312	37 568
Göteborg Energi	68 799	59 639
GBG Energi DinEl	13 057	19 912
Swedbank	231	224
Revisorsringen AB	9 273	37 795
	<u>251 418</u>	<u>383 376</u>

Göteborg den 3 maj 2010.

Brf Övre Brilljant



Tommy Segerdahl



Åke Wennersten



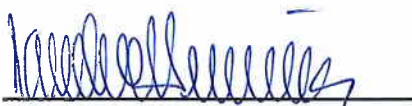
Lars Ericson



Annica Sivlén

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits den 4/5 2010.



Lars-Ove Henning

Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse för Brf Övre Brillant

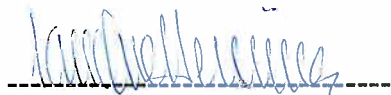
Enligt god revisionsred har granskning utförts av årsredovisning, inklusive förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning, samt räkenskaper och styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2009.

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 2010 - 05-04



Lars-Ove Henning