



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
ÖVRE BRILJANT

Org.nr. 769615-2342

Årsredovisning

för

räkenskapsåret

2011-01-01--2011-12-31

<i>Sid 1-3</i>	<i>Förvaltningsberättelse</i>
<i>Sid 4</i>	<i>Resultaträkning</i>
<i>Sid 5-6</i>	<i>Balansräkning</i>
<i>Sid 7-10</i>	<i>Tilläggsupplysningar /noter</i>
<i>Sid 10</i>	<i>Underskrifter</i>

MP
ÅH
FV


FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Övre Brilljant får härmed avge följande årsredovisning för perioden 2011-01-01 - 2011-12-31.

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 2011-05-19 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Tommy Segerdahl	<i>styrelseledamot, ordförande</i>	
Åke Wennersten	<i>styrelseledamot</i>	
Fadil Velic	<i>styrelseledamot</i>	
Pietro Maglia	<i>styrelseledamot</i>	
Tony Velic	<i>styrelseledamot</i>	
Mattias Petersen	<i>styrelsesuppleant</i>	
Isabelle Johansson	<i>styrelsesuppleant</i>	
Annika Holmqvist	<i>styrelsesuppleant</i>	<i>(avflyttad)</i>

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av Tommy Segerdahl, Pietro Maglia, Fadil Velic, Tony Velic samt Åke Wennersten två i förening.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

Föreningens styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda styrelsemöten.

Revisorer

Joakim Olinder	<i>ordinarie revisor</i>
Annica Sivlén	<i>revisorssuppleant</i>

Valberedning

Elisabeth Segerdahl
Mona Wennersten

MP
ÅW
FV


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 44 är upplåtna med bostadsrätt, och 8 st är upplåtna med hyresrätt samt 1 lokal.

Totala lägenhetsytan utgör 3.783,4 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 Länsförsäkringar.

Under året har tre överlåtelse samt en upplåtelse ägt rum inom föreningen.

Verksamheten under året som gått

- Två nya torktumlare har inköps och installerats i tvättstugorna.
- Skräpcontainer inhyrd 2011-16-04 till en kostnad om 13 000 kr.
- Serviceavtal tecknat med Siemens.
- Målning av stigschakt till taket på 77 an har utförts.
- Belysningsarmaturer och kablar är utbytta på gaveln och baksidan mot skolan.
- Staket och låsbar grind monterad på baksidan och gaveln mot söder.
- Ansökan av bygglov av studentrum inskickat 2011-08-18.
- Dörr till städskrubba lagad och målad på 85 an. Endast materialkostnad då arbetet är utfört av medlem i föreningen.
- Krukor, blommor och gröna växter till planteringar och uppgångar har inhandlats och dessa sköts av två frivilliga medlemmar i föreningen. Detta är till för allas trevnad.
- Förening har sålt en hyreslägenhet (nr.568) på Brilljantgatan 8 för 970 000 kr. Mäklararvodet uppgick till 40 000 kr.

Ekonomi**Ekonomisk förvaltare**

Revisorsringen Sverige AB har varit föreningens ekonomiska förvaltare.

Placering och förvaltning av föreningens kapital har ombesörjts av föreningens styrelse.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna har kvarstått oförändrade under 2011.

Genomsnittlig årsavgift vid verksamhetsårets utgång utgjorde 404 kr/m².

Beskattning**Fastighetsskatt /-avgift**

Fastighetsavgiften är indexreglerad. För 2011 är avgiften 1.302 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,4% av taxeringsvärdet.

Lokalerna beskattas med 1% av taxeringsvärdet.

Fv
ÅW
MP



Nyckeltal

	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Fastighetens bokförda värde/m ² bostadsyta kr	10 279	10 241	10 241
Lån per kvm bostadsyta kr	4 176	4 625	4 625
Genomsnittlig skuldränta %	4,38	3,51	3,28
Fastighetens belåningsgrad %	41	45	45

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Förslag till disponering av årets resultat

Balanserat resultat	363 360,13 kr
Årets resultat	<u>70 089,16 kr</u>
Till föreningsstämmans förfogande	<u>433 449,29 kr</u>

Styrelsen föreslår:

Reservering till underhållsfond	87 500,00 kr
Balanseras i ny räkning	<u>345 949,29 kr</u>
	<u>433 449,29 kr</u>

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

FR
AW
MR

	2011-01-01	2010-01-01
RESULTATRÄKNING	2011-12-31	2010-12-31
Intäkter, fastighetsförvaltning		
Årsavgifter	1 889 163	1 831 202
Intäkter lokaler	0	26 325
Intäkter hyresrätter	512 707	510 408
Intäkter p-platser	153 671	105 232
Övriga intäkter	4 725	36 695
	2 560 266	2 509 862
Kostnader, fastighetsförvaltning		
Drift- och förbrukningskostnader	<i>Not 1</i>	-995 889
Underhållskostnader	<i>Not 2</i>	-242 969
Fastighetsavgift/-skatt		-88 814
Föreningsgemensamma kostnader	<i>Not 3, 4</i>	-327 877
Avskrivning byggnader		-123 584
Avskrivning maskiner och inventarier		-19 892
	-1 799 025	-1 803 800
Resultat fastighetsförvaltning	761 241	706 062
Finansiella intäkter och kostnader		
Ränteintäkter och liknande poster	5 488	1 402
Räntekostnader	-694 106	-589 717
Övriga finansiella kostnader	-2 534	-2 206
	-691 152	-590 521
REDOVISAT RESULTAT	70 089	115 541

Fv
 U/P
 AN


BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	<i>Not 5</i>		
Byggnader		24 844 291	24 934 291
Fastighetsförbättringar		622 067	649 896
Fastighetsinventarier		132 365	138 120
Mark		13 289 039	13 289 039
Maskiner och inventarier		150 549	113 941
Summa materiella anläggningstillgångar		39 038 311	39 125 287
Summa anläggningstillgångar		39 038 311	39 125 287
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		29 266	13 344
Övriga kortfristiga fordringar		88 811	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<i>Not 6</i>	37 229	23 989
Summa kortfristiga fordringar		155 306	37 333
Kassa och bank			
Kassa		5 000	5 000
Bankkonton		1 828 085	813 644
Summa kassa och bank		1 833 085	818 644
Summa omsättningstillgångar		1 988 391	855 977
SUMMA TILLGÅNGAR		41 026 702	39 981 264

FV
MP
0
PH


BALANSRÄKNING

2011-12-31

2010-12-31

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

Medlemsinsatser	22 536 634	22 044 118
Upplåtelseavgifter	1 338 439	919 955
Underhållsfond	289 200	201 700
Summa bundet eget kapital	24 164 273	23 165 773

Fritt Eget kapital*Not 7*

Balanserat resultat	363 360	335 319
Årets resultat	70 089	115 541
Summa fritt eget kapital	433 449	450 860

Summa eget kapital**24 597 722****23 616 633****Långfristiga skulder**

Fastighetslån

*Not 8***Summa långfristiga skulder**

15 800 000

15 800 000

15 800 000**15 800 000****Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

58 600

57 493

Skatteskulder

176 328

169 839

Kortfristig del av fastighetslån

Not 8

0

0

Övriga kortfristiga skulder

14 169

7 070

Upplupna kostnader och

förutbetalda intäkter

Not 9

379 883

330 229

Summa kortfristiga skulder**628 980****564 631****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****41 026 702****39 981 264****STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckningar

18 200 000

18 200 000

ANSVARSFÖRBINDELSER

INGA

INGA

FV
MP
RW
[Signature]

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens råd med undantag av BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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	2011-01-01	2010-01-01
	2011-12-31	2010-12-31

Not 1 Drift- och förbrukningskostnader

El	94 912	82 198
Fjärrvärme	429 976	461 088
Vatten och avlopp	104 104	83 710
Fastighetsskötsel	162 891	158 438
Gemensamhetsanläggning	65 186	127 325
Väghållning/snöröjning	18 704	3 000
Sophämtning/återvinning	120 116	106 052
	<u>995 889</u>	<u>1 021 811</u>

Not 2 Underhållskostnader

Löpande underhåll	130 274	165 998
Periodiskt underhåll	112 695	102 443
	<u>242 969</u>	<u>268 441</u>

Fr
MP
AN


Noter	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
<u>Not 3 Föreningsgemensamma kostnader</u>		
Styrelsearvoden och ersättningar inkl sociala avgifter *) not 4	79 230	80 188
Försäkringar	26 940	26 592
Jourkostnader	7 500	7 499
Datakommunikation/IT	4 335	6 122
Ekonomisk förvaltning	73 654	89 792
Teknisk Förvaltning	12 584	12 292
Konsultarvoden	58 992	1 080
Kabel-TV/bredband	45 355	43 520
Administrativa kostnader	19 287	21 123
	327 877	288 208
<u>*) Not 4 Arvoden, löner och andra ersättningar</u>		
Styrelsearvoden	61 000	63 600
Övriga ersättningar och arvoden	3 000	-
Sociala avgifter	15 230	16 588
	79 230	80 188
	2011-12-31	2010-12-31
<u>Not 5 Anläggningstillgångar</u>		
<u>Byggnader</u>		
Akkumulerat anskaffningsvärde	25 163 041	25 163 041
Summa anskaffningsvärde	25 163 041	25 163 041
Ingående ackumulerade avskrivningar	-228 750	-138 750
Årets avskrivning	-90 000	-90 000
Bokfört värde	24 844 291	24 934 291
<u>Taxeringsvärde</u>		
Byggnader	21 225 000	21 225 000
Mark	7 886 000	7 886 000
	29 111 000	29 111 000
<u>Fastighetsförbättringar</u>		
Akkumulerat anskaffningsvärde	695 710	449 621
Årets anskaffning	-	246 089
Summa anskaffningsvärde	695 710	695 710
Ingående ackumulerade avskrivningar	-45 814	-17 985
Årets avskrivning	-27 829	-27 829
Bokfört värde	622 067	649 896

FV

MP

Noter	2011-12-31	2010-12-31
Fastighetsinventarier		
Ackumulerat anskaffningsvärde	143 875	143 875
Summa anskaffningsvärde	143 875	143 875
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 755	-
Årets avskrivning	-5 755	-5 755
Bokfört värde	132 365	138 120
Maskiner och inventarier		
Ackumulerat anskaffningsvärde	142 425	142 425
Årets anskaffning	56 500	-
Summa anskaffningsvärde	198 925	142 425
Ingående ackumulerade avskrivningar	-28 484	-14 242
Årets avskrivning	-19 892	-14 242
Bokfört värde	150 549	113 941

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter


Försäkringar	11 350	11 049
Profiljárnets Park SF	12 500	-
Klotterjägarna	938	938
Com Hem	12 441	12 002
	37 229	23 989

Not 7 Förändring eget kapital

	Insatser/ upplåtelseavg.	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	22 964 073	201 700	335 319	115 541
Inbetalda insatser	911 000			
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		87 500	28 041	-115 541
Årets resultat				70 089
Belopp vid årets slut	23 875 073	289 200	363 360	70 089

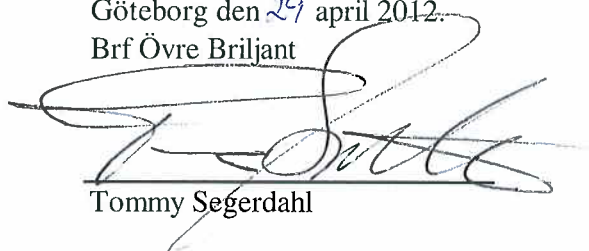
Not 8 Fastighetslån

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp	Kommande års amortering
Swedbank	5,70%	2016-03-24	7 000 000	-
Swedbank	4,01%	2013-04-25	3 850 000	-
Swedbank	3,50%	90 dgr	1 100 000	-
Swedbank	3,50%	90 dgr	3 850 000	-
			15 800 000	0

FV
 MP
 0
 AV


<u>Noter</u>	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
<u>Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</u>		
Upplupna räntekostnader	42 476	38 092
Förutbetalda avgifter/hyror	179 913	99 370
Upplupna arvoden inkl soc.avgifter	-	3 088
Göteborgs Stad Kretslopp	50 005	51 285
Profiljärnets Miljö	9 512	-
Göteborg Energi	60 755	84 566
GBG Energi DinEl	12 103	11 585
Swedbank	344	251
Revisorsringen AB	24 775	41 992
	<u>379 883</u>	<u>330 229</u>

Göteborg den 29 april 2012.
Brf Övre Brilljant


Tommy Segerdahl


Åke Wennersten

Fadil Velic


Pietro Maglia

Tony Velic



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits den

2012. -04-30



Joakim Olinder
Förtroendevald revisor

FV
MP
PW


Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Övre Brillant
Org.nr. 769615-2342

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Övre Brillant för år 2011-01-01—2011-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar vinsten enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



Göteborg den 30 april 2012

Joakim Olinder
Förtroendevald revisor