



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

ÖVRE BRILJANT

Org.nr. 769615-2342

Årsredovisning

för

räkenskapsåret

2012-01-01--2012-12-31

Sid 1-3

Förvaltningsberättelse

Sid 4

Resultaträkning

Sid 5-6

Balansräkning

Sid 7-10

Tilläggsupplysningar /noter

Sid 10

Underskrifter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Övre Brilljant får härmed avge följande årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

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 2012-05-07 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Tommy Segerdahl	<i>styrelseledamot, ordförande</i>
Isabelle Johansson	<i>styrelseledamot</i>
Fadil Velic	<i>styrelseledamot</i>
Pietro Maglia	<i>styrelseledamot</i>
Tony Velic	<i>styrelseledamot</i>
Mattias Petersen	<i>styrelsesuppleant</i>
Jonny Isaksson	<i>styrelsesuppleant</i>
Elisabeth Stenberg	<i>styrelsesuppleant</i>

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

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

Föreningens styrelsen har under året hållit nio ordinarie protokollförda styrelsemöten samt två protokollförda extra styrelsemöten.

Revisorer

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

Valberedning

Elisabeth Segerdahl
Mona Wennersten
Thony Nykänen



Brf Övre Brillant

Org.nr 769615-2342

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar sedan 12 juni 2008 fastigheten Göteborg, Järnbrott 164:16 med adresserna Brillantgatan 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	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
antal	6	40	1	5

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Under året har sex överlåtelse ägt rum inom föreningen.

Verksamheten under året som gått**Avtal**

Avtalet med Siemens (som sköter värmen i huset) är förlängt.

Avtalet med hyresgästföreningen är uppsagt då det endast medfört fördröjningar för oss.

Föreningen följer numera kommunens rekommendationer angående hyreshöjningar.

Underhåll och investeringar i fastigheten

Rörinfodring på samtliga avlopp i huset är utfört. På grund av en läcka på stamledningen i somras blev kostnaderna större än beräknat, ca 1,6milj.

En mangel till tvättstugan på 77:an har införskaffats.

En ny server till föreningen har införskaffats, vår gamla begagnade var inte längre pålitlig.

Efter rekommendation av Siemens har en vindgivare som öppnar för mer värme när det blåser satts på taket.

Utomhusbelysningen har förbättrats utanför 80:an.

Badrumsrenovering på grund av fuktskador i två av hyreslägenheterna.

Medlemsavgift

Då medlemsavgiften inte har höjts på fyra år, har nu beslut fattats efter rekommendation av ekonomiska förvaltaren att höja avgiften med 3 %. Detta då föreningen under året har gjort stora investeringar i fastigheten samt driftskostnaderna ökat under dessa fyra år.

Enkät

En boendeenkät har gått ut till samtliga medlemmar där frågor ställdes om flera aspekter av boendet i föreningen. Knappt hälften besvarade enkäten, vilket inte är tillräckligt för statistiskt säkerställda resultat och anledningen till att resultatet inte redovisades för medlemmarna. Trots detta arbetar styrelsen med förbättringar utifrån de åsikter och förslag som framkommit.

Bygglov

Bygglov för lokalen har ännu inte gått igenom. Ritningarna har omarbetats flera gånger efter

Brf Övre Brillant

Org.nr 769615-2342

åsikter från stadsarkitekten, delar av styrelsen har varit på möte med stadsarkitekten och dennes chef, turena har varit många. Stadsarkitekten verkar vara mycket motvillig till det mesta som har med förändringar att göra men chefen är positiv och vill hjälpa oss. Fortsättning följer...

Utöver detta har styrelsen behandlat klagomål från medlemmar och hyresgäster samt varit de boende behjälpliga med allehanda saker.

Ekonomi**Ekonomisk förvaltare**

Revisorsringen Sverige AB har haft hand om föreningens ekonomiska förvaltning enligt avtal. Placering och förvaltning av föreningens kapital har ombesörjts av föreningens styrelse.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna har kvarstått oförändrade under 2012.

Genomsnittlig årsavgift vid verksamhetsårets utgång utgjorde 404 kr/m².

Årsavgifterna höjdes med 3% från 1 februari 2013.

Beskattning**Fastighetsavgift /-avgift**

Fastighetsavgiften är indexreglerad. För 2012 är avgiften 1.365 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,4% av taxeringsvärdet.

Lokalerna beskattas med 1% av taxeringsvärdet.

Nyckeltal

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Fastighetens bokförda värde/m ² bostadsyta kr	10 575	10 279	10 241
Lån per kvm bostadsyta kr	4 546	4 176	4 625
Genomsnittlig skuldränta %	4,45	4,38	3,51
Fastighetens belåningsgrad %	43	41	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	345 949 kr
Årets resultat	-78 935 kr
Till föreningsstämmans förfogande	<u>267 014 kr</u>

Styrelsen föreslår:

Reservering till underhållsfond	87 500 kr
Balanseras i ny räkning	<u>179 514 kr</u>
	<u>267 014 kr</u>

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

		2012-01-01	2011-01-01
		2012-12-31	2011-12-31
RESULTATRÄKNING			
Intäkter, fastighetsförvaltning			
Årsavgifter		1 927 504	1 889 163
Intäkter hyresrätter		463 976	512 707
Intäkter p-platser /förråd		165 325	153 671
Övriga intäkter		14 424	4 725
		<u>2 571 229</u>	<u>2 560 266</u>
Kostnader, fastighetsförvaltning			
Drift- och förbrukningskostnader	Not 1	-1 109 649	-995 889
Underhållskostnader	Not 2	-242 000	-242 969
Fastighetsavgift/-skatt		-98 443	-88 814
Föreningsgemensamma kostnader	Not 3, 4	-270 054	-327 877
Avskrivning byggnader		-155 063	-123 584
Avskrivning maskiner och inventarier		-23 161	-19 892
		<u>-1 898 370</u>	<u>-1 799 025</u>
Resultat fastighetsförvaltning		<u>672 859</u>	<u>761 241</u>
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter och liknande poster		18 739	5 488
Övriga finansiella intäkter		690	0
Räntekostnader		-765 708	-694 106
Övriga finansiella kostnader		-5 515	-2 534
		<u>-751 794</u>	<u>-691 152</u>
REDOVISAT RESULTAT		<u>-78 935</u>	<u>70 089</u>

BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	<i>Not 5</i>	
Byggnader	24 754 291	24 844 291
Fastighetsförbättringar	1 821 954	622 067
Fastighetsinventarier	126 610	132 365
Mark	13 289 039	13 289 039
Pågående ombyggnation	17 039	0
Maskiner och inventarier	160 083	150 549
Summa materiella anläggningstillgångar	40 169 016	39 038 311
Summa anläggningstillgångar	40 169 016	39 038 311
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	26 540	29 266
Övriga kortfristiga fordringar	89 785	88 811
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<i>Not 6</i> 31 149	37 229
Summa kortfristiga fordringar	147 474	155 306
Kassa och bank		
Kassa	5 000	5 000
Bankkonton	1 971 731	1 828 085
Summa kassa och bank	1 976 731	1 833 085
Summa omsättningstillgångar	2 124 205	1 988 391
SUMMA TILLGÅNGAR	42 293 221	41 026 702

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet Eget kapital	<i>Not 7</i>		
Medlemsinsatser		22 536 634	22 536 634
Upplåtelseavgifter		1 338 439	1 338 439
Underhållsfond		376 700	289 200
Summa bundet eget kapital		24 251 773	24 164 273
Fritt Eget kapital	<i>Not 7</i>		
Balanserat resultat		345 949	363 360
Årets resultat		-78 935	70 089
Summa fritt eget kapital		267 014	433 449
Summa eget kapital		24 518 787	24 597 722
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	<i>Not 8</i>	17 200 000	15 800 000
Summa långfristiga skulder		17 200 000	15 800 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		47 988	58 600
Skatteskulder		187 257	176 328
Övriga kortfristiga skulder		6 855	14 169
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>Not 9</i>	332 334	379 883
Summa kortfristiga skulder		574 434	628 980
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 293 221	41 026 702
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckningar		18 200 000	18 200 000
ANSVARSFÖRBINDELSER		INGA	INGA

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	2012-01-01	2011-01-01
	2012-12-31	2011-12-31
<u>Not 1 Drift- och förbrukningskostnader</u>		
El	85 192	94 912
Fjärrvärme	447 523	429 976
Vatten och avlopp	110 241	104 104
Fastighetsskötsel	183 185	162 891
Gemensamhetsanläggning	181 206	65 186
Väghållning/snöröjning	-	18 704
Sophämtning/återvinning	102 302	120 116
	<u>1 109 649</u>	<u>995 889</u>
<u>Not 2 Underhållskostnader</u>		
Löpande underhåll	242 000	130 274
Periodiskt underhåll	-	112 695
	<u>242 000</u>	<u>242 969</u>

Noter	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
<u>Not 3 Föreningsgemensamma kostnader</u>		
Styrelsearvoden och ersättningar inkl sociala avgifter *) not 4	88 027	79 230
Försäkringar	30 654	26 940
Jourkostnader	7 465	7 500
Datakommunikation/IT	4 380	4 335
Ekonomisk förvaltning	73 650	73 654
Teknisk Förvaltning	-	12 584
Konsultarvoden	-	58 992
Kabel-TV/bredband	46 066	45 355
Administrativa kostnader	19 812	19 287
	270 054	327 877
<u>*) Not 4 Arvoden, löner och andra ersättningar</u>		
Styrelsearvoden	66 750	61 000
Övriga ersättningar och arvoden	4 000	3 000
Sociala avgifter	17 277	15 230
	88 027	79 230
	2012-12-31	2011-12-31
<u>Not 5 Anläggningstillgångar</u>		
<u>Byggnader</u>		
Ackumulerat anskaffningsvärde	25 163 041	25 163 041
Summa anskaffningsvärde	25 163 041	25 163 041
Ingående ackumulerade avskrivningar	-318 750	-228 750
Årets avskrivning	-90 000	-90 000
Bokfört värde	24 754 291	24 844 291
<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>		
Ackumulerat anskaffningsvärde	695 710	695 710
Årets anskaffning	1 259 195	-
Summa anskaffningsvärde	1 954 905	695 710
Ingående ackumulerade avskrivningar	-73 643	-45 814
Årets avskrivning	-59 308	-27 829
Bokfört värde	1 821 954	622 067



Noter	2012-12-31	2011-12-31
<i>Fastighetsinventarier</i>		
Ackumulerat anskaffningsvärde	143 875	143 875
Summa anskaffningsvärde	143 875	143 875
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 510	-5 755
Årets avskrivning	-5 755	-5 755
Bokfört värde	126 610	132 365
<i>Maskiner och inventarier</i>		
Ackumulerat anskaffningsvärde	198 925	142 425
Årets anskaffning	32 695	56 500
Summa anskaffningsvärde	231 620	198 925
Ingående ackumulerade avskrivningar	-48 376	-28 484
Årets avskrivning	-23 161	-19 892
Bokfört värde	160 083	150 549
<i>Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
Försäkringar	12 800	11 350
Profiljärnets Park SF	3 535	12 500
Klotterjägarna	937	938
Loopia	1 372	-
Com Hem	12 505	12 441
	31 149	37 229

Not 7 Förändring eget kapital

	Insatser/		Balanserat	Årets resultat
	upplåtelseavg.	Underhållsfond	resultat	
Belopp vid årets ingång	23 875 073	289 200	363 360	70 089
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		87 500	-17 411	-70 089
Årets resultat				-78 935
Belopp vid årets slut	23 875 073	376 700	345 949	-78 935

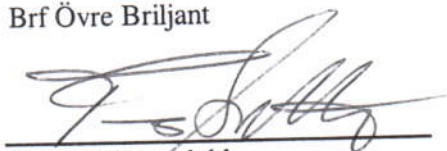
Not 8 Fastighetslån

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp	Kommande års
				amortering
Swedbank Hypotek	5,70%	2016-03-24	7 000 000	-
Swedbank Hypotek	4,01%	2013-04-25	3 850 000	-
Swedbank Hypotek	2,52%	90 dgr	1 100 000	-
Swedbank Hypotek	2,52%	90 dgr	2 750 000	-
Swedbank Hypotek	3,41%	2014-12-18	2 500 000	-
			17 200 000	0

<u>Noter</u>	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
<u>Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</u>		
Upplupna räntekostnader	49 616	42 476
Förutbetalda avgifter/hyror	94 219	179 913
Göteborgs Stad Kretslopp	48 107	50 005
Profiljárnets Miljö	10 620	9 512
Göteborg Energi	77 330	60 755
GBG Energi DinEl	12 026	12 103
Swedbank	641	344
Revisorsringen	39 775	24 775
	<u>332 334</u>	<u>379 883</u>

Göteborg den 30 april 2013.

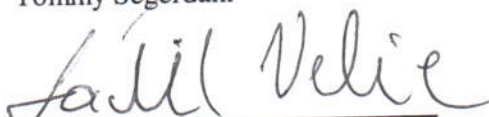
Brf Övre Brillant



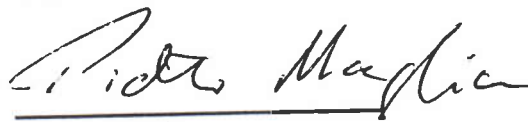
Tommy Segerdahl



Isabelle Johansson



Fadil Velic



Pietro Maglia



Tony Velic

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits den 30/4 2013.



Joakim Olinder
Förtroendevald revisor

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

Rapport från lekmannarevisor

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Övre Brillant för år 2012-01-01—2012-12-31. 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 har granskat att årsredovisningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Jag har dessutom granskat att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

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

Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baseras på en ordnad bokföring.

Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.

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



Göteborg den 30 april 2013

Joakim Olinder

Förtroendevald revisor