

Årsredovisning
för
Brf Övre Brillant

769615-2342

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Övre Briljant får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

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 samt anpassar reserveringen till underhållsfonden utifrån föreningens underhållsplan.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2006-10-19 hos Bolagsverket.
Föreningens senaste stadgar registrerades 2006-10-19.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2014-05-26 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Tommy Segerdahl	styrelseledamot, ordförande
Tony Velic	styrelseledamot
Anders Löfstrand	styrelseledamot
Elisabeth Stenberg	styrelseledamot
Fadil Velic	styrelseledamot
Jonny Isaksson	styrelsesuppleant
Mattias Petersen	styrelsesuppleant

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

Föreningens styrelse har hållit tio protokollförda styrelsemöten under året.

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

Revisorer

Joakim Olinder	ordinarie revisor
Linus Svahnberg	revisorssuppleant

Valberedning

Elisabeth Segerdahl	sammankallande
---------------------	----------------

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Göteborg, Järnbrott 164:16 med adresserna Briljantgatan 77-85 samt 78-84. Byggnadsåret är 1967. På fastigheterna har uppförts byggnader, omfattande 52 lägenheter

samt en lokal. Vid årsskiftet upplåts 46 lägenheter med bostadsrätt och 6 lägenheter med hyresrätt. Den sammanlagda bostadsarean uppgår till 3 783,4 m² och lokalarena till 380,3 m².

Fastigheten är försäkrad genom Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. Försäkringen omfattar fullvärde.

Lägenhetsfördelning	Lägenhetstyp	Antal
	2 rok	6
	3 rok	40
	4 rok	1
	5 rok	5

Föreningens ekonomi

Placering och förvaltning av föreningens kapital har under verksamhetsåret ombesörjts av styrelsen. Den löpande ekonomiska förvaltningen har handhåfts av Revisorsringen Sverige AB.

Kassaflödesanalys	2014	2013
Ingående kassasaldo	2 912 881	1 976 731
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	2 590 081	2 579 251
Finansiella intäkter	6 395	5 366
Inbetalda insatser	1 225 000	1 092 000
Förändring kortfristiga fordringar	0	69 146
Förändring kortfristiga skulder	0	71 969
	3 821 476	3 817 732
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	2 411 257	1 638 115
Räntekostnader/finansiella kostnader	651 490	696 313
Anskaffning anläggningstillgångar	0	547 154
Förändring kortfristiga fordringar	1 273	0
Förändring kortfristiga skulder	5 998	0
Amortering av föreningens lån	2 500 000	0
	5 570 018	2 881 582
Årets kassaförändring	- 1 748 542	936 150
Utgående kassasaldo	1 164 339	2 912 881

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Verksamhet under året som gått

Byte av all belysning i trappuppgångarna, till led-belysning.

Nya utemöbler till platån har köpts in och de gamla utemöblerna är slipade och målade.

Städ och röj har gjorts i cykelförråden.

Renovering av lägenhet 563 och sålt den samma.

Nytt bokningssystem i tvättstugorna har installerats.
Röjt och rensat träd och buskar på baksidan av fastigheten.
Plåtslagare har klätt framsidan av väggarna mellan balkongerna med plåt.
Översyn av takrännor och stuprör har gjorts inför kommande renovering.
Reparation av värmeledningsrör i kulverten.
Belysning på murarna på gården har satts upp.
Skötsel och vattning av planteringar har skötts av några aktiva medlemmar.
Ny vindmätare uppsatt på taket för reglering av värmen när det blåser.
Okulärbesiktning har gjorts på fastighetens plåtar ovanför fönster på baksidan samt tegel och delningsfogar.

Medlemsinformation

Samtliga 46 bostadsrättslägenheter var vid verksamhetsårets utgång upplåtna till 64 medlemmar.

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

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	2 590	2 579	2 571	2 560
Resultat efter finansiella poster	-853	56	-79	70
Soliditet %	62,93	58,99	57,97	59,95
Genomsnittlig årsavgift/m ² kr	416	416	404	404
Fastighetens bokförda värde/m ² bostadsyta kr	10 579	10 672	10 575	10 279
Lån /m ² bostadsyta kr	3 783	4 546	4 546	4 176
Genomsnittlig skuldränta %	3,78	4,03	4,45	4,38
Fastighetens belåningsgrad %	37	43	43	41
Elkostnad /m ² bostadsyta kr	18	23	23	23
Värmekostnad /m ² bostadsyta kr	112	124	119	118
Vattenkostnad /m ² bostadsyta kr	29	28	29	29

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

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	147 561
årets förlust	-849 624
	-702 063
behandlas så att	
till underhållsfonden avsätts	87 500
ur underhållsfonden tas i anspråk	-550 000
i ny räkning överföres	-239 563
	-702 063

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 501 269	2 526 298
Övriga rörelseintäkter	3	88 812	52 953
Summa rörelseintäkter		2 590 081	2 579 251
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-1 325 378	-420 468
Driftskostnader	5	-870 186	-924 120
Förvaltningskostnader	6	-123 325	-212 650
Personalkostnader	7	-95 486	-83 730
Avskrivningar		-383 353	-194 642
Summa rörelsekostnader		-2 797 728	-1 835 610
Rörelseresultat		-207 647	743 641
Finansiella poster			
Ränteintäkter		6 395	5 366
Räntekostnader		-651 490	-693 460
Summa finansiella poster		-645 095	-688 094
Resultat efter finansiella poster		-852 742	55 547
Resultat före skatt		-852 742	55 547
Skatter			
Skatt på årets resultat		3 118	0
Årets resultat		-849 624	55 547

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	39 898 314	40 251 376
Maskiner och inventarier	9	124 761	149 297
Fastighetsinstallationer	10	115 100	120 855
Summa materiella anläggningstillgångar		40 138 175	40 521 528
Summa anläggningstillgångar		40 138 175	40 521 528
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		17 349	20 574
Övriga fordringar		3 462	369
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		58 790	57 385
Summa kortfristiga fordringar		79 601	78 328
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 164 339	2 912 881
Summa kassa och bank		1 164 339	2 912 881
Summa omsättningstillgångar		1 243 940	2 991 209
SUMMA TILLGÅNGAR		41 382 115	43 512 737

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 448 666	23 029 150
Upplåtelseavgifter		2 743 407	1 937 923
Underhållsfond		551 700	464 200
Summa bundet eget kapital		26 743 773	25 431 273
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		147 561	179 514
Årets resultat		-849 624	55 547
Summa fritt eget kapital		-702 063	235 061
Summa eget kapital		26 041 710	25 666 334
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	14 700 000	17 200 000
Summa långfristiga skulder		14 700 000	17 200 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		67 155	100 391
Skatteskulder		166 584	175 200
Övriga skulder		6 778	4 365
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	399 888	366 447
Summa kortfristiga skulder		640 405	646 403
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 382 115	43 512 737
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		18 200 000	18 200 000
Summa ställda säkerheter		18 200 000	18 200 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Maskiner och inventarier	10 år
Fastighetsinstallationer	25 år

Under 2014 har föreningen övergått till redovisning enligt K2-regelverk, vilket medfört en linjär avskrivning. Föreningens bedömning är att fastigheten har en livslängd av minst 120 år.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2014	2013
Årsavgifter medlemmar	2 039 096	2 005 120
Hysesintäkter bostäder	367 525	419 027
Hysesintäkter p-platser/förråd	94 648	102 152
	2 501 269	2 526 299

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2014	2013
Överlåtelseavgifter	4 442	2 212
Pantsättningsavgifter	4 447	3 115
Intäkter p-automat	71 028	47 481
Övriga intäkter	8 895	145
	88 812	52 953

Not 4 Fastighetskostnader

	2014	2013
Fastighetsskatt/-avgift	83 474	76 957
Fastighetsförsäkring	34 945	32 835
Reparationer fastighet	210 446	167 965
Underhåll fastighet	827 268	0
Fastighetsskötsel	169 246	142 711
	1 325 379	420 468

Not 5 Driftskostnader

	2014	2013
El	69 124	88 768
Fjärrvärme	424 445	468 260
Vatten/Avlopp	108 603	106 244
Sophämtning/återvinning	105 614	106 242
Kabel-TV/Bredband	46 588	47 796
Samfällighetsförening	115 812	106 810
	870 186	924 120

Not 6 Förvaltningskostnader

	2014	2013
Datakommunikation/Web	8 076	18 540
Förvaltningskostnader	72 037	125 032
Konsultarvoden	0	55 581
Administrativa kostnader	43 212	13 497
	123 325	212 650

Not 7 Arvode, löner, andra ersättning och sociala kostnader

Föreningen har inte haft några anställda under 2014 och några löner har ej utbetalats.

Arvode styrelse, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

inklusive pensionskostnader

Arvode styrelse och andra ersättningar	74 600	66 750
Sociala kostnader och pensionskostnader	20 886	16 980
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	95 486	83 730

Not 8 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 957 428	40 406 985
Inköp	0	550 443
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 957 428	40 957 428
Ingående avskrivningar	-706 052	-541 701
Årets avskrivningar	-353 062	-164 351
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 059 114	-706 052
Utgående redovisat värde	39 898 314	40 251 376

Taxeringsvärden byggnader	20 333 000	20 333 000
Taxeringsvärden mark	8 686 000	8 686 000
	29 019 000	29 019 000

Bokfört värde byggnader	26 609 275	26 962 337
Bokfört värde mark	13 289 039	13 289 039
	39 898 314	40 251 376

Not 9 Maskiner och inventarier

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	245 370	231 620
Inköp	0	13 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	245 370	245 370
Ingående avskrivningar	-96 073	-71 537
Årets avskrivningar	-24 536	-24 536
Utgående ackumulerade avskrivningar	-120 609	-96 073
Utgående redovisat värde	124 761	149 297

Not 10 Fastighetsinstallationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	143 875	143 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	143 875	143 875
Ingående avskrivningar	-23 020	-17 265
Årets avskrivningar	-5 755	-5 755
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 775	-23 020
Utgående redovisat värde	115 100	120 855

Not 11 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	23 029 150	1 937 923	464 200	179 514	55 547
Inbetalda insatser	419 516	805 484			
Disposition av föregående års resultat:			87 500	-31 953	-55 547
Årets resultat					-849 624
Belopp vid årets utgång	23 448 666	2 743 407	551 700	147 561	-849 624

Not 12 Fastighetslån

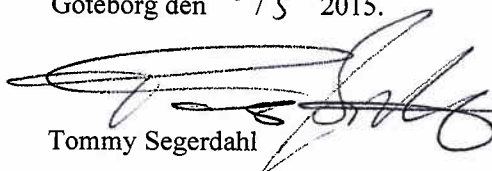
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Swedbank Hypotek	5,70	2016-03-24	7 000 000	7 000 000
Swedbank Hypotek	2,47	2015-03-27	3 850 000	3 850 000
Swedbank Hypotek	1,126	2015-02-18	1 100 000	1 100 000
Swedbank Hypotek	1,126	2015-02-28	2 750 000	2 750 000
Swedbank Hypotek				2 500 000
			14 700 000	17 200 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	50 123	43 910
Förutbetalda avgifter/hyror	201 247	210 375
Upplupen värmekostnad	67 417	64 140
Upplupen elkostnad	9 028	10 886
GBG Stad Kretslopp	49 231	0
Revisorsringen	22 068	22 068
Profiljärnets SF	0	14 390
Övriga upplupna skulder	774	678
	399 888	366 447

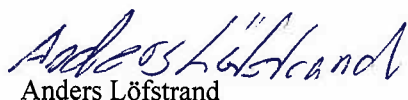
Göteborg den 9/5 2015.



Tommy Segerdahl

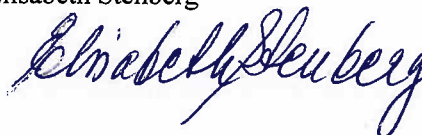


Fadil Velic



Anders Lofstrand

Elisabeth Stenberg



Tony Velic

Min revisionsberättelse har lämnats den 13/5 2015.



Joakim Olinder
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 2014-01-01—2014-12-31. 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. Det försämrade resultatet är delvis en konsekvens av nya redovisningsprinciper och delvis för att stora underhåll har genomförts under året. Det är av stor vikt att styrelsen bevakar så underhållskostnaderna inte ökar framöver men det väsentliga är att föreningen har tillräckligt med kassa för att inte hamna på obestånd.

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 13 maj 2015



Joakim Olinder
Förtroendevald revisor