

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

ÖYKE BRILJANT

Org.nr. 769615-2342

Årsredovisning

för

räkenskapsåret

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

Sid 1-3

Förvaltningsberättelse

Sid 4

Resultaträkning

Sid 5-6

Balansräkning

Sid 7-10

Tilläggsupplysningar /noter

Sid 10

Underskrifter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Övre Brillant får härmed avge följande årsredovisning för perioden 2010-01-01 - 2010-12-31.

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 2010-05-19 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Tommy Segerdahl	<i>styrelseledamot, ordförande</i>
Åke Wennersten	<i>styrelseledamot</i>
Lars Ericson	<i>styrelseledamot (avgått under året)</i>
Pietro Maglia	<i>styrelseledamot</i>
Per Karlsson	<i>styrelseledamot</i>
Mattias Petersen	<i>styrelsesuppleant</i>
Fadil Velic	<i>styrelsesuppleant</i>

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

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

Föreningens styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda styrelsemöten.

Revisorer

Malin Karlsson	<i>ordinarie revisor</i>
Annica Sivilén	<i>revisorssuppleant</i>

Valberedning

Elisabeth Segerdahl
Mona Wennersten

Fastigheten

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

Byggnadsår är 1967. Fastigheten omfattar 52 bostadslägenheter, varav 43 är upplåtna med bostadsrätt, och 9 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 nio överlåtelser ägt rum inom föreningen.

Verksamheten under året som gått

- Renovering av badrum och försäljning av lägenhet på 77an.
- Upprustning av platån och ändringar av rabatter.
- Klotterjägarna har anlitats för sanering av klotter på baksidan och gavel mot syd. Avtal har tecknats med dem.
- Ytterbelysningen har kopplats till Ducen via astronomiskt ur.
- Vattenmätare utbytta och kopplade till densamma.
- Barnvagnsförråd byggt under trappan i 77an detta beroende på platsbrist i cykelkällaren.
- Vattenutkast inkopplade utsidan fasaden på 78an och 83an.
- Krukor med vintergrönt inhandlat till samtliga uppgångar.
- Låssystemet utbytt i samtliga allmänna utrymmen.
- Kontakten med Siemens har medfört en energibesparing på ca 80 000 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

Avgifter och hyror har under 2010 kvarstått oförändrade.

Genomsnittlig årsavgift vid verksamhetsårets utgång utgjorde 404 kr/m².

Beskattning**Fastighetsskatt /-avgift**

Från 2008 ersattes fastighetsskatten av en fastighetsavgift.

Fastighetsavgiften är indexreglerad. För 2010 är avgiften 1.277 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,4% av taxeringsvärdet.

Lokalerna beskattas med 1% av taxeringsvärdet.

Nyckeltal

	<u>2009</u>	<u>2009</u>
Fastighetens bokförda värde/m ² bostadsyta kr	10 241	10 241
Lån per kvm bostadsyta kr	4 625	4 625
Genomsnittlig skuldränta %	3,51	3,28
Fastighetens belåningsgrad %	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	335 319,38 kr
Årets resultat	<u>115 540,75 kr</u>
Till föreningsstämmans förfogande	450 860,13 kr

Styrelsen föreslår:

Reservering till underhållsfond	87 500,00 kr
Balanseras i ny räkning	<u>363 360,13 kr</u>
	450 860,13 kr

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

		2010-01-01	2009-01-01
		2010-12-31	2009-12-31
RESULTATRÄKNING			
Intäkter, fastighetsförvaltning			
Årsavgifter		1 831 202	1 791 312
Intäkter lokaler		26 325	68 024
Intäkter hyresrätter		510 408	552 055
Intäkter p-platser		105 232	99 213
Övriga intäkter		36 695	35 957
		2 509 862	2 546 561
Kostnader, fastighetsförvaltning			
Drift- och förbrukningskostnader	Not 1	-1 021 811	-847 722
Underhållskostnader	Not 2	-268 441	-136 696
Fastighetsavgift/-skatt		-87 514	-82 144
Föreningsgemensamma kostnader	Not 3, 4	-288 208	-422 832
Avskrivning byggnader		-123 584	-107 985
Avskrivning maskiner och inventarier		-14 242	-14 242
		-1 803 800	-1 611 621
Resultat fastighetsförvaltning		706 062	934 940
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		1 402	694
Räntekostnader		-589 717	-575 107
Övriga finansiella kostnader		-2 206	-1 988
		-590 521	-576 401
Skatt			
Inkomstskatt		0	-181
		0	-181
REDOVISAT RESULTAT		115 541	358 358

BALANSRÄKNING**2010-12-31****2009-12-31****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar***Not 5*

Byggnader	24 934 291	25 024 291
Fastighetsförbättringar	649 896	431 635
Fastighetsinventarier	138 120	0
Mark	13 289 039	13 289 039
Maskiner och inventarier	113 941	128 183
Summa materiella anläggningstillgångar	39 125 287	38 873 148

Summa anläggningstillgångar**39 125 287****38 873 148****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Avgifts- och hyresfordringar	13 344	42 153
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 989	47 043
Summa kortfristiga fordringar	37 333	89 196

*Not 6***Kassa och bank**

Kassa	5 000	5 000
Bankkonton	813 644	658 167
Summa kassa och bank	818 644	663 167

Summa omsättningstillgångar**855 977****752 363****SUMMA TILLGÅNGAR****39 981 264****39 625 511**

BALANSRÄKNING**2010-12-31****2009-12-31****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Bundet Eget kapital***Not 7*

Medlemsinsatser

22 044 118

20 951 589

Upplåtelseavgifter

919 955

262 484

Underhållsfond

201 700

100 850

Summa bundet eget kapital**23 165 773****21 314 923****Fritt Eget kapital***Not 7*

Balanserat resultat

335 319

77 811

Årets resultat

115 541

358 358

Summa fritt eget kapital**450 860****436 169****Summa eget kapital****23 616 633****21 751 092****Långfristiga skulder**

Fastighetslån

Not 8

15 800 000

17 500 000

Summa långfristiga skulder**15 800 000****17 500 000****Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

57 493

20 061

Skatteskulder

169 839

85 262

Kortfristig del av fastighetslån

Not 8

0

0

Övriga kortfristiga skulder

7 070

17 678

Upplupna kostnader och

förutbetalda intäkter

Not 9

330 229

251 418

Summa kortfristiga skulder**564 631****374 419****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****39 981 264****39 625 511****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 med undantag av BFAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Redovisnings- och värderingsprinciperna är oförändrade

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.

	2010-01-01	2009-01-01
Noter	2010-12-31	2009-12-31
<u>Not 1 Drift- och förbrukningskostnader</u>		
El	82 198	101 305
Fjärrvärme	461 088	430 945
Vatten och avlopp	83 710	83 083
Fastighetsskötsel	158 438	38 665
Gemensamhetsanläggning	127 325	92 191
Väghållning/snöröjning	3 000	-
Sophämtning/återvinning	106 052	101 533
	1 021 811	847 722
<u>Not 2 Underhållskostnader</u>		
Löpande underhåll	165 998	136 696
Periodiskt underhåll	102 443	-
	268 441	136 696

Noter	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
-------	--------------------------	--------------------------

Not 3 Föreningsgemensamma kostnader

Styrelsearvoden och ersättningar inkl sociala avgifter *) not 4	80 188	93 012
Försäkringar	26 592	25 489
Jourkostnader	7 499	-
Datakommunikation/IT	6 122	21 160
Ekonomisk förvaltning	89 792	53 607
Teknisk Förvaltning	12 292	120 239
Konsultarvoden	1 080	18 589
Kabel-TV/bredband	43 520	42 928
Administrativa kostnader	21 123	47 808
	288 208	422 832

***) Not 4 Arvoden, löner och andra ersättningar**

Styrelsearvoden	63 600	66 000
Övriga ersättningar och arvoden	-	7 600
Sociala avgifter	16 588	19 412
	80 188	93 012

2010-12-31 **2009-12-31**

Not 5 Anläggningstillgångar**Byggnader**

Ackumulerat anskaffningsvärde	25 163 041	25 163 041
Summa anskaffningsvärde	25 163 041	25 163 041
Ingående ackumulerade avskrivningar	-138 750	-48 750
Årets avskrivning	-90 000	-90 000
Bokfört värde	24 934 291	25 024 291

Taxeringsvärde

Byggnader	21 225 000	21 995 000
Mark	7 886 000	11 619 000
	29 111 000	33 614 000

Fastighetsförbättringar

Ackumulerat anskaffningsvärde	449 621	-
Årets anskaffning	246 089	449 621
Summa anskaffningsvärde	695 710	449 621
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 985	-
Årets avskrivning	-27 829	-17 985
Bokfört värde	649 896	431 636

Noter	2010-12-31	2009-12-31
<i>Fastighetsinventarier</i>		
Årets anskaffning	143 875	-
Summa anskaffningsvärde	143 875	0
Årets avskrivning	-5 755	-
Bokfört värde	138 120	0
<i>Maskiner och inventarier</i>		
Ackumulerat anskaffningsvärde	142 425	-
Årets anskaffning	-	142 425
Summa anskaffningsvärde	142 425	142 425
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 242	-
Årets avskrivning	-14 242	-14 242
Bokfört värde	113 941	128 183

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkringar	11 049	11 124
Profiljärnets Park SF	-	23 105
Klotterjägarna	938	937
Com Hem	12 002	11 877
	23 989	47 043

Not 7 Förändring av eget kapital

	Insatser/ upplåtelseavg.	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	21 214 073	100 850	77 811	358 358
Inbetalda insatser	1 750 000			
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		100 850	257 508	-358 358
Årets resultat				115 541
Belopp vid årets slut	22 964 073	201 700	335 319	115 541

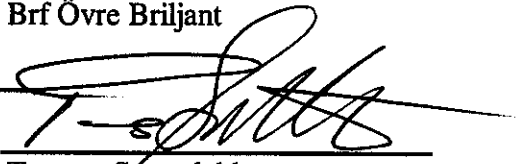
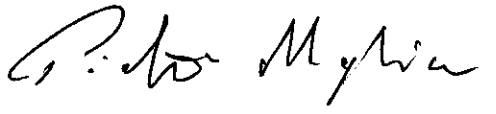
Not 8 Fastighetslån

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	2,817%	90 dgr	1 100 000	-
Swedbank	2,817%	90 dgr	3 850 000	-
			15 800 000	0

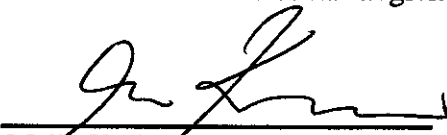
Noter	2010-12-31	2009-12-31
<u>Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</u>		
Upplupna räntekostnader	38 092	37 760
Förutbetalda avgifter/hyror	99 370	74 986
Upplupna arvoden inkl soc.avgifter	3 088	-
Göteborgs Stad Kretslopp	51 285	47 312
Göteborg Energi	84 566	68 799
GBG Energi DinEl	11 585	13 057
Swedbank	251	231
Revisorsringen AB	41 992	9 273
	330 229	251 418

Göteborg den 5 maj 2011.

Brf Övre Briljant


Tommy Segerdahl
Åke Wennersten
Per Karlsson
Fadil Velic
suppleant
Pietro Maglia**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har avgivits den 11/5 2011.


Malin Karlsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse för Brf Övre Brillant

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2010-01-01 – 2010-12-31. Det är styrelsen som ansvarar för räkenskapshandlingarna och förvaltning. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt bostadsrättslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställningar i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Jag finner även att verksamheten är förd i enlighet med föreningens stadgar.

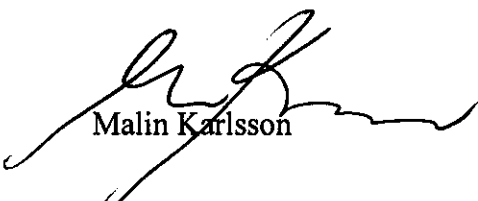
Jag tillstyrker

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 11 maj 2011


Malin Karlsson