



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
ÖVRE BRILJANT

Org.nr. 769615-2342

Årsredovisning

för

räkenskapsåret

2013-01-01--2013-12-31

Sid 1-3

Sid 4

Sid 5-6

Sid 7-10

Sid 10

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Tilläggsupplysningar /noter

Underskrifter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Övre Brillant får härmed avge följande årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

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 2013-05-13 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>

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 tre protokollförda extra styrelsemöten.

Revisorer

Joakim Olinder	<i>ordinarie revisor</i>
Linus Svahnberg	<i>revisorssuppleant</i>

Valberedning

Elisabeth Segerdahl	<i>sammankallande</i>
Elisabeth Stenberg	

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 45 är upplåtna med bostadsrätt, och 7 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 fem överlåtelse samt en upplåtelse ägt rum inom föreningen.

Verksamheten under året som gått**Förbättringar och underhåll av fastigheten**

Översyn av branddörrar på vinden.

Tätningar av rör och luckor på taket.

Relining av avloppssystemet slutfördes under januari månad 2013.

OVK besiktning har genomförts och rekommenderade åtgärder har vidtagits.

Ny belysning på murarna utanför uppgångarna 77, 80, 81 och 85.

Safeteam har sett över alla dörrar till entré, källare, tvättstugor och cykel- och barnvagnförråd.

Övrigt

En container hyrdes för grovsopor.

Avtalet med SBC har sagt upp och ett nytt avtal har ingåtts direkt med Esplanad fastighetsförvaltning till en lägre kostnad.

Avtalet med Siemens har förlängts.

Föreningen har sålt en lägenhet i uppgång 83.

Styrelsen har beviljat kommunen att installera en trapphiss i uppgång 84.

Styrelsen har omplacerat föreningens pengar till ett 3 månaderskonto med högre ränta.

Hans Hallberg och Anders Löfstrand har ombesörjt planteringar och buskar på platån.

Mona Wennersten och Elisabeth Segerdahl har skött planteringarna utanför uppgång 77-80.

Styrelsen har klippt ner buskarna vid gräsmattan.

Styrelsen bjöd in till knytkalas på gården.

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 höjdes med 3% från 1 februari 2013.

Genomsnittlig årsavgift vid verksamhetsårets utgång utgjorde 416 kr/m².

Beskattning**Fastighetsskatt /-avgift**

Fastighetsavgiften är indexreglerad. För 2013 utgör avgiften 1.210 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet.

Lokalerna beskattas med 1% av taxeringsvärdet.

Nyckeltal

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Fastighetens bokförda värde/m ² bostadsyta kr	10 672	10 575	10 279
Lån per kvm bostadsyta kr	4 546	4 546	4 176
Genomsnittlig skuldränta %	4,03	4,45	4,38
Fastighetens belåningsgrad %	43	43	41
El per kvm bostadsyta kr	23	23	23
Värme per kvm bostadsyta kr	124	119	118
Vatten per kvm bostadsyta kr	28	29	29

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	179 514 kr
Årets resultat	55 547 kr
Till föreningsstämman förfogande	<u>235 061 kr</u>

Styrelsen föreslår:

Reservering till underhållsfond	87 500 kr
Balanseras i ny räkning	<u>147 561 kr</u>
	<u>235 061 kr</u>

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

		2013-01-01	2012-01-01
		2013-12-31	2012-12-31
RESULTATRÄKNING			
Intäkter, fastighetsförvaltning			
Årsavgifter		2 005 120	1 927 504
Intäkter hyresrätter		419 027	463 976
Intäkter p-platser /förråd		149 633	165 325
Övriga intäkter		5 471	14 424
		2 579 251	2 571 229
Kostnader, fastighetsförvaltning			
Drift- och förbrukningskostnader	Not 1	-1 065 261	-1 109 649
Underhållskostnader	Not 2	-159 528	-242 000
Fastighetsavgift/-skatt		-76 957	-98 443
Föreningsgemensamma kostnader	Not 3, 4	-336 369	-270 054
Avskrivning byggnader		-170 106	-155 063
Avskrivning maskiner och inventarier		-24 536	-23 161
		-1 832 757	-1 898 370
Resultat fastighetsförvaltning		746 494	672 859
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter och liknande poster		5 366	18 739
Övriga finansiella intäkter		0	690
Räntekostnader		-693 460	-765 708
Övriga finansiella kostnader		-2 853	-5 515
		-690 947	-751 794
REDOVISAT RESULTAT		55 547	-78 935

BALANSRÄKNING**2013-12-31****2012-12-31****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar	<i>Not 5</i>		
Byggnader		24 664 291	24 754 291
Fastighetsförbättringar		2 298 046	1 821 954
Fastighetsinventarier		120 855	126 610
Mark		13 289 039	13 289 039
Pågående ombyggnation		0	17 039
Maskiner och inventarier		149 297	160 083
Summa materiella anläggningstillgångar		40 521 528	40 169 016
Summa anläggningstillgångar		40 521 528	40 169 016

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		20 574	26 540
Övriga kortfristiga fordringar		369	89 785
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<i>Not 6</i>	57 385	31 149
Summa kortfristiga fordringar		78 328	147 474
Kassa och bank			
Kassa		5 000	5 000
Bankkonton		2 907 881	1 971 731
Summa kassa och bank		2 912 881	1 976 731
Summa omsättningstillgångar		2 991 209	2 124 205

SUMMA TILLGÅNGAR**43 512 737****42 293 221**

BALANSRÄKNING**2013-12-31****2012-12-31****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Bundet Eget kapital***Not 7*

Medlemsinsatser

23 029 150

22 536 634

Upplåtelseavgifter

1 937 923

1 338 439

Underhållsfond

464 200

376 700

Summa bundet eget kapital**25 431 273****24 251 773****Fritt Eget kapital***Not 7*

Balanserat resultat

179 514

345 949

Årets resultat

55 547

-78 935

Summa fritt eget kapital**235 061****267 014****Summa eget kapital****25 666 334****24 518 787****Långfristiga skulder**

Fastighetslån

Not 8

17 200 000

17 200 000

Summa långfristiga skulder**17 200 000****17 200 000****Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

100 391

47 988

Skatteskulder

175 200

187 257

Övriga kortfristiga skulder

4 365

6 855

Upplupna kostnader och

förutbetalda intäkter

Not 9

366 447

332 334

Summa kortfristiga skulder**646 403****574 434****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****43 512 737****42 293 221****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/K3). Detta regelverk gäller från 2014 och kan komma att påverka kommande års resultat och redovisning av avskrivningar, investeringar samt underhåll.

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	2013-01-01	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31

Not 1 Drift- och förbrukningskostnader

El	88 768	85 192
Fjärrvärme	468 260	447 523
Vatten och avlopp	106 244	110 241
Fastighetsskötsel	188 937	183 185
Gemensamhetsanläggning	106 810	181 206
Sophämtning/återvinning	106 242	102 302
	1 065 261	1 109 649

Not 2 Underhållskostnader

Löpande underhåll	159 528	242 000
Periodiskt underhåll	-	-
	159 528	242 000

Noter	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<u>Not 3 Föreningsgemensamma kostnader</u>		
Styrelsearvoden och ersättningar inkl sociala avgifter *) not 4	83 730	88 027
Försäkringar	32 835	30 654
Jourkostnader	8 437	7 465
Datakommunikation/IT	9 574	4 380
Hysesförluster	8 966	-
Ekonomisk förvaltning	78 806	73 650
Konsultarvoden	55 581	-
Kabel-TV/bredband	47 796	46 066
Administrativa kostnader	10 644	19 812
	336 369	270 054
<u>*) Not 4 Arvoden, löner och andra ersättningar</u>		
Styrelsearvoden	66 750	66 750
Övriga ersättningar och arvoden	0	4 000
Sociala avgifter	16 980	17 277
	83 730	88 027
	2013-12-31	2012-12-31
<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	-408 750	-318 750
Årets avskrivning	-90 000	-90 000
Bokfört värde	24 664 291	24 754 291
<u>Taxeringsvärde</u>		
Byggnader	20 333 000	21 225 000
Mark	8 686 000	7 886 000
	29 019 000	29 111 000
<u>Fastighetsförbättringar</u>		
Akkumulerat anskaffningsvärde	1 954 905	695 710
Årets anskaffning	550 443	1 259 195
Summa anskaffningsvärde	2 505 348	1 954 905
Ingående ackumulerade avskrivningar	-132 951	-73 643
Årets avskrivning	-74 351	-59 308
Bokfört värde	2 298 046	1 821 954

Noter	2013-12-31	2012-12-31		
<i>Fastighetsinventarier</i>				
Akkumulerat anskaffningsvärde	143 875	143 875		
Summa anskaffningsvärde	143 875	143 875		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 265	-11 510		
Årets avskrivning	-5 755	-5 755		
Bokfört värde	120 855	126 610		
<i>Maskiner och inventarier</i>				
Akkumulerat anskaffningsvärde	231 620	198 925		
Årets anskaffning	13 750	32 695		
Summa anskaffningsvärde	245 370	231 620		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-71 537	-48 376		
Årets avskrivning	-24 536	-23 161		
Bokfört värde	149 297	160 083		
<i>Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
Swedbank ränta	895	-		
Siemens	12 449	-		
Försäkringar	14 310	12 800		
Profiljärnets Park SF	16 035	3 535		
Klotterjägarna	-	937		
Loopia	1 416	1 372		
Com Hem	12 280	12 505		
	57 385	31 149		
<i>Not 7 Förändring eget kapital</i>				
	Insatser/ upplåtelseavg.	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	23 875 073	376 700	345 949	-78 935
Inbetalda insatser	1 092 000			
Resultatdisposition				
enligt stämmobeslut		87 500	-166 435	78 935
Årets resultat				55 547
Belopp vid årets slut	24 967 073	464 200	179 514	55 547

Noter 2013-12-31 2012-12-31

Not 8 Fastighetslån

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp	Kommande års amortering
Swedbank Hypotek	5,70%	2016-03-24	7 000 000	-
Swedbank Hypotek	2,47%	2013-04-25	3 850 000	-
Swedbank Hypotek	2,147%	90 dgr	1 100 000	-
Swedbank Hypotek	2,147%	90 dgr	2 750 000	-
Swedbank Hypotek	3,41%	2014-12-18	2 500 000	-
			17 200 000	0

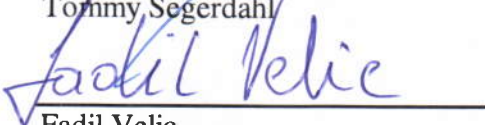
Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

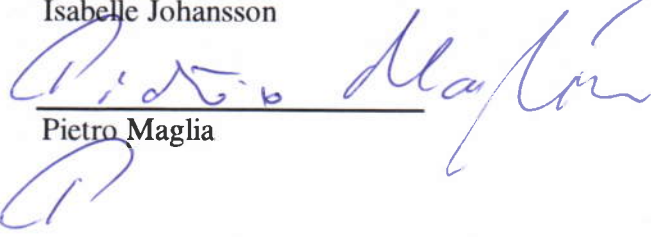
Upplupna räntekostnader	43 910	49 616
Förutbetalda avgifter/hyror	210 375	94 219
Göteborgs Stad Kretslopp	-	48 107
Profiljärnets Miljö	14 390	10 620
Göteborg Energi	64 140	77 330
GBG Energi DinEl	10 886	12 026
Swedbank	678	641
Revisorsringen	22 068	39 775
	366 447	332 334

Göteborg den 19/5 maj 2014.
Brf Övre Briljant


Tommy Segerdahl


Isabelle Johansson


Fadil Velic


Pietro Maglia


Tony Velic

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits den 19/5 2014.


Joakim Olinder

Förtroendevald revisor

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

Rapport från lekmannarevisor

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Övre Briljant för år 2013-01-01—2013-12-31. 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 19 maj 2014

Joakim Olinder

Förtroendevald revisor

