
Årsredovisning

BRF BELLEVUE I
GÖTEBORG
1/1 2014 - 31/12 2014
Org nr 769612-5736

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



DAGORDNING VID ÅRSSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
- t) Stämmans avslutande

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF BELLEVUE I
GÖTEBORG får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Kviberg 8:3, 8:6 samt 17:2 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns 3 st byggnader med 86 lägenheter och 5 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1945. Fastigheternas adress är Lars Kaggsgatan 47 A-C, Fänriksgatan 6 A-D samt Fänriksgatan 2 A-H i Göteborg.

Marken innehas med tomträtt genom två tomträttsavtal med Göteborgs kommun. Avtalen gäller oförändrade i 10 år t.o.m. 2025-08-13 samt 2025-10-08 med en årlig avgäld på 138 096 kr.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
20	54	10	1	1

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
5	5	26

Total bostadsarea: 4 459 m²

Total lokalarea: 302 m²

Årets taxeringsvärde 46 138 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 45 708 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Årsavgifter

Föreningen ändrade hyrorna senast den 1 juli 2013 då den höjdes med 3,5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

UB

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 887 tkr och planerat underhåll för 153 tkr.

Förvaltning

Riksbyggens kontor i Göteborg har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Styrelse

Vald t.o.m.
årsstämma

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	
Benny Jensen	Ordförande	Stämman	2015
Rasmus Hellström	Sekreterare	Stämman	2016
Shahabuddin Seyed	Ledamot	Stämman	2015
Christer Torstensson	Ledamot	Stämman	2016
Andreas Arvidsson	Ledamot	Stämman	2016

Styrelsesuppleanter

Jan Olsson		Stämman	2015
Joakim Bertam		Stämman	2016
Tove Brunsell		Stämman	2016

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Anders Johansson	Revisor	Stämman
Revisionsbyrå PwC	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Per Ahlström		Stämman
--------------	--	---------

Valberedning

Anneli Hallberg	Valberedning	Stämman
Louise Persson	Valberedning	Stämman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Styrelsen har beslutat att för räkenskapsåret 2014 tillämpa K2-regelverket. Föreningen har haft en progressiv avskrivningsplan. Progressiv avskrivning på byggnad är inte tillåten enligt nu gällande K-regelverk och styrelsen har antagit en linjär avskrivningsplan på 120 år.

Överlåtelse

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st).

Av föreningens 86 lägenheter är 67 upplåtna med bostadsrätt och 19 med hyresrätt.

Under året har föreningen gjort om en av hyresrätterna till bostadsrätt.

Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	4 907	4 990	4 965	4 716	4 529
Årets resultat	- 205	- 3 571	233	156	- 219
Resultat före avskrivningar	487	- 3 189	614	646	179
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	20	- 3 656	147	421	- 46
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	98	98	98	47	47
Balansomslutning	64 101	63 159	67 595	65 223	65 410
Soliditet	37%	35%	38%	36%	35%
Likviditet	157%	204%	306%	260%	329%
Ränta, kr/m ²	248	266	371	391	377
Underhållsfond, kr/m ²	66	–	228	158	124
Lån, kr/m ²	8 389	8 391	8 503	8 647	8 792

Ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och Lånkr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-4 253 219
Årets resultat före fondförändring	-205 492
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-467 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	153 291
Summa underskott	<u>-4 772 420</u>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-4 772 420
----------------------------	------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

43

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	4 901 560	4 991 446
Övriga rörelseintäkter	2	5 224	- 1 649
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 906 784	4 989 797
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-2 453 117	-6 203 903
Fastighetsadministration	4	- 797 452	- 656 566
Personalkostnader	5	- 72 489	- 85 522
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 692 603	- 381 504
Summa rörelsekostnader		-4 015 661	-7 327 495
Rörelseresultat		891 123	-2 337 698
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster	7	82 496	31 950
Räntekostnader och liknande poster		-1 179 111	-1 265 067
Summa finansiella poster		-1 096 616	-1 233 117
Resultat efter finansiella poster		- 205 492	-3 570 815
Årets resultat		- 205 492	-3 570 815

43

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	59 953 980	60 637 632
Inventarier, verktyg och installationer	9	8 952	17 903
Summa materiella anläggningstillgångar		59 962 932	60 655 535
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	2 958 896	400 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 958 896	400 000
Summa anläggningstillgångar		62 921 828	61 055 535
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		9 514	12 644
Övriga fordringar	11	49 625	11 476
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	86 008	54 149
Summa kortfristiga fordringar		145 147	78 269
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	13	500 000	–
Summa kortfristiga placeringar		500 000	–
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	534 504	2 024 945
Summa kassa och bank		534 504	2 024 945
Summa omsättningstillgångar		1 179 651	2 103 214
SUMMA TILLGÅNGAR		64 101 479	63 158 749

5/8

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 876 865	26 466 865
Fond för yttre underhåll		313 709	–
Summa bundet eget kapital		<u>28 190 574</u>	<u>26 466 865</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 566 928	- 682 404
Årets resultat		- 205 492	-3 570 815
Summa fritt eget kapital		<u>-4 772 420</u>	<u>-4 253 219</u>
Summa eget kapital		<u>23 418 154</u>	<u>22 213 646</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	39 932 254	39 916 000
Summa långfristiga skulder		<u>39 932 254</u>	<u>39 916 000</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	8 873	34 000
Leverantörsskulder		195 057	384 940
Skatteskulder		20 108	–
Övriga kortfristiga skulder	17	3 485	26 262
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	523 548	583 902
Summa kortfristiga skulder		<u>751 071</u>	<u>1 029 103</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>64 101 479</u>	<u>63 158 749</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter		45 000 000	45 000 000
Summa ställda säkerheter		<u>45 000 000</u>	<u>45 000 000</u>
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

42

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2014-12-31	2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-205 492	-3 570 815
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	692 603	381 504
	487 111	-3 189 311
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	487 111	-3 189 311
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-66 878	-13 211
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-252 905	-963 156
Kassaflöde från den löpande verksamheten	167 328	-4 165 678
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	-2 558 896	0
Investeringar i byggnader & mark	0	-231 576
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 558 896	-231 576
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-8 873	393 365
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	1 410 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 401 127	393 365
Årets kassaflöde	-990 442	-4 003 889
Likvida medel vid årets början	2 024 945	6 028 834
Likvida medel vid årets slut	1 034 504	2 024 945

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se resultaträkningen

52

Noter med redovisnings- principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principerna har tillämpats från 1 januari 2014

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 362 369 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

43

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2105
Standardförbättringar	Linjär	5-20	2017-2029
Markanläggningar	Linjär	20	2034
Inventarier	Linjär	5	2015

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31 2013-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	3 488 982	3 475 818
Hyror, bostäder	1 235 739	1 220 679
Hyror, lokaler	204 231	201 259
Hyror, garage	30 000	29 525
Hyror, p-platser	47 600	50 600
Hyror, övriga	9 400	13 564
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 114 393	-
	<u>4 901 560</u>	<u>4 991 446</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar	-	- 2 648
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	57	19
Inkassointäkter	1 628	980
Övriga rörelseintäkter	3 540	-
	<u>5 224</u>	<u>- 1 649</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	887 148	410 829
Underhåll	153 291	4 358 079
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	121 720	112 998
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2025)	163 001	162 908
Försäkringspremier	26 000	25 500
Kabel- och digital-TV	80 546	80 537
Fastighetsskötsel	16 266	12 966
Städning gemensamma utrymmen	6 395	17 071
Obligatoriska besiktningar	14 624	23 150
Bevakningskostnader	1 328	-
Övriga utgifter, köpta tjänster	14 500	-
Snö- och halkbekämpning	46 558	33 827
Ersättningar till hyresgäster	-	836
Förbrukningsmateriel	3 392	2 633
Vatten	216 585	199 104
El	93 021	94 823
Uppvärmning	542 921	606 065
Sophantering och återvinning	65 821	60 764
Övrigt	-	1 813
	<u>2 453 117</u>	<u>6 203 903</u>

42

Not 4 Fastighetsadministration

Förvaltningsarvode	572 532	590 644
Juridiska kostnader	4 122	1 850
Arvode, yrkesrevisorer	14 876	17 500
Möteskostnader	4 393	–
Övriga förvaltningskostnader	–	27 477
Kontorsmateriel	9 004	4 253
Konstaterade förluster hyror/avgifter	1	616
Köpta tjänster	1 108	1 098
Konsultarvoden	186 079	2 988
Bankkostnader	–	940
Advokat och rättegångskostnader	–	6 250
Övriga externa kostnader	5 337	2 950
	<u>797 452</u>	<u>656 566</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	55 652	60 000
Föreningsvald revisor	–	3 200
Summa	<u>55 652</u>	<u>63 200</u>
Sociala kostnader	<u>16 837</u>	<u>22 322</u>
	<u>72 489</u>	<u>85 522</u>

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	654 539	343 440
Om- och tillbyggnader	19 113	19 113
Markanläggningar	10 000	10 000
Maskiner och inventarier	8 951	8 951
	<u>692 603</u>	<u>381 504</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	411	780
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	2 406	31 160
Ränteintäkter fondplacering via Nordea	79 237	–
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	154	–
Övriga ränteintäkter	287	10
	<u>82 496</u>	<u>31 950</u>

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	62 836 895	62 836 895
Standardförbättringar	287 539	255 963
Markanläggning	200 000	–
	<u>63 324 434</u>	<u>63 092 858</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	–	31 576
Markanläggning	–	200 000
	<u>–</u>	<u>231 576</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>63 324 434</u>	<u>63 324 434</u>

	2014-12-31	2013-12-31
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 619 295	-2 275 855
Standardförbättringar	- 57 507	- 38 394
Markanläggningar	- 10 000	–
	<u>-2 686 802</u>	<u>-2 314 249</u>
Årets avskrivning byggnader	- 654 539	- 343 440
Årets avskrivning standardförbättringar	- 19 113	- 19 113
Årets avskrivning markanläggningar	- 10 000	- 10 000
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-3 370 454</u>	<u>-2 686 802</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	59 953 980	60 637 632
Varav		
Byggnader	59 563 061	60 217 600
Standardförbättringar	210 919	230 032
Markanläggningar	180 000	190 000
Taxeringsvärden		
bostäder	44 678 000	44 678 000
lokaler	1 460 000	1 030 000
Totalt taxeringsvärde	<u>46 138 000</u>	<u>45 708 000</u>
<i>varav byggnader</i>	<i>34 987 000</i>	<i>34 987 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	131 847	131 847
Installationer	184 683	184 683
Summa anskaffningsvärden	<u>316 530</u>	<u>316 530</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 113 944	- 104 993
Installationer	- 184 683	- 184 683
	<u>- 298 627</u>	<u>- 289 676</u>
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 8 951	- 8 951
	<u>- 8 951</u>	<u>- 8 951</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 307 578</u>	<u>- 298 627</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	8 952	17 903
Varav		
Inventarier och verktyg	8 952	17 903

5B

2014-12-31 2013-12-31

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Fonder via Nordea	2 958 896	400 000
<i>Marknadsvärde 3 030 642 kr</i>	2 958 896	400 000

Not 11 Övriga fordringar

Skattefordringar	–	9 720
Skattekonto	2 043	1 756
Andra kortfristiga fordringar	47 582	–
	49 625	11 476

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	31 516	–
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 443	13 422
Förutbetald tomträttsavgäld	41 049	40 727
	86 008	54 149

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	500 000	–
Typ	Saldo	Ränta
30 dagar	500 000	0,70
		Slutdatum
		2015-01-10
	500 000	–

Not 14 Kassa och bank

Handkassa	2 055	2 000
Bankmedel	1 756	1 129 932
Förvaltningskonto i Swedbank	530 693	893 013
	534 504	2 024 945

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	3 611 376	22 855 489	–	- 682 404	-3 570 815
Disposition enl årsstämmobeslut				-3 570 815	3 570 815
Avsättning till underhållsfond			467 000	- 467 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 153 291	153 291	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	1 410 000	–			
Årets resultat					- 205 492
Vid årets slut	5 021 376	22 855 489	313 709	-4 566 928	- 205 492

575

2014-12-31 2013-12-31

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	39 941 127	39 950 000
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 8 873	- 34 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	39 932 254	39 916 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	1,93%		3 294 000	8 873	3 285 127
SBAB	2,94%	2015-01-13	10 000 000		10 000 000
SBAB	2,96%	2016-01-13	13 328 000		13 328 000
SBAB	3,14%	2017-01-13	13 328 000		13 328 000
			39 950 000	8 873	39 941 127

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 8 873 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.


Not 17 Övriga kortfristiga skulder

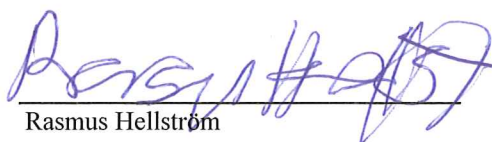
Övriga skulder till kreditinstitut	–	16 217
Övriga kortfristiga låneskulder	3 485	10 045
	3 485	26 262


Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	16 109	15 692
Upplupna elkostnader	7 997	8 314
Upplupna vattenavgifter	45 153	50 144
Upplupna värmekostnader	82 357	75 602
Upplupna kostnader för renhållning	16 768	15 033
Upplupna revisionsarvoden	18 063	21 250
Upplupna styrelsearvoden	51 269	49 940
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	7 775
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	285 832	340 152
	523 548	583 902


Göteborg -


Benny Jensen


Rasmus Hellström

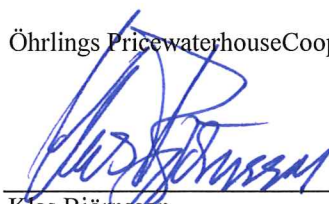

Tove Brunzell



Christer Torstensson


Andreas Arvidsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2015-03-11

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Klas Björnsson
Auktoriserad revisor


Anders Johansson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bellevue i Göteborg, org. nr 769612-5736

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen Brf Bellevue i Göteborg för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Bellevue i Göteborg för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2015-03-11

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Klas Björnsson
Auktoriserad revisor


Anders Johansson
Från föreningen

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

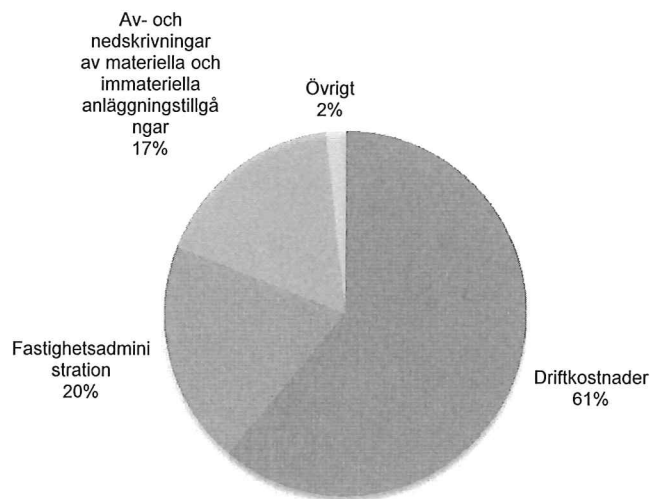
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

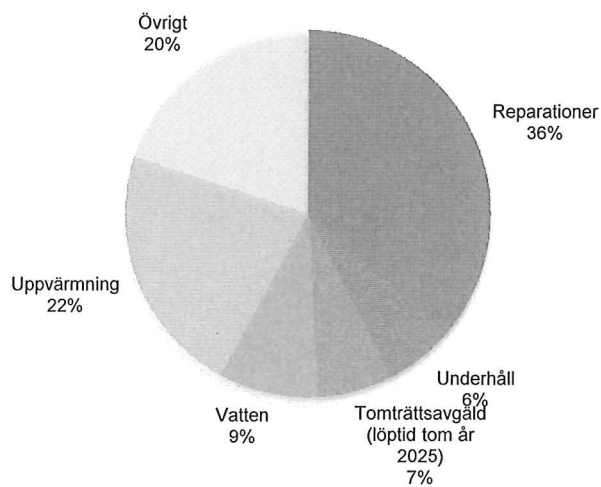
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2014	2013
Driftkostnader	2 453 117	6 203 903
Fastighetsadministration	797 452	656 566
Personalkostnader	72 489	85 522
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	692 603	381 504
Summa kostnader	4 015 661	7 327 495



Driftskostnadsfördelning	2014	2013
Reparationer	887 148	410 829
Underhåll	153 291	4 358 079
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	121 720	112 998
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2025)	163 001	162 908
Försäkringspremier	26 000	25 500
Kabel- och digital-TV	80 546	80 537
Fastighetsskötsel	16 266	12 966
Städning gemensamma utrymmen	6 395	17 071
Obligatoriska besiktningar	14 624	23 150
Bevakningskostnader	1 328	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	14 500	0
Snö- och halkbekämpning	46 558	33 827
Ersättningar till hyresgäster	0	836
Förbrukningsmateriel	3 392	2 633
Vatten	216 585	199 104
El	93 021	94 823
Uppvärmning	542 921	606 065
Sophantering och återvinning	65 821	60 764
Övrigt	0	1 813
Summa driftkostnader	2 453 117	6 203 903



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2014	2013
BOA (kvm):	4459	4459
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	199	92
Underhåll	34	977
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	27	25
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2025)	37	37
Försäkringspremier	6	6
Kabel- och digital-TV	18	18
Fastighetsskötsel	4	3
Städning gemensamma utrymmen	1	4
Obligatoriska besiktningar	3	5
Bevakningskostnader	0	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	3	0
Snö- och halkbekämpning	10	8
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Förbrukningsmateriel	1	1
Vatten	49	45
El	21	21
Uppvärmning	122	136
Sophantering och återvinning	15	14
Övrigt	0	0
Summa driftkostnader	550	1 391