



Brf Bellevue i Göteborg
Org nr 769612-5736
Årsredovisning
1/1 2008 - 31/12 2008

DAGORDNING VID ÅRSSTÄMMA

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Stämмоordföranden anmäler sekreterare för mötet
5. Val av person som har att jämte ordföranden justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
20. Avslutning

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Bellevue i göteborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008-01-01 - 2008-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Benny Jensen	Ordförande	Föreningen	2009
Bo Abrahamsson	Ledamot	Föreningen	2010
Hashim Rasoul	Ledamot	Föreningen	2010
Parvin Delaviz	Ledamot	Föreningen	2010
Annelie Hallberg	Ledamot	Föreningen	2009

Styrelsesuppleanter

Lena Nasr	Suppleant	Föreningen	2009
Farideh Nazarian	Suppleant	Föreningen	2010

Ordinarie revisor(er)

Johannes Weiman	Revisor	Föreningen
Öhrlings Priocwaterhouse Coopers	Auktoriserad revisor	

Revisorssuppleant(er)

Olof Kindgren	Revisorsuppleant	Föreningen
---------------	------------------	------------

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB har som huvudansvarig revisor anmält auktoriserad revisor Lena Höglund.

Valberedning

Sara Johansson	Valberedning	Föreningen
Louise Helin	Valberedning	Föreningen
Ulrika Broberg	Valberedning	Föreningen

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger förvaltar tomträtterna Kviberg 8:3, 8:6 samt 17:2 i Göteborgs kommun med därpå uppförda 3 st byggnader med 86 lägenheter och 5 lokaler.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Göteborgs kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2014-2015 med en årlig avgäld på 162 908 kr.

Lägenhetsfördelning:

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

Därtill kommer:

Lokaler	Garage	P-platser
5	5	26

Total bostadsarea: 4 459 kvm
Total lokalarea: 325 kvm

Årets taxeringsvärde 36 894 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 36 894 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Underhåll

Fortlöpande kontroll och översyn av föreningens fastigheter och övriga egendom har ägt rum enligt föreningens stadgar.

Bland de större underhållsarbetena kan nämnas fönsterbytet som har utförts på Fanjunkaregatan. Detta var högt prioriterat p.g.a. ett förläggande ifrån kommunen att sänka bullernivåerna i lägenheterna.

Byte av låssystem i fastigheterna för att öka vår yttre säkerhet samt att ge föreningen fullständig kontroll över de nycklar som finns. Föreningen behöver nu ej oroa sig över vilka nycklar och hur många som kan finnas i omlopp.

Utfört underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 293 394 kr och planerat underhåll för 18 475 kr. Reparationer och underhållskostnaderna specificeras i not 2 och 3 till resultaträkningen.

Kommande års underhåll

Inom de fem ärmaste åren avser vi att göra följande större periodiska arbeten enligt underhållsplan (det är endast bedömda kostnader, ej utfästa löften).

Serviceledningar, badrumsradiatorer, värmestammar, relining av golvbrunnar och avlopp. Muffar på spillvattestammarna och spillvattenledningsluftare i samtliga byggnader ses över och renoveras.

Samtliga åtgärder under det kommande året varierar i omfattning på de olika byggnaderna i fastigheterna. De kommer att följa den ordning och omfattning som framkommit i översynen som har gjorts av vad som behöver åtgärdas under året.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 25 maj 2008. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2008	2007	2006
Rörelsens intäkter	3 835	3 653	3 905
Årets resultat	- 313	- 371	418
Resultat efter fondförändringar	- 520	- 371	418
Balansomslutning	67 783	67 175	68 673
Soliditet %	34%	33%	30%
Likviditet %	358%	429%	722%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	476	426	387
Driftskostnad, kr / kvm	354	345	353
Ränta, kr / kvm	368	327	328
Underhållsfond, kr / kvm	68	25	31
Lån, kr / kvm	9 036	9 093	9 873

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har BOA som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga BRA (=BOA + LOA) som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2008 då avgifterna höjdes med 10%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2009 har styrelsen beslutat om en höjning om årsavgifterna med 20 %. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 476 kr kvm/år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2008 har 5 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Ordförande har ordet (personlig reflektion)

Under året som gått har vi genomfört en del projekt som startades upp under föregående år. Ett av dem har varit att öka vår yttre säkerhet genom att de olika byggnaderna i fastigheten har fått ett enhetligt låssystem. Det största projektet som genomfördes var fönsterbytet på Fanjunkaregatan.

Under hösten hade vi en lyckad höststädning där vi fick sopat och rensat mycket skräp. Detta var ett utmärkt tillfälle för oss medlemmar att mötas och knyta kontakt med varandra, samtidigt som vi gjorde något för att förbättra närområdet. Med enkla medel påverkade vi vår önskan om att ha en trevlig utomhusmiljö i våra kvarter.

Hösten har varit turbulent på finansmarknaden. Det har påverkat oss som förening och det påverkade vårt budgetarbete inför 2009.

Inom föreningen finns det fortfarande hyresrätter som styrelsen kommer fortsätta arbetet med att saluföra i det samarbete som har inletts med fastighetsmäklare Per Lawe AB.

Värt att nämna är också att Lena Nasr under året har skapat en logotyp till föreningen. Symboliken är de tre huvudbyggnader som ingår i föreningen med rondellen som ligger i vår mitt.

Tillsist vill jag efterlysa att vi medlemmar engagerar oss och deltar i möten och aktiviteter, genom att delta kan vi påverka.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-511 485
Årets resultat före fondförändring	-313 017
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-225 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	18 475
Summa över/underskott	<u>-1 031 027</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	<u>-1 031 027</u>

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

akt

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-01-01 2008-12-31</i>	<i>2007-01-01 2007-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 829 424	3 652 000
Övriga förvaltningsintäkter		5 530	1 274
		<u>3 834 954</u>	<u>3 653 274</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	2	- 293 394	- 181 360
Planerat underhåll	3	- 18 475	- 181 213
Fastighetsavgift		- 118 060	- 135 706
Driftskostnader	4	-1 693 118	-1 650 774
Övriga kostnader	5	- 34 122	- 88 995
Personalkostnader	6	- 82 246	- 70 147
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	- 377 607	- 348 460
		<u>-2 617 022</u>	<u>-2 656 655</u>
Rörelseresultat		1 217 933	996 619
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	8	231 178	196 766
Räntekostnader	9	-1 762 128	-1 564 187
		<u>-1 530 950</u>	<u>-1 367 421</u>
Årets resultat		<u>- 313 017</u>	<u>- 370 801</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 225 000	- 150 000
Ianspråktagande av underhållsfond		18 475	181 213
Förändring av underhållsfond		<u>- 206 525</u>	<u>31 213</u>
Resultat efter fondförändring		- 519 542	- 339 588

MT

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	62 081 816	61 396 343
Maskiner och inventarier	11	183 019	137 609
		<u>62 264 835</u>	<u>61 533 952</u>
Summa anläggningstillgångar		62 264 835	61 533 952
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		8 453	1 065
Skattefordringar	12	352	0
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	105 444	104 401
		<u>114 249</u>	<u>105 466</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	14	4 500 000	4 675 000
		<u>4 500 000</u>	<u>4 675 000</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	15	904 075	860 960
Summa omsättningstillgångar		5 518 324	5 641 426
SUMMA TILLGÅNGAR		67 783 159	67 175 378

MF

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		20 996 311	20 353 291
Upplåtelseavgifter		2 722 116	2 400 886
Underhållsfond		325 312	118 787
		<u>24 043 739</u>	<u>22 872 964</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 511 485	- 171 897
Årets resultat		- 313 017	- 370 801
Avsättning till underhållsfond		- 225 000	- 150 000
Ianspråktagande av underhållsfond		18 475	181 213
		<u>-1 031 027</u>	<u>- 511 485</u>
Summa eget kapital		23 012 712	22 361 479
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	17	43 229 000	43 500 000
		<u>43 229 000</u>	<u>43 500 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		554 438	288 653
Skatteskulder		118 060	131 987
Övriga skulder, kortfristiga	18	0	414 628
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	868 949	478 631
		<u>1 541 447</u>	<u>1 313 899</u>
Summa skulder		44 770 447	44 813 899
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 783 159	67 175 378

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån 45 000 000 45 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Belopp i kr om inget annat anges.

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.

Fusion

Redovisning av fusion har skett enligt koncernvärdemetoden, varvid vägledning har hämtats från Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 1999:1. Metoden innebär att tillgångar och skulder i den överlåtande föreningen övertas till värden som har sin grund i den förvärvsanalys som upprättades vid det ursprungliga förvärvet av dotterföreningen. Fusionsdifferensen förs härvid direkt till eget kapital.

Inkomstskatt

Från och med 1 januari 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter. Som intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som lagts ner i fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt inlösta och sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 28 % på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får fortsatt utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag är per senast upprättad inkomskdeklaration 641 724 kr, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt. Uppskjuten skattefordran redovisas inte på underskottsavdraget.

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. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Inventarier, installationer	5 år

2008-12-31 2007-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	2 120 301	1 900 942
Hyror, bostäder	1 475 468	1 462 966
Hyror, lokaler	158 514	210 658
Hyror, garage	25 740	25 740
Hyror, p-platser	45 060	45 694
Hyror, övriga	4 342	6 000
	<hr/>	<hr/>
	3 829 424	3 652 000

UK

2008-12-31 2007-12-31

Not 2 Reparationer

Bostäder	13 267	62 683
Vattenskador	96 836	0
Lokaler	7 844	23 155
Tvättstugor	12 358	2 601
Reparationer - Installationer	0	700
Vatten/Avlopp	52 013	26 288
Värme	8 560	0
Ventilation	9 159	0
Elinstallationer	14 663	19 109
Tele/TV/Porttelefon	7 740	6 345
Övriga installationer	6 421	8 625
Huskropp	47 360	16 339
Övriga reparationer	0	9 866
Vandalisering	17 173	5 649
	<hr/>	<hr/>
	293 394	181 360

Not 3 Planerat underhåll

Bostäder	18 475	93 213
VA/Sanitet	0	84 000
Låssystem	0	4 000
	<hr/>	<hr/>
	18 475	181 213

Not 4 Driftskostnader

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2014-2015)	162 908	142 184
Fastighetsförsäkring	24 000	25 244
Arvode förvaltning	127 016	66 184
Kabel-TV	103 402	96 826
Juridiska kostnader	640	0
Revisionsarvode, externt	25 825	70 875
Fastighetsskötsel	314 840	362 191
Obligatoriska besiktningar	0	1 359
Förbrukningsmateriel	8 475	6 311
Vatten	155 471	151 197
El	118 778	78 465
Uppvärmning	527 687	513 804
Sophantering	124 076	136 134
	<hr/>	<hr/>
	1 693 118	1 650 774

UA

2008-12-31 2007-12-31

Not 5 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	0	375
Representation	1 937	0
Kontorsmateriel	2 905	1 263
Medlems- och föreningsavgifter	0	3 360
Serviceavgifter	27 183	1 148
Konsultarvoden	0	79 813
Övriga externa kostnader	2 097	3 036
	<hr/>	<hr/>
	34 122	88 995

Not 6 Personalkostnader

Föreningen har inge anställd personal.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	56 400	48 757
Föreningsvald revisor	6 100	5 570
Summa	<hr/>	<hr/>
	62 500	54 327
Sociala kostnader	19 746	15 820
	<hr/>	<hr/>
	82 246	70 147

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	323 253	314 059
Maskiner och inventarier	17 418	17 418
Installationer	36 936	16 983
	<hr/>	<hr/>
	377 607	348 460

Not 8 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	7 911	6 424
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	222 634	189 972
Övriga ränteintäkter	633	370
	<hr/>	<hr/>
	231 178	196 766

Not 9 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	1 761 488	1 559 435
Räntekostnader skuldbrev	0	3 482
Övriga finansiella kostnader	640	1 270
	<hr/>	<hr/>
	1 762 128	1 564 187

MA

2008-12-31 2007-12-31

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader

491 878 491 878

Omklassificering fusion

61 526 168 61 526 168

62 018 046 62 018 046

Årets anskaffningar

Byggnader

1 008 726 0

1 008 726 0

Summa anskaffningsvärden

63 026 772 62 018 046

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader

- 621 703 - 307 644

- 621 703 - 307 644

Årets avskrivning byggnader

- 323 253 - 314 059

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 944 956 - 621 703

Restvärde enligt plan vid årets slut

62 081 816 61 396 343

Taxeringsvärden

bostäder

35 408 000 35 408 000

lokaler

1 486 000 1 486 000

Totalt taxeringsvärde

36 894 000 36 894 000

varav byggnader

27 896 000 27 896 000

Not 11 Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Inventarier och verktyg

87 091 0

Installationer

84 919 0

172 010 0

Årets anskaffningar

Inventarier och verktyg

0 87 091

Installationer

99 764 84 919

99 764 172 010

Summa anskaffningsvärden

271 774 172 010

2008-12-31 2007-12-31

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg	- 17 418	0
Installationer	- 16 983	0
	- 34 401	0

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	- 17 418	- 17 418
Installationer	- 36 936	- 16 983
	- 54 354	- 34 401

Akkumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	34 836	17 418
Installationer	53 919	16 983

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 88 755 - 34 401

Restvärde enligt plan vid årets slut

183 019 137 609

Varav

Inventarier och verktyg	52 255	69 673
Installationer	31 000	67 936

Not 12 Skattefordringar

Skattekonto

352 0
352 0

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift

24 902 24 902

Upplupna ränteintäkter

39 815 38 772

Övrigt

40 727 40 727

105 444 104 401

Not 14 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen

4 500 000 4 675 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	900 000	3,50	2009-01-07
90 dagar	2 500 000	5,15	2009-01-07
90 dagar	1 100 000	4,65	2009-02-07

Not 15 Kassa och bank

Handkassa

2 000 2 000

Bankmedel

0 4 752

Avräkning med Swedbank

902 075 854 208

904 075 860 960

2008-12-31 2007-12-31

Not 16 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	22 754 177	118 787	- 511 485
Förändring av underhållsfond			- 206 525
Försäljning lägenheter	964 250		
Avsättning till underhållsfond		225 000	
Uttag ur underhållsfond		- 18 475	
Årets resultat			- 313 017
Vid årets slut	23 718 427	325 312	-1 031 027

Not 17 Fastighetslån		
Fastighetslån	43 229 000	43 500 000
Skuld vid årets slut	43 229 000	43 500 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA BANK SVE	4,10		2 700 000		271 000	2 429 000
NORDEA HYPOTEK	3,44	2010-10-20	13 600 000			13 600 000
NORDEA HYPOTEK	5,14		13 600 000			13 600 000
NORDEA HYPOTEK	5,14	2011-03-31	13 600 000			13 600 000
			43 500 000		271 000	43 229 000

Not 18 Övriga skulder, kortfristiga

Avräkning LÅN	0	414 628
	0	414 628


2008-12-31 2007-12-31


Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

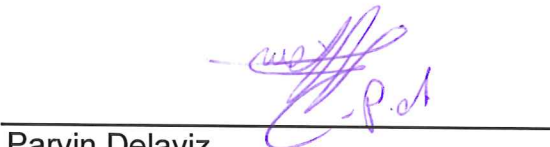
Upplupna löner och sociala avgifter	19 322	900
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	322 970	43 177
Upplupna elkostnader	9 780	8 160
Upplupna vattenavgifter	39 483	40 026
Upplupna värmekostnader	71 521	64 285
Upplupna kostnader för renhållning	20 868	32 174
Upplupna revisionsarvoden	28 200	32 785
Upplupna styrelsearvoden	56 400	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 240	26 813
Beräknat arvode för bokslut	0	10 000
Förutbetalda hyror och avgifter	297 165	220 311
	<hr/> 868 949	<hr/> 478 631

Ort 2009-03-23


Benny Jensen


Bo Abrahamsson

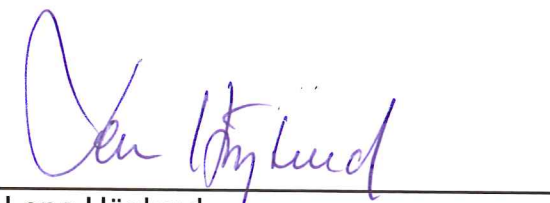

Hashim Rasoul LENA NASR
(SUPPLEANT)


Parvin Delaviz


Annelie Hallberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1 april 2009


Johannes Weiman


Lena Höglund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Bellevue i Göteborg

Org nr 769612-5736


Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Bellevue i Göteborg för år 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

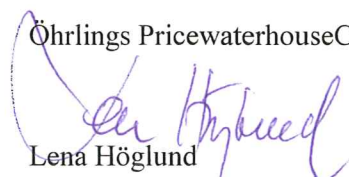
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

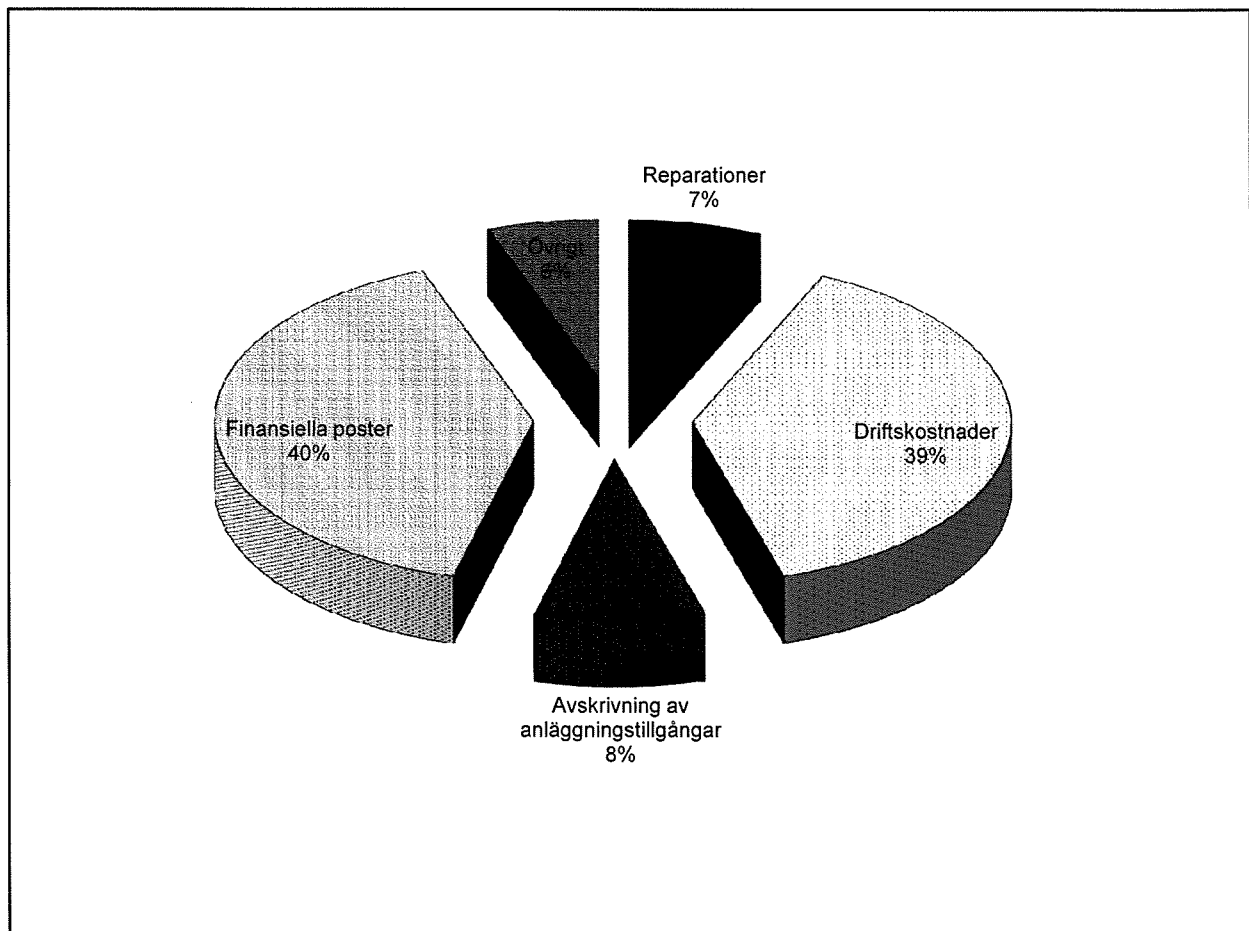
Göteborg 2009-04-01


Johannes Weiman

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lena Höglund
Auktoriserad revisor

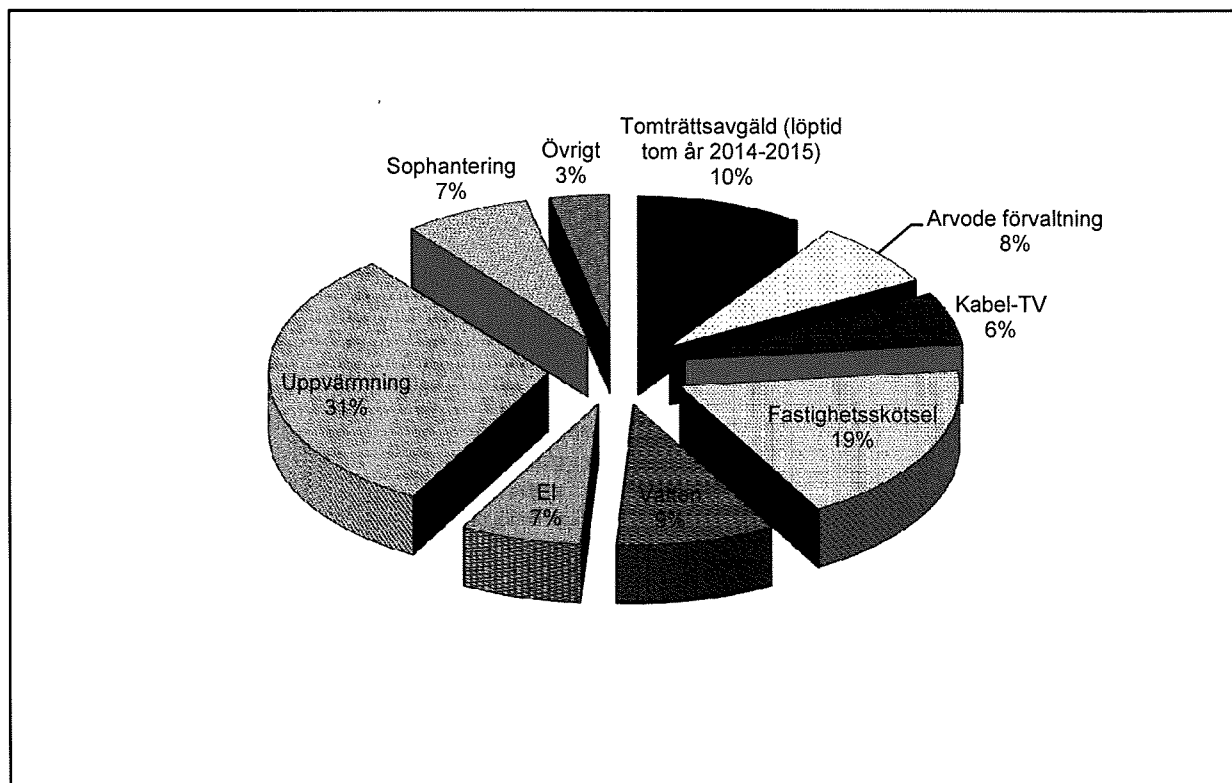
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2008	2007
Reparationer	293 394	181 360
Planerat underhåll	18 475	181 213
Fastighetsavgift	118 060	135 706
Driftskostnader	1 693 118	1 650 774
Övriga kostnader	34 122	88 995
Personalkostnader	82 246	70 147
Avskrivning av anläggningstillgångar	377 607	348 460
Finansiella poster	1 762 128	1 564 187
Summa kostnader	4 379 150	4 220 842



Driftskostnadsfördelning

	2008	2007
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2014-2015)	162 908	142 184
Fastighetsförsäkring	24 000	25 244
Arvode förvaltning	127 016	66 184
Kabel-TV	103 402	96 826
Juridiska kostnader	640	0
Revisionsarvode, externt	25 825	70 875
Fastighetskötsel	314 840	362 191
Obligatoriska besiktningsar	0	1 359
Förbrukningsmateriel	8 475	6 311
Vatten	155 471	151 197
El	118 778	78 465
Uppvärmning	527 687	513 804
Sophantering	124 076	136 134
Summa driftskostnader	1 693 118	1 650 774



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2008

2007

BOA (kvm):

4459	4459
-------------	-------------

Kr / kvm

Kr / kvm

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2014-2015)

37

32

Fastighetsförsäkring

5

6

Arvode förvaltning

28

15

Kabel-TV

23

22

Revisionsarvode, externt

6

16

Fastighetsskötsel

71

81

Förbrukningsmateriel

2

1

Vatten

35

34

El

27

18

Uppvärmning

118

115

Sophantering

28

31

Övrigt

0

0

Summa driftskostnader

380

370

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 resultaträkningen) 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 bostadsrättshavarnas 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 tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren 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.

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.

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. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 5% 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.