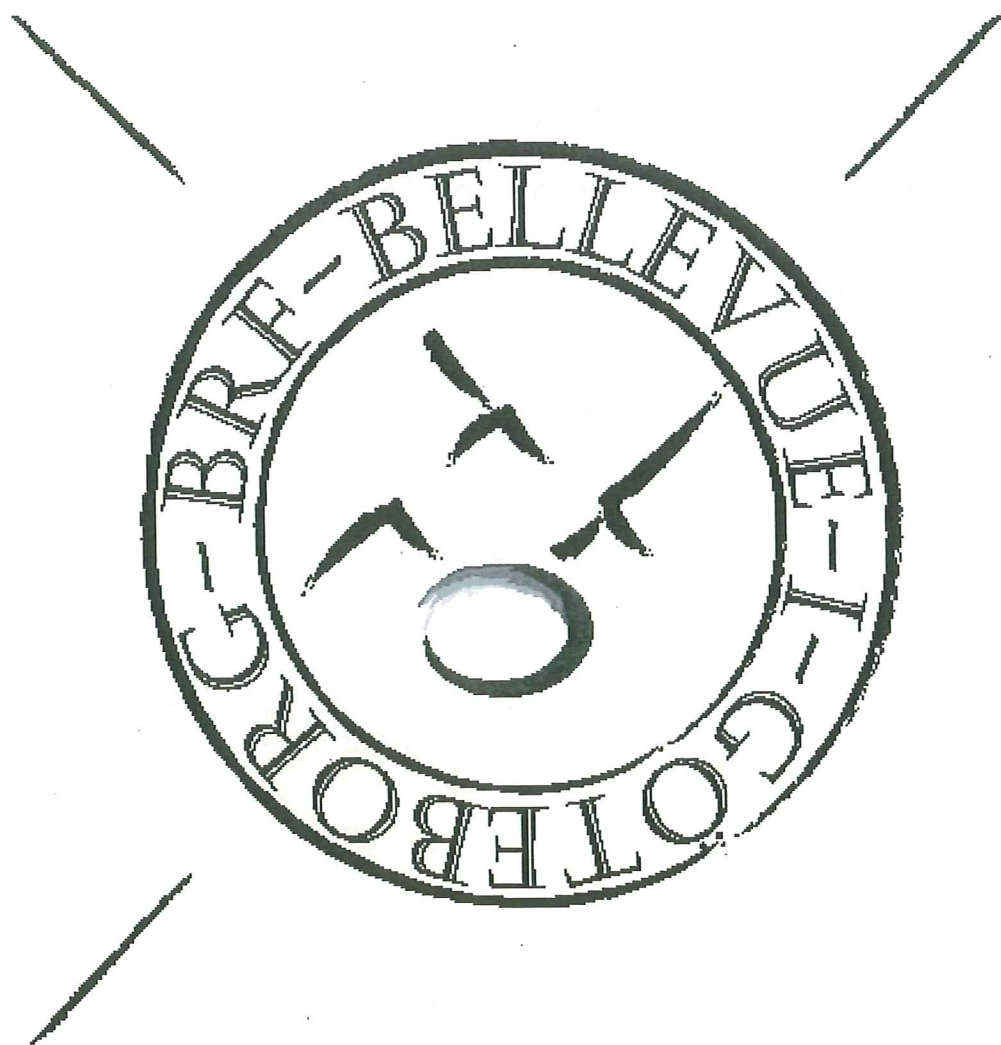


Bostadsrättsföreningen  
**Bellevue i Göteborg**

Årsredovisning  
1 januari - 31 december 2009

---



## 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 och suppleanter, 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. Stämmans avslutande

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Bellevue i Göteborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009-01-01 - 2009-12-31.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Benny Jensen	Ordförande	Stämman	2011
Jenni Adamsson	Ledamot	Stämman	2011
Bo Abrahamsson	Ledamot	Stämman	2010
Parvin Delaviz	Ledamot	Stämman	2010
Anneli Hallberg	Ledamot	Stämman	2010

### Styrelsesuppleanter

Lena Nasr		Stämman	2011
Farideh Nazarian		Stämman	2010

### Ordinarie revisorer

Johannes Weiman	Revisor	Stämman	2010
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2010

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

### Revisorssuppleant

Olof Kindgren		Stämman	2010
---------------	--	---------	------

### Firmateckning

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

### Fastighetsuppgifter

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

Marken innehas med tomträtt genom tre tomträttsavtal med Göteborgs kommun. Avtalen 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.  
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

## **Förvaltning/organisationsanslutning**

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

## **Underhåll**

### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 211 280 kr och planerat underhåll för 19 500 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

Under det gångna året har det skett fönsterbyten på Fanjunkaregatan. Det enligt kommunala krav som har ställts på drägliga ljudnivåer i lägenheterna. Arbetet med bytet gick bra där de boende var tillgängliga när byte skulle ske.

I början på 2009 blev byte av låssystem i fastigheterna klara och underlättar med att endast en nyckel behövs för tillgång till lägenhet och allmänna utrymmen.

Dörrarna som varit i dåligt skick på Lars Kaggsgatan till källaren har bytts ut mot nya.

Det har anordnats höst- och vårstädningar där container har hyrts in för att ge medlemmarna möjlighet att bli av med skrymmande avfall.

Styrelsen har även initierat under året med informationskampanj om vad som får slängas var. Antal klagomål på sorteringen har minskat i och med informationskampanjen och därmed i längden minskat extra kostnader för föreningen.

Under 2009 har det gjorts en energideklaration på fastigheterna med hjälp av vår entreprenör. Uppdatering av lägenhetsnummer har skett enligt lagen (2006:378) om lägenhetsregister som trädde i kraft den 1 juli 2006. Detta blev färdigställt under slutet av 2009.

### Kommande års underhåll

Planerat underhållsarbete på Lars Kaggsgatan är att fasaden ska bytas ut, balkonger och fönster renoveras samt göra en tilläggsisolering. I samband med detta arbete kommer det göras en ny dränering runt huset.

## **Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling**

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 20 maj 2009. Styrelsen har hållit 15 protokollförda sammanträden.

alt

EkonomiResultat och ställning (tkr)

	2009	2008	2007	2006
Rörelsens intäkter	4 293	3 835	3 653	3 905
Årets resultat	- 154	- 313	- 371	418
Resultat efter fondförändringar	- 360	- 520	- 402	418
Balansomslutning	66 529	67 783	67 175	68 673
Soliditet %	34%	34%	33%	30%
Likviditet %	594%	358%	429%	722%
Driftskostnad, kr / kvm	383	354	345	353
Ränta, kr / kvm	376	368	327	328
Underhållsfond, kr / kvm	111	68	25	31
Lån, kr / kvm	8 958	9 036	9 093	9 873

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

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna den 1 januari 2009 då avgifterna höjdes med 20%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2010 har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 7,5% fr o m 1 januari 2010.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2009 har 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st). Av föreningens 86 lägenheter är 61 upplåtna med bostadsrätt och ~~25~~ med hyresrätt.

Avtal

Styrelsen tecknade under hösten avtal med Riksbyggen gällande fastighets-, teknisk- och energiförvaltning. Sedan tidigare har det ingåtts förvaltningsavtal gällande ekonomin.

Under höst/vinter tecknade styrelsen avtal med Telia gällande leveranser av IP-telefoni, digital-TV och bredband som levereras i första hälften av 2010.

**Förslag till disposition beträffande föreningens resultat**Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 031 027
Årets resultat före fondförändring	-154 092
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-225 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	19 500
Summa underskott	-1 390 619

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	-1 390 619
----------------------------	------------

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-01-01 2009-12-31</i>	<i>2008-01-01 2008-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	4 292 303	3 829 417
Övriga förvaltningsintäkter		988	5 537
		<u>4 293 291</u>	<u>3 834 954</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	2	- 211 280	- 293 394
Planerat underhåll	3	- 19 500	- 18 475
Fastighetsavgift/skatt		- 122 500	- 118 060
Driftkostnader	4	-1 833 937	-1 692 478
Övriga kostnader	5	- 74 630	- 35 402
Personalkostnader	6	- 55 827	- 82 246
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	- 380 758	- 377 607
		<u>-2 698 431</u>	<u>-2 617 662</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 594 860</b>	<b>1 217 293</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	8	48 529	231 179
Räntekostnader	9	-1 797 481	-1 761 488
		<u>-1 748 952</u>	<u>-1 530 309</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>- 154 092</b>	<b>- 313 017</b>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>- 154 092</u></b>	<b><u>- 313 017</u></b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
<i>Avsättning till underhållsfond</i>		- 225 000	- 225 000
<i>lanspråktagande av underhållsfond</i>		19 500	18 475
<i>Förändring av underhållsfond</i>		<u>- 205 500</u>	<u>- 206 525</u>
<i>Resultat efter fondförändring</i>		- 359 592	- 519 542

*all*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	10	61 565 535	62 081 816
Maskiner och inventarier	11	128 665	183 019
		<u>61 694 200</u>	<u>62 264 835</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>61 694 200</b>	<b>62 264 835</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Avgifts- och hyresfordringar		258	8 453
Skattekonto		118 128	352
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	68 364	105 444
		<u>186 750</u>	<u>114 249</u>
<b><i>Kortfristiga placeringar</i></b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	13	3 800 000	4 500 000
<b><i>Kassa och bank</i></b>	14		
Kassa och bank		848 392	904 075
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 835 142</b>	<b>5 518 324</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>66 529 342</b>	<b>67 783 159</b>

alt

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		20 996 311	20 996 311
Upplåtelseavgifter		2 722 116	2 722 116
Underhållsfond		530 812	325 312
		<u>24 249 239</u>	<u>24 043 739</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 031 027	- 511 485
Årets resultat		- 154 092	- 313 017
Avsättning till underhållsfond		- 225 000	- 225 000
lanspråktagande av underhållsfond		19 500	18 475
		<u>-1 390 619</u>	<u>-1 031 027</u>
<b><i>Summa eget kapital</i></b>		<b>22 858 620</b>	<b>23 012 712</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	16	42 857 000	43 229 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		150 342	554 438
Skatteskulder		122 728	118 060
Övriga skulder, kortfristiga	17	30 176	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	510 476	868 949
		<u>813 722</u>	<u>1 541 447</u>
<b><i>Summa skulder</i></b>		<b>43 670 722</b>	<b>44 770 447</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>66 529 342</b>	<b>67 783 159</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		45 000 000	45 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

*df*



## 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.

### 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 26,3 % på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får fortsatt utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till 362 369 kr, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt.

### 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

Avskrivning byggnader sker enligt progressiv plan och inventarier och installationer enligt rak plan baserade på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

100 år

Inventarier, installationer

5 år

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 1 Årsavgifter och hyror

	2009-12-31	2008-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 595 084	2 120 301
Hyror, bostäder	1 436 004	1 475 468
Hyror, lokaler	191 090	158 514
Hyror, garage	25 740	25 740
Hyror, p-platser	44 385	45 060
Hyror, övriga	0	4 335
	<u>4 292 303</u>	<u>3 829 417</u>

## Not 2 Reparationer

Bostäder	25 803	13 267
Vattenskador	46 593	96 836
Gemensamma utrymmen	4 384	7 844
Tvättstugor	23 357	12 358
Vatten/Avlopp	18 751	52 013
Värme	2 713	8 560
Ventilation	32 113	9 159
Elinstallationer	19 413	14 663
Tele/TV/Porttelefon	0	7 740
Låssystem	10 347	6 421
Huskropp	12 257	47 360
Markytor	13 025	0
Vandalisering	2 526	17 173
	<u>211 280</u>	<u>293 394</u>

MT

2009-12-31 2008-12-31

**Not 3 Planerat underhåll**

Bostäder	19 500	18 475
	<u>19 500</u>	<u>18 475</u>

**Not 4 Driftskostnader**

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2014-2015)	162 908	162 908
Fastighetsförsäkring	24 000	24 000
Arvode förvaltning, ekonomisk	76 192	67 144
Arvode förvaltning, teknisk	91 125	59 872
Kabel-TV	99 608	103 402
Revisionsarvode, externt	15 875	25 825
Fastighetsskötsel	331 696	314 840
Statuskontroll	78 750	0
Ersättningar till hyresgäster	1 510	0
Förbrukningsmateriel	7 593	8 475
Vatten	179 846	155 471
EI	105 363	118 778
Uppvärmning	554 687	527 687
Sophantering	104 785	124 076
	<u>1 833 937</u>	<u>1 692 478</u>

**Not 5 Övriga kostnader**

Representation/ möteskostnader	408	1 937
Kontorsmateriel	3 600	2 905
Serviceavgifter	26 964	27 183
Konsultarvoden (bl a energideklaration)	41 419	0
Övriga externa kostnader	2 239	3 377
	<u>74 630</u>	<u>35 402</u>

**Not 6 Personalkostnader****Arvode och sociala kostnader**

Styrelsearvode	41 800	56 400
Arvode uppdragstagare	0	2 900
Föreningsvald revisor	3 200	3 200
Summa	<u>45 000</u>	<u>62 500</u>
Sociala kostnader	10 827	19 746
	<u>55 827</u>	<u>82 246</u>

**Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Byggnader	326 404	323 253
Inventarier	17 418	17 418
Installationer	36 936	36 936
	<u>380 758</u>	<u>377 607</u>

2009-12-31 2008-12-31

**Not 8 Ränteintäkter**

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 199	7 911
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	46 754	222 634
Övriga ränteintäkter	576	633
	<u>48 529</u>	<u>231 179</u>

**Not 9 Räntekostnader**

Räntekostnader, fastighetslån	1 795 927	1 761 488
Övriga räntekostnader	1 554	0
	<u>1 797 481</u>	<u>1 761 488</u>

**Not 10 Byggnader och mark****Anskaffningsvärden**

Vid årets början

Byggnader	1 500 604	491 878
Omklassificering fusion	61 526 168	61 526 168
	<u>63 026 772</u>	<u>62 018 046</u>

Årets anskaffningar

Byggnader	128 623	1 008 726
Avgår bidrag	- 318 500	0
	<u>- 189 877</u>	<u>1 008 726</u>

**Summa anskaffningsvärden****62 836 895 63 026 772****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början

Byggnader	- 944 956	- 621 703
	<u>- 944 956</u>	<u>- 621 703</u>

Årets avskrivning byggnader

- 326 404 - 323 253**Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan****-1 271 360 - 944 956****Restvärde enligt plan vid årets slut****61 565 535 62 081 816****Taxeringsvärden**

bostäder	35 408 000	35 408 000
lokaler	1 486 000	1 486 000
Totalt taxeringsvärde	<u>36 894 000</u>	<u>36 894 000</u>
varav byggnader	27 896 000	27 896 000

2009-12-31 2008-12-31

**Not 11 Maskiner och inventarier**

**Anskaffningsvärden**

Vid årets början

Inventarier	87 091	87 091
Installationer	184 683	84 919
	<u>271 774</u>	<u>172 010</u>

Årets anskaffningar

Installationer	0	99 764
----------------	---	--------

**Summa anskaffningsvärden**

**271 774 271 774**

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början

Inventarier	- 34 836	- 17 418
Installationer	- 53 919	- 16 983
	<u>- 88 755</u>	<u>- 34 401</u>

Årets avskrivningar

Inventarier	- 17 418	- 17 418
Installationer	- 36 936	- 36 936
	<u>- 54 354</u>	<u>- 54 354</u>

**Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan**

**- 143 109 - 88 755**

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

**128 665 183 019**

Varav

Inventarier	34 837	52 255
Installationer	93 828	31 000

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald kabel-tv-avgift	24 945	24 902
Förutbetald tomträttsavgäld	40 727	40 727
Upplupna ränteintäkter	2 692	39 815
	<u>68 364</u>	<u>105 444</u>

**Not 13 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

Likviditetsplacering via Riksbyggen 3 800 000 4 500 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	3 800 000	,50	2010-02-10

**Not 14 Kassa och bank**

Handkassa	2 000	2 000
Avräkning med Swedbank	846 392	902 075
	<u>848 392</u>	<u>904 075</u>

VF

	2009-12-31	2008-12-31
<b>Not 15 Eget kapital</b>		
	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>
	<i>Insatser</i>	
	<i>och uppl.</i>	<i>Underhålls</i>
	<i>avgift</i>	<i>fond</i>
		<i>Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>23 718 427</b>	<b>325 312</b>
Förändring av underhållsfond		- 205 500
Avsättning till underhållsfond		225 000
Uttag ur underhållsfond		- 19 500
Årets resultat		- 154 092
<b>Vid årets slut</b>	<b>23 718 427</b>	<b>530 812</b>

**Not 16 Fastighetslån**

Fastighetslån	42 857 000	43 229 000
<b>Skuld vid årets slut</b>	<b>42 857 000</b>	<b>43 229 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA BANK SVE	1,25	rörligt	2 429 000	372 000	2 057 000
NORDEA HYPOTEK	3,44	2010-10-20	13 600 000		13 600 000
NORDEA HYPOTEK	4,69	2011-11-16	13 600 000		13 600 000
NORDEA HYPOTEK	5,13	2012-11-21	13 600 000		13 600 000
			<b>43 229 000</b>	<b>372 000</b>	<b>42 857 000</b>

**Not 17 Övriga skulder, kortfristiga**

Skuld sociala avgifter och skatter	27 264	0
Övriga kortfristiga låneskulder	2 912	0
	<b>30 176</b>	<b>0</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna löner och sociala avgifter	1 005	19 322
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	15 938	322 970
Upplupna elkostnader	8 629	9 780
Upplupna vattenavgifter	47 350	39 483
Upplupna värmekostnader	85 293	71 521
Upplupna kostnader för renhållning	21 832	20 868
Upplupna revisionsarvoden	23 825	28 200
Upplupna styrelsearvoden	0	56 400
Övriga upplupna kostnader för drift	3 000	3 240
Förutbetalda hyror och avgifter	303 604	297 165
	<b>510 476</b>	<b>868 949</b>

**Brf Bellevue i Göteborg**

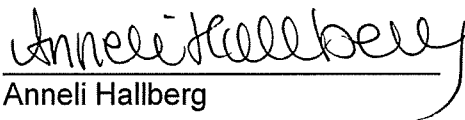
Org nr 716408-8994

Göteborg den 22 mars 2010

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
BELLEVUE I GÖTEBORG**



Benny Jensen



Anneli Hallberg



Jenni Adamsson



Bo Abrahamsson



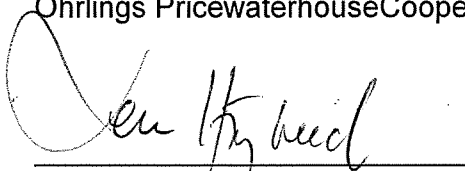
Parvin Delaviz Lena Nasr

Vår revisionsberättelse har avgivits den 14 april 2010



Johannes Weiman

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



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 2009. 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.

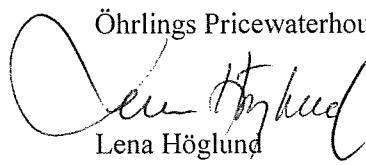
Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2010-04-14



Johannes Weiman

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

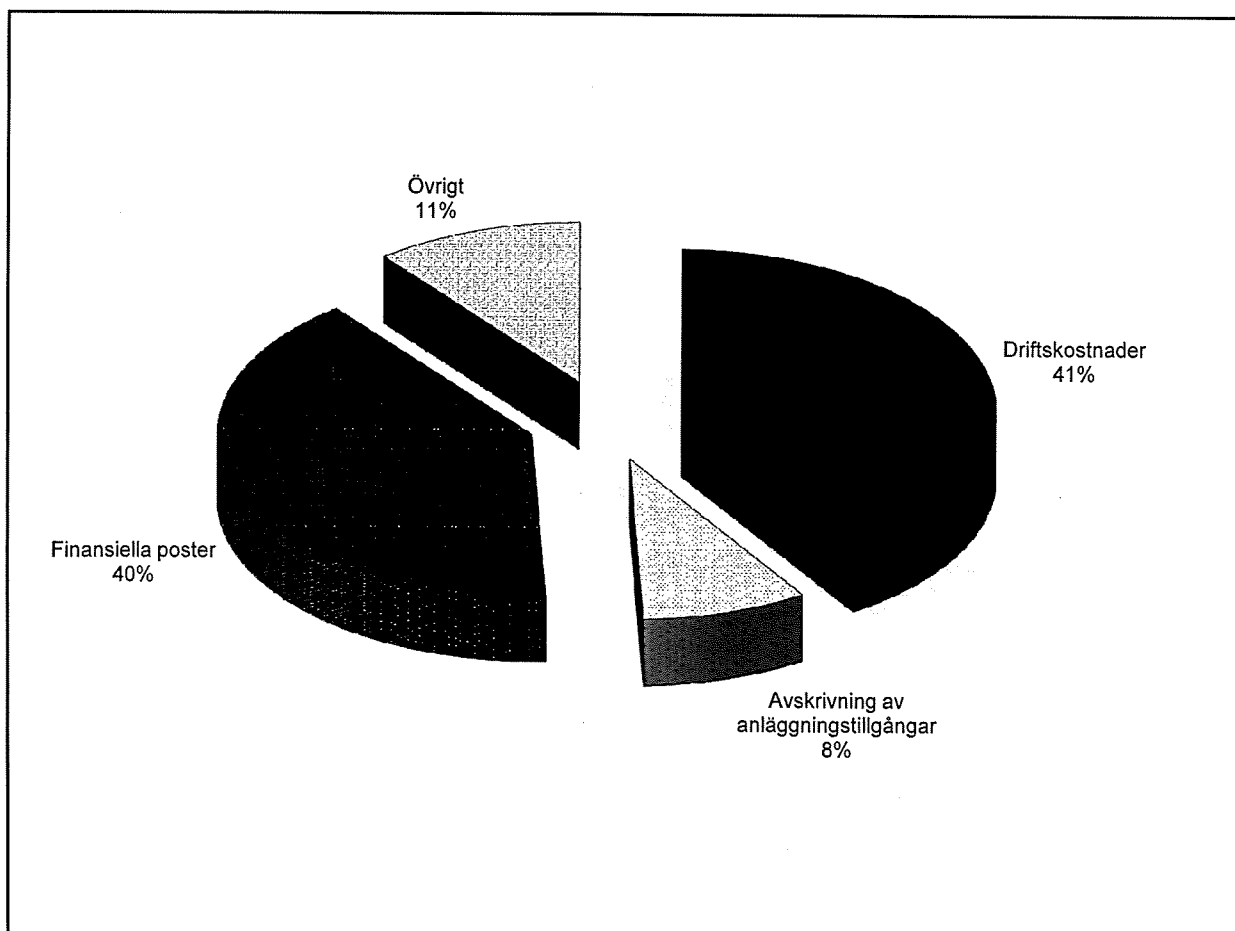


Lena Höglund  
Auktoriserad revisor



## Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2009	2008
Reparationer	211 280	293 394
Planerat underhåll	19 500	18 475
Fastighetsavgift/skatt	122 500	118 060
Driftskostnader	1 833 937	1 692 478
Övriga kostnader	74 630	35 402
Personalkostnader	55 827	82 246
Avskrivning av anläggningstillgångar	382 413	377 607
Finansiella poster	1 797 481	1 761 488
<b>Summa kostnader</b>	<b>4 497 567</b>	<b>4 379 150</b>

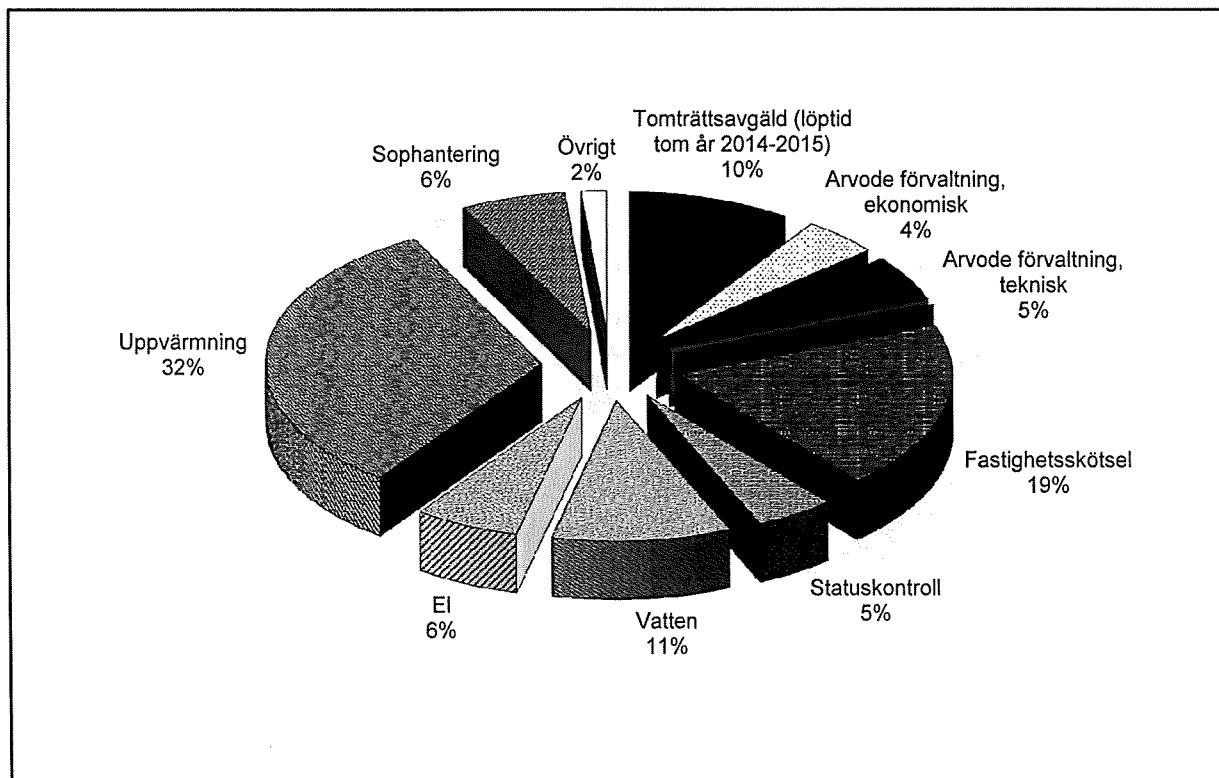


**Driftskostnadsfördelning**

**2009**

**2008**

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2014-2015)	162 908	162 908
Fastighetsförsäkring	24 000	24 000
Arvode förvaltning, ekonomisk	76 192	67 144
Arvode förvaltning, teknisk	91 125	59 872
Revisionsarvode, externt	15 875	25 825
Fastighetsskötsel	331 696	314 840
Statuskontroll	78 750	0
Ersättningar till hyresgäster	1 510	0
Förbrukningsmateriel	7 593	8 475
Vatten	179 846	155 471
El	105 363	118 778
Uppvärmning	554 687	527 687
Sophantering	104 785	124 076
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>1 833 937</b>	<b>1 692 478</b>



## Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2009

2008

BOA (kvm):

4459	4459
Kr / kvm	Kr / kvm

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2014-2015)	37	37
Fastighetsförsäkring	5	5
Arvode förvaltning, ekonomisk	17	15
Arvode förvaltning, teknisk	20	13
Revisionsarvode, externt	4	6
Fastighetskötsel	74	71
Statuskontroll	18	0
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Förbrukningsmateriel	2	2
Vatten	40	35
El	24	27
Uppvärmning	124	118
Sophantering	23	28
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>411</b>	<b>380</b>

# 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 finansieras (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.