

Brf Bellevue i Göteborg
Org nr 769612-5736
Årsredovisning
1/1 2011 - 31/12 2011

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

DAGORDNING VID ÅRSSTÄMMA

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Stämмоordföranden anmäler sekreterare för mötet
5. Val av en eller två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
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. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer
14. Beslut om antalet styrelseledamöter, suppleanter och revisorer
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem
anmält ärende enligt 38 §
19. Stämmans avslutande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Bellevue i Göteborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Benny Jensen	Ordförande	Stämman	2013
Johannes Weiman	Sekreterare	Stämman	2012
Parvin Delaviz	Ledamot	Stämman	2012
Bo Abrahamsson	Ledamot	Stämman	2012
Gustaf Andersson	Ledamot	Stämman	2013

Styrelsesuppleanter

Anneli Hallberg		Stämman	2013
Jenni Adamsson		Stämman	2013
Martin Frank		Stämman	2012

Ordinarie revisorer

Ola Öst	Revisor	Stämman	2012
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB	Auktoriserad revisor	Stämman	

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

Revisorssuppleant

Olof Kindgren	Revisorsuppleant	Stämman	2012
---------------	------------------	---------	------

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 Kaggsgatan 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

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
5	5	26

Total bostadsarea: 4 459 kvm
Total lokalarea: 302 kvm

Årets taxeringsvärde 41 209 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 41 209 000 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 och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 126 tkr och planerat underhåll för 61 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 2 och 3 till resultaträkningen. Fortlöpande kontroll och översyn av föreningens fastigheter och övrig egendom har ägt rum enligt föreningens stadgar.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Inom de fem närmaste åren avser vi att göra följande större periodiska arbeten enligt underhållsplanen.

På Lars Kaggsgatan 47 arbetas det med projektering för att renovera fasaden samt ordna med dräneringen kring huset. I samband med fasadrenoveringen kommer det ske tilläggsisolering och renovering av balkonger och fönster.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 3 maj 2011. Styrelsen har hållit 17 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2011	2010	2009	2008	2007
Rörelsens intäkter	4 716	4 529	4 293	3 835	3 653
Årets resultat	156	- 221	- 154	- 313	- 371
Resultat efter fondförändringar	- 8	- 280	- 360	- 520	- 402
Balansomslutning	65 203	65 410	66 529	67 783	67 175
Soliditet %	36%	35%	34%	34%	33%
Likviditet %	260%	329%	594%	358%	429%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	1 005	931	866	saknas	saknas
Driftskostnad, kr / kvm	391	408	385	356	347
Ränta, kr / kvm	391	377	378	370	329
Underhållsfond, kr / kvm	158	124	111	68	25
Lån, kr / kvm	8 647	8 792	9 002	9 080	9 137

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm har bostadsarea upplåten med bostadsrätt som beräkningsgrund.
Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga BRA
(=bostadsarea + lokalarea) som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2011 då avgifterna höjdes med 8%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2012 har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 5,7% fr o m 1 januari 2012. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 1 005 kr kvm/år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st). Av föreningens 86 lägenheter är 62 upplåtna med bostadsrätt och 24 med hyresrätt.

Ordförande har ordet

Jag tycker att styrelsen har gjort ett bra arbete under 2011 och att den har bra fokus på föreningens bästa och beredskap att fatta de beslut som måste ske. Styrelsen har arbetat med att försöka göra information lättare tillgängligt genom att placera den på föreningens hemsida www.brfbellevue.se. På sidan finns information för oss som bor och de som funderar på att skaffa en lägenhet i föreningen. Sidan utvecklas hela tiden och styrelsen lägger även ut nyheter och annan information som de vill sprida bland medlemmarna. Jag skulle vilja passa på att rekommendera alla medlemmar till att registrera sig på sidan.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 670 877
Årets resultat före fondförändring	155 515
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-225 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	61 279
Summa över/underskott	<u>-1 679 083</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	-1 679 083

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>2011-01-01 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01 2010-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 715 688	4 528 576
		<u>4 715 688</u>	<u>4 528 576</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	2	- 125 668	- 167 983
Planerat underhåll	3	- 61 279	- 165 809
Fastighetsavgift/skatt		- 129 142	- 126 992
Driftskostnader	4	-1 860 264	-1 942 371
Övriga kostnader	5	- 114 862	- 93 174
Personalkostnader	6	- 65 675	- 76 223
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	- 410 922	- 397 734
		<u>-2 767 812</u>	<u>-2 970 286</u>
Rörelseresultat		1 947 876	1 558 290
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	8	4 131	- 4 131
Ränteintäkter	9	63 566	19 141
Räntekostnader	10	-1 860 058	-1 794 366
		<u>-1 792 361</u>	<u>-1 779 357</u>
Resultat efter finansiella poster		155 515	- 221 067
Årets resultat		<u>155 515</u>	<u>- 221 067</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 225 000	- 225 000
lanspråktagande av underhållsfond		61 279	165 809
Förändring av underhållsfond		<u>- 163 721</u>	<u>- 59 191</u>
Resultat efter fondförändring		- 8 206	- 280 258

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	61 130 506	61 478 118
Maskiner och inventarier	12	55 757	74 311
		<u>61 186 263</u>	<u>61 552 429</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	400 000	395 869
		<u>400 000</u>	<u>395 869</u>
Summa anläggningstillgångar		61 586 263	61 948 298
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		106 547	7 546
Skattekonto		1 737	1 592
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	54 423	54 324
		<u>162 707</u>	<u>63 462</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	0	250 000
		<u>0</u>	<u>250 000</u>
Kassa och bank			
Handkassa		2 000	2 000
Bankmedel		3 067 945	2 602 148
Medel på RBs avr.konto med Swedbank		384 496	543 701
		<u>3 454 441</u>	<u>3 147 849</u>
Summa omsättningstillgångar		3 617 148	3 461 311
SUMMA TILLGÅNGAR		65 203 411	65 409 609

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		21 353 962	20 996 311
Upplåtelseavgifter		2 900 153	2 722 116
Underhållsfond		753 724	590 003
		<u>25 007 839</u>	<u>24 308 430</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 670 877	-1 390 619
Årets resultat		155 515	- 221 067
Avsättning till underhållsfond		- 225 000	- 225 000
lanspråktagande av underhållsfond		61 279	165 809
		<u>-1 679 083</u>	<u>-1 670 877</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<u>23 328 756</u>	<u>22 637 553</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	17	40 481 000	41 721 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristiga		688 000	136 000
Leverantörsskulder		91 044	167 694
Skatteskulder		11 742	126 992
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	602 869	620 370
		<u>1 393 655</u>	<u>1 051 056</u>
<i>Summa skulder</i>		<u>41 874 655</u>	<u>42 772 056</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>65 203 411</u>	<u>65 409 609</u>
Ställda säkerheter			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		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, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). 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. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 362 369 kr.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 302 (1 277) kr per lägenhet (alt. 6 512 (6 387) kr per småhus eller 0,75 %) eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

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.

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivning av byggnader sker enligt progressiv plan och övrigt enligt rak plan baserade på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar	Antal år
Byggnader	100
Standardförbättringar	20
Inventarier, installationer	5

Belopp i kr om inget annat anges.

	2011-12-31	2010-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	3 038 160	2 789 250
Hyror, bostäder	1 425 120	1 503 308
Hyror, lokaler	177 483	162 713
Hyror, garage	29 880	24 960
Hyror, p-platser	36 645	41 745
Hyror, övriga	8 400	6 600
	<hr/>	<hr/>
	4 715 688	4 528 576
Not 2 Reparationer		
Bostäder	10 311	50 444
Vattenskador	17 231	21 864
Tvättstugor	8 526	22 812
Gemensamma utrymmen	12 052	4 080
Installationer	5 265	0
Vatten/Avlopp	12 849	20 240
Värme	17 383	18 515
Ventilation	2 888	640
Elinstallationer	4 055	7 175
Övriga installationer	19 854	11 397
Huskropp	12 129	6 240
Gårdar och grönanläggningar	0	2 062
Garage och parkeringsplatser	3 125	0
Vandalisering	0	2 514
	<hr/>	<hr/>
	125 668	167 983
Not 3 Planerat underhåll		
Bostäder	43 179	74 927
Lokaler	0	23 531
Tvättstugor	8 525	0
Källare	0	31 988
Elinstallationer	0	5 431
Låssystem	0	9 070
Garage och parkeringsplatser	0	20 862
Övrigt underhåll	9 575	0
	<hr/>	<hr/>
	61 279	165 809

2011-12-31 2010-12-31

Not 4 Driftskostnader

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2014-2015)	162 908	162 908
Fastighetsförsäkring	25 920	25 920
Arvode ekonomisk förvaltning	76 466	70 499
Kabel-TV	80 536	81 602
Juridiska kostnader	36 724	
Revisionsarvode, externt	20 750	21 625
Arvode teknisk förvaltning	133 395	123 750
Fastighetsskötsel	334 611	330 515
Städ	0	1 450
Radonmätning	900	23 837
Snöröjning	14 575	40 701
Förbrukningsmateriel/inventarier	18 761	19 649
Vatten	176 088	169 354
El	107 853	108 292
Uppvärmning	585 639	655 623
Sophantering	85 138	106 646
	<hr/>	<hr/>
	1 860 264	1 942 371

Not 5 Övriga kostnader

Kontorsmateriel	2 407	2 895
Facklitteratur	0	2 353
Serviceavgifter	46 354	35 165
Konsultarvoden	63 131	49 688
Övriga externa kostnader	2 970	3 073
	<hr/>	<hr/>
	114 862	93 174

Not 6 Personalkostnader

Arvode och sociala kostnader

Styrelsearvode	49 160	54 800
Föreningsvald revisor	3 500	3 200
<i>Summa</i>	<hr/>	<hr/>
	52 660	58 000
Sociala kostnader	13 015	18 223
	<hr/>	<hr/>
	65 675	76 223

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	334 814	330 582
Standardförbättringar	12 798	12 798
Inventarier	26 370	17 418
Installationer	36 940	36 936
	<hr/>	<hr/>
	410 922	397 734

2011-12-31 2010-12-31

Not 8 Resultat från finansiella anläggningstillgångar

Upp/nedskrivning av värdepapper	4 131	- 4 131
	<u>4 131</u>	<u>- 4 131</u>

Not 9 Ränteintäkter

Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	3 250	15 845
Ränteintäkter sparkonto Nordea	59 693	2 148
Övriga ränteintäkter	623	1 148
	<u>63 566</u>	<u>19 141</u>

Not 10 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	1 860 008	1 794 366
Övriga räntekostnader	50	0
	<u>1 860 058</u>	<u>1 794 366</u>

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början		
Byggnader	62 836 895	62 836 895
Standardförbättringar	255 963	0
	<u>63 092 858</u>	<u>62 836 895</u>

Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	0	255 963
	<u>0</u>	<u>255 963</u>

Summa anskaffningsvärden 63 092 858 63 092 858

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-1 601 942	-1 271 360
Standardförbättringar	- 12 798	0
	<u>-1 614 740</u>	<u>-1 271 360</u>

Årets avskrivning byggnader	- 334 814	- 330 582
Årets avskrivning standardförbättringar	- 12 798	- 12 798
	<u>-1 962 352</u>	<u>-1 614 740</u>

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan -1 962 352 -1 614 740

Restvärde enligt plan vid årets slut 61 130 506 61 478 118

Varav		
Byggnader	60 900 139	61 234 953
Standardförbättringar	230 367	243 165

Taxeringsvärden

bostäder	39 492 000	39 492 000
lokaler	1 717 000	1 717 000
Totalt taxeringsvärde	<u>41 209 000</u>	<u>41 209 000</u>
varav byggnader	30 687 000	30 687 000

2011-12-31 2010-12-31

Not 12 Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Inventarier	87 091	87 091
Installationer	184 683	184 683
	<u>271 774</u>	<u>271 774</u>

Årets anskaffningar

Inventarier	44 756	0
	<u>44 756</u>	<u>0</u>

Summa anskaffningsvärden

316 530 271 774

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier	- 69 672	- 52 254
Installationer	- 127 791	- 90 855
	<u>- 197 463</u>	<u>- 143 109</u>

Årets avskrivningar

Inventarier	- 26 370	- 17 418
Installationer	- 36 940	- 36 936
	<u>- 63 310</u>	<u>- 54 354</u>

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 260 773 - 197 463

Restvärde enligt plan vid årets slut

55 757 74 311

Varav

Inventarier	35 805	17 419
Installationer	19 952	56 892

Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav

Investeringsfonder i Nordea *

395 869 400 000

Ned/uppskrivning värdepapper

4 131 - 4 131

* Marknadsvärde 419 634 kr

400 000 395 869

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift

13 422 13 422

Förutbetald tomträttsavgäld

40 727 40 727

Övriga förutbetalda kostnader

99 0

Upplupna ränteintäkter

175 175

54 423 54 324

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen

0 250 000

2011-12-31 2010-12-31

Not 16 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	23 718 427	590 003	-1 670 877
Disposition enl årsstämmobeslut		0	0
Förändring av underhållsfond			- 163 721
Avsättning till underhållsfond		225 000	
Uttag ur underhållsfond		- 61 279	
Nya insatser och uppl. Avgifter	535 688		
Årets resultat			155 515
Vid årets slut	24 254 115	753 724	-1 679 083

Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån	41 169 000	41 857 000
Avgår nästa års amortering	- 688 000	- 136 000
Skuld vid årets slut	40 481 000	41 721 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA	3,75	rörligt	1 057 000	280 000	777 000
NORDEA HYPOTEK	4,20	2013-04-17	13 600 000	136 000	13 464 000
NORDEA HYPOTEK	3,96	rörligt	13 600 000	136 000	13 464 000
NORDEA HYPOTEK	5,13	2012-11-21	13 600 000	136 000	13 464 000
			41 857 000	688 000	41 169 000

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	11 423	18 223
Upplupna räntekostnader	5 747	0
Upplupna elkostnader	10 141	8 329
Upplupna vattenavgifter	45 151	42 413
Upplupna värmekostnader	74 536	105 056
Upplupna kostnader för renhållning	17 336	23 518
Upplupna revisionsarvoden	24 750	24 700
Upplupna styrelsearvoden	37 100	54 800

2011-12-31 2010-12-31

Övriga upplupna kostnader för reparationer
Förutbetalda hyror och avgifter

18 131	0
358 554	343 331
<u>602 869</u>	<u>620 370</u>

Göteborg 19 mars 2012

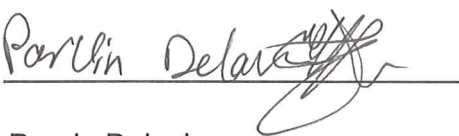
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BELLEVUE I GÖTEBORG



Benny Jensen



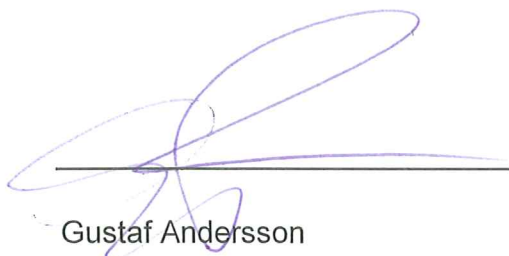
Johannes Weiman



Parvin Delaviz



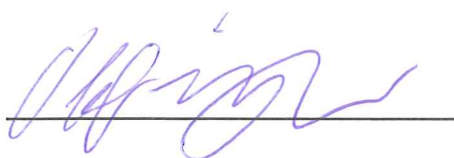
Bo Abrahamsson



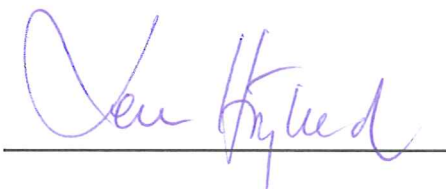
Gustaf Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den *11 april 2012*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Olof Kindgren
Revisorssuppleant



Lena Höglund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Bellevue
i Göteborg
org. nr 769612-5736**

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bellevue i Göteborg för år 2011.

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och utfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om 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 2011 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bellevue i Göteborg för år 2011.

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.

Revisorns 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 revisionssed 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

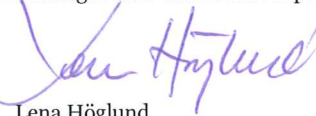
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Göteborg den 11 april 2012

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lena Höglund

Auktoriserad revisor



Olof Kindgren

Föreningsvald revisor

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 fördelingsgrund 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 motsvaras 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 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

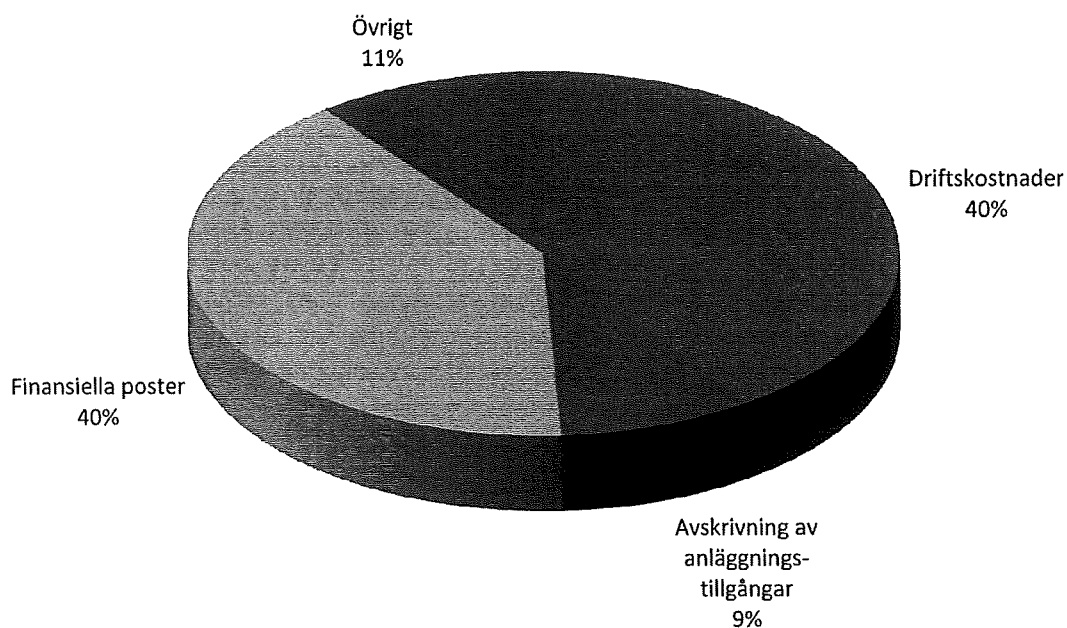
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

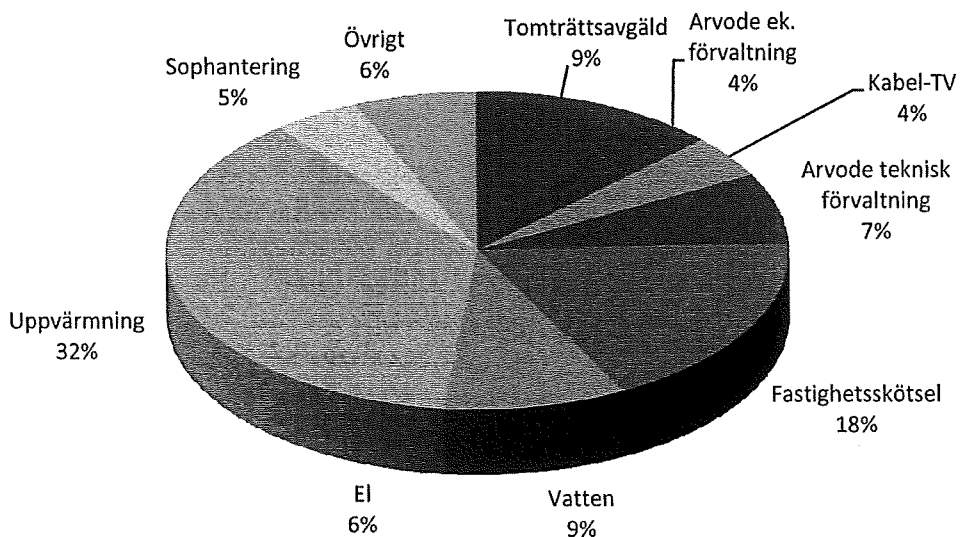
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2011	2010
Reparationer	125 668	167 983
Planerat underhåll	61 279	165 809
Fastighetsavgift/skatt	129 142	126 992
Driftskostnader	1 860 264	1 942 371
Övriga kostnader	114 862	93 174
Personalkostnader	65 675	76 223
Avskrivning av anläggningstillgångar	410 922	397 734
Finansiella poster	1 860 058	1 798 497
Summa kostnader	4 627 870	4 768 783



Driftskostnadsfördelning	2011	2010
Tomträtsavgäld (löptid tom år 2014-2015)	162 908	162 908
Fastighetsförsäkring	25 920	25 920
Arvode ekonomisk förvaltning	76 466	70 499
Kabel-TV	80 536	81 602
Juridiska kostnader	36 724	0
Revisionsarvode, externt	20 750	21 625
Arvode teknisk förvaltning	133 395	123 750
Fastighetsskötsel	334 611	330 515
Städ	0	1 450
Radonmätning	900	23 837
Snöröjning	14 575	40 701
Förbrukningsmateriel/inventarier	18 761	19 649
Kostnader för reklamskyltar	0	0
Vatten	176 088	169 354
El	107 853	108 292
Uppvärmning	585 639	655 623
Sophantering	85 138	106 646
Summa driftskostnader	1 860 264	1 942 371



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2011

2010

BOA (kvm):

	4459	4459
	Kr / kvm	Kr / kvm
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2014-2015)	37	37
Fastighetsförsäkring	6	6
Arvode ekonomisk förvaltning	17	16
Kabel-TV	18	18
Juridiska kostnader	8	0
Revisionsarvode, externt	5	5
Arvode teknisk förvaltning	30	28
Fastighetsskötsel	75	74
Radonmätning	0	5
Snöröjning	3	9
Förbrukningsmateriel/inventarier	4	4
Kostnader för reklamskyltar	0	0
Vatten	39	38
El	24	24
Uppvärmning	131	147
Sophantering	19	24
Summa driftskostnader	417	436