

ÅRSREDOVISNING 2015

Brf Bellevue i Göteborg



Bostadsrättsföreningen Bellevue i Göteborg
Org nr 769612-5736

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2005-05-18.

Ekonomisk plan är registrerad hos Bolagsverket 2005-11-22 och nuvarande stadgar registrerades 2007-12-12.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter från föreningens medlemmar.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheterna Kviberg 8:3, 8:6 samt 17:2 i Göteborgs kommun med adress Lars Kagsgatan 47 A-C, Fänriksgränd 6 A-d samt Fanjunkaregatan 2 A-H.

Byggnaderna är uppförda 1945 och består av 3 st byggnader med 86 st lägenheter, 5 st lokaler, 5 st garage och 26 p-platser. Av dessa 86 lägenheter är 69 st upplåtna med bostadsrätt och 17 st med hyresrätt. Under året har föreningen gjort om 2 st hyresrätter till bostadsrätter.

Fastigheternas värdeår är 1976, 1983 samt 1986.

Marken innehas med tomträtt genom två tomträttsavtal med Göteborgs kommun.

Tomträttsavtalen gäller oförändrade i 10 år t.o.m. 2025-08-13 samt 2025-10-08 med en årlig avgäld om 173 892 kr.

Byggnadens totalyta är 4761 kvm varav 4459 kvm utgör bostadsyta och 302 kvm utgör lokalyta.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av medlemmarna.

Lägenhetsfördelning:

20 st	1 rum och kök
54 st	2 rum och kök
10 st	3 rum och kök
1 st	4 rum och kök
1 st	5 rum och kök

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningens ekonomi ser ljus ut och styrelsen kommer att arbeta med det fortsatta underhållet på våra fastigheter i enlighet med vår underhållsplan

Under första/andra kvartalet under 2015 hände det en del i föreningen. Till exempel byte av förvaltare ifrån Riksbyggen till Primär Fastighetsförvaltning, som föranleddes av att styrelsen vill konkurrensutsätta förvaltningen av föreningen och sänka våra kostnader.

Under året har det även gjorts markarbete kring Fänriksgatan där murarna till källargången rätades upp och vidgades för att få plats med sopkärlen och öka tillgängligheten för cykelrummet. I lokalen för caféverksamheten installerades ventilation.

Under 2016 kommer vi att fortsätta arbetet med att besikta ventilationen i våra fastigheter (OVK) och säkerställa att den fungerar enligt de normer som finns. Resultatet av besiktningen kan leda till större förändringar kring ventilationen på Lars Kagsgatan och Fänriksgatan.

Det planeras även att renovera och fräscha upp källare och trappuppgångar på Fanjunkaregatan och Lars Kagsgatan.

Styrelsen har beslutat att sänka avgifterna med 25 % retroaktivt f.r.o.m. 2016-04-01.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	84
Antal tillkommande medlemmar	15
Antal avgående medlemmar	11
Antal medlemmar vid årets slut	88

Under verksamhetsåret har 8 (16) lägenhetsöverlåtelser genom försäljning ägt rum. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningstämma hölls 2015-05-04 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:		Vald t..o.m årstämmen
Benny Jensen	Ordförande	2017
Rasmus Hellström	Sekreterare	2016
Christer Torstensson	Ledamot	2016
Andreas Arvidsson	Ledamot	2016
Christian Wang	Ledamot	2017
Styrelsesuppleanter		
Joakim Bertram		2016
Tove Brunzell		2016
Christian Fredriksson		2017

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av ledamöterna två i förening.

Föreningens styrelse har under året hållit 21 stycken protokollförda styrelsemöten.

Revisorer

Klas Björnsson	
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	huvudansvarig revisor
Anders Johansson	intern föreningsrevisor
Jan Olsson	intern revisorssuppleant

Valberedning

Annelie Hallberg, sammankallande
Tim Andersson

Flerårsöversikt (tkr)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning	4 993	4 907	4 990	4 965	4 716
Årets resultat	-212	-205	-3 571	233	156
Resultat före avskrivningar	480	487	-3 189	614	646
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfond	13	20	-3 656	147	421
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	98	98	98	98	47
Balansomslutning	65 219	64 101	63 159	67 595	65 223
Soliditet %	36	37	35	38	36
Likviditet %	182	157	204	306	260
Ränta kr/kvm	218	248	266	371	391
Underhållsfond kr/kvm	62	66		228	158
Lån kr/kvm	8 385	8 389	8 391	8 503	8 647

Ränta, underhållsfond och lån (kr/kvm) har samtliga bostadsareor och lokaler som beräkningsgrund.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserad resultat	-4 772 420
Årets resultat före fondförändring	-212 309
Årets fondavsättning enligt stadgar	-467 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	484 144
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>-4 967 585</u>

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så

att i ny räkning överförs	<u>4 967 585</u>
---------------------------	------------------

Resultaträkning	Not	2015	2014
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 985 684	4 901 560
Övriga intäkter		7 681	5 224
Summa rörelseintäkter		<u>4 993 365</u>	<u>4 906 784</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 401 341	-2 453 116
Övriga externa kostnader	4	-999 743	-797 452
Personalkostnader	5	-74 812	-72 489
Avskrivningar	6	-692 604	-692 603
Summa rörelsekostnader		<u>-4 168 500</u>	<u>-4 015 660</u>
Rörelseresultat		824 865	891 124
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster	7	987	82 495
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 040 135	-1 179 111
Summa finansiella poster		<u>-1 039 148</u>	<u>-1 096 616</u>
Resultat efter finansiella poster		-214 283	-205 492
Skatt ändrad tax		1 974	-
Årets förlust		<u>-212 309</u>	<u>-205 492</u>

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	59 270 328	59 953 980
Inventarier	8	-	8 952
Summa materiella anläggningstillgångar		59 270 328	59 962 932
Finansiella anläggningstillgångar			
Värdepappersinnehav	9	4 020 641	2 958 896
Summa anläggningstillgångar		63 290 969	62 921 828
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		48 123	9 514
Övriga kortfristiga fordringar		42 110	49 625
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		89 988	86 008
		180 221	145 147
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	10	-	500 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 748 803	534 504
Summa omsättningstillgångar		1 929 024	1 179 651
Summa tillgångar		65 219 993	64 101 479

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	11		
Medlemsinsatser		28 976 865	27 876 865
Fond för yttre underhåll	12	296 565	313 709
Summa bundet eget kapital		<u>29 273 430</u>	<u>28 190 574</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 755 276	-4 566 928
Årets förlust		-212 309	-205 492
Summa fritt eget kapital		<u>-4 967 585</u>	<u>-4 772 420</u>
Summa eget kapital		<u>24 305 845</u>	<u>23 418 154</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	39 857 598	39 932 254
Summa långfristiga skulder		<u>39 857 598</u>	<u>39 932 254</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		62 040	8 873
Leverantörsskulder		324 756	195 057
Skatteskulder		-	20 108
Övriga kortfristiga skulder		14 766	3 485
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		654 988	523 548
Summa kortfristiga skulder		<u>1 056 550</u>	<u>751 071</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>65 219 993</u>	<u>64 101 479</u>
Ställda säkerheter		45 000 000	45 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2009:1 (K2)

Avskrivningsprinciper:

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningar tillämpas:

	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär plan	120	2105
Standardförbättringar	Linjär plan	5-20	2017-2019
Markanläggningar	Linjär plan	20	2034
Inventarier	Linjär plan	5	Fullt avskrivna

Not 2 Årsavgifter och hyror

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årsavgifter	3 594 925	3 488 982
Hyror bostäder	1 104 695	1 121 347
Hyror lokaler	190 164	204 231
Hyror garage	30 500	30 000
Hyror p-platser	53 400	47 600
Hyror övrigt	12 000	9 400
Summa	<u>4 985 684</u>	<u>4 901 560</u>

Not 3 Fastighetskostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Reparationer	471 071	887 148
Planerat underhåll	484 144	153 291
Fastighetsavgift/skatt	119 062	121 720
Tomträttsavgäld	167 026	163 001
Fastighetsförsäkring	31 516	26 000
Kabel-TV	80 635	80 546
Fastighetsskötsel	69 071	16 266
Städning	-	6 395
Obligatoriska besiktningar	-	14 624
Bevakningskostnader	-	1 328
Övriga utgifter	8 875	14 500
Snöröjning	20 426	46 558
Förbrukningsmaterial	-	3 392
El	95 344	93 021
Värme	553 033	542 921
Vatten	227 854	216 585
Sophämtning	73 284	65 821
	<u>2 401 341</u>	<u>2 453 117</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Arvode förvaltningsavtal	653 921	572 532
Juridiska kostnader	-	4 122
Revisionsarvode	18 126	14 876
Möteskostnader	1 519	4 393
Konstaterade förluster hyr/avg	9 314	1
Övriga förvaltningskostnader	29 106	15 449
Konsultarvoden	287 757	186 079
	<u>999 743</u>	<u>797 452</u>

Not 5 Personalkostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Styrelsearvode	56 743	55 652
Föreningsrevisor	2 304	-
Lagstadgad arbetsgivaravgift	15 765	16 837
	<u>74 812</u>	<u>72 489</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	62 836 895	62 836 895
Standardförbättringar	287 539	287 539
Markanläggning	200 000	200 000
	<u>63 324 434</u>	<u>63 324 434</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade avskrivningar		
Byggnad	-3 273 834	-2 619 295
Standardförbättringar	-76 620	-57 507
Markanläggningar	-20 000	-10 000
Årets avskrivningar byggnad	-654 539	-654 539
Årets avskrivningar standardförbättringar	-19 113	-19 113
Årets avskrivningar markanläggning	-10 000	-10 000
	<u>-4 054 106</u>	<u>-3 370 454</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar		
Utgående restvärde enligt plan	<u>59 270 328</u>	<u>59 953 980</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	34 987 000	34 987 000
Taxeringsvärde mark	11 151 000	11 151 000
	<u>46 138 000</u>	<u>46 138 000</u>
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	44 678 000	44 678 000
Lokaler	1 460 000	1 460 000
	<u>46 138 000</u>	<u>46 138 000</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ränteintäkter fondplacering via Nordea	-	79 237
Övriga ränteintäkter	987	3 258
	<u>987</u>	<u>82 495</u>

Not 8 Inventarier

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden		
Inventarier och verktyg	131 847	131 847
Installationer	184 683	184 683
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	316 530	316 530
Ingående ackumulerade avskrivningar	-307 578	-298 627
Årets avskrivningar	-8 952	-8 951
Utgående ackumulerade avskrivningar	-316 530	-307 578
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>8 952</u>

Not 9 Övriga långfristiga fordringar

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Fonder via Nordea	4 020 641	2 958 896
<i>Marknadsvärde 4 067 025 kr</i>		

Not 10 Kortfristiga placeringar

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Likviditetsplanering via Riksbyggen	-	500 000
	<u>0</u>	<u>500 000</u>

Not 11 Eget kapital

	<u>Belopp vid årets början</u>	<u>Förändring under året</u>	<u>Disposition enl stämman</u>	<u>Belopp vid årets utgång</u>
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	22 855 489	651 524	-	23 507 013
Upplåtelseavgifter	5 021 376	478 476	-	5 469 852
Fond för yttre underhåll	313 709	-17 144	-	296 565
Summa bundet eget kapital	28 190 574	1 112 856	0	29 273 430
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 566 928	17 144	-205 492	-4 755 276
Årets resultat	-205 492	-212 309	205 492	-212 309
Summa fritt eget kapital	-4 772 420	-195 165	0	-4 967 585
Summa eget kapital	23 418 154	917 691	0	24 305 845

Not 12 Fond för yttre underhåll

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Vid årets ingång	313 709	-
Avsättning	467 000	467 000
Ianspråktagande	-448 476	-153 291
Vid årets slut	296 565	313 709

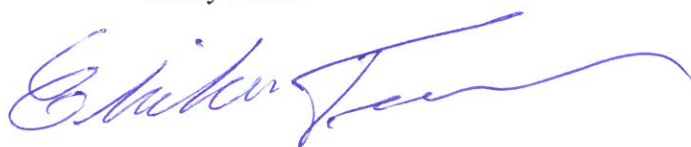
Not 13 Skulder till kreditinstitut

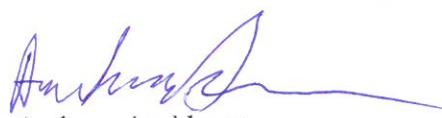
Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2015	Lånebelopp 2015-12-31
SBAB	3,14	2017-01-13	0	13 328 000
SBAB	2,96	2016-01-13	0	13 328 000
SBAB	1,91	2022-01-17	8800	9 991 200
SBAB	0,79	3 mån.	12 689	3 272 438
Totalt				39 919 638
Avgår nästa års amortering				-62 040
Totalt				39 857 598

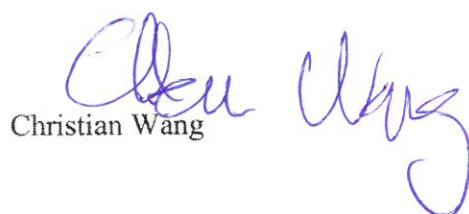
Göteborg den 2016-05-30.


Benny Jensen

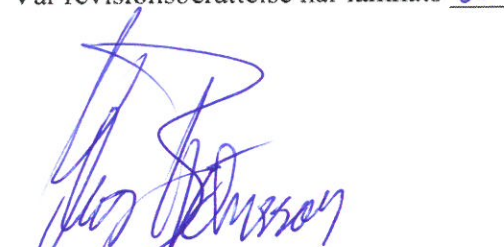

Rasmus Hellström



Christer Torstensson


Andreas Arvidsson


Christian Wang

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-06-01.


Klas Björnsson
auktoriserad revisor
Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB


Anders Johansson
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bellevue i Göteborg för år 2015.

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. Granskningen har utförts enligt god revisionsssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bellevue i Göteborg för år 2015.

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 revisionsssed i Sverige.

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

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 ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

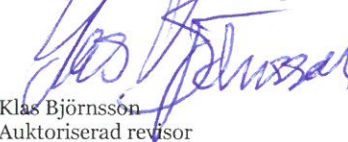
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2016- 06-01



Anders Johansson
Föreningsrevisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Klas Björnsson
Auktoriserad revisor