

Bostadsrättsföreningen

**Bellevue**

Årsredovisning

1 januari 2012 - 31 december 2012

---

Bellevue



**Riksbyggen**

Masthuggstorget 3 B

Box 310 60

400 32 GÖTEBORG

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

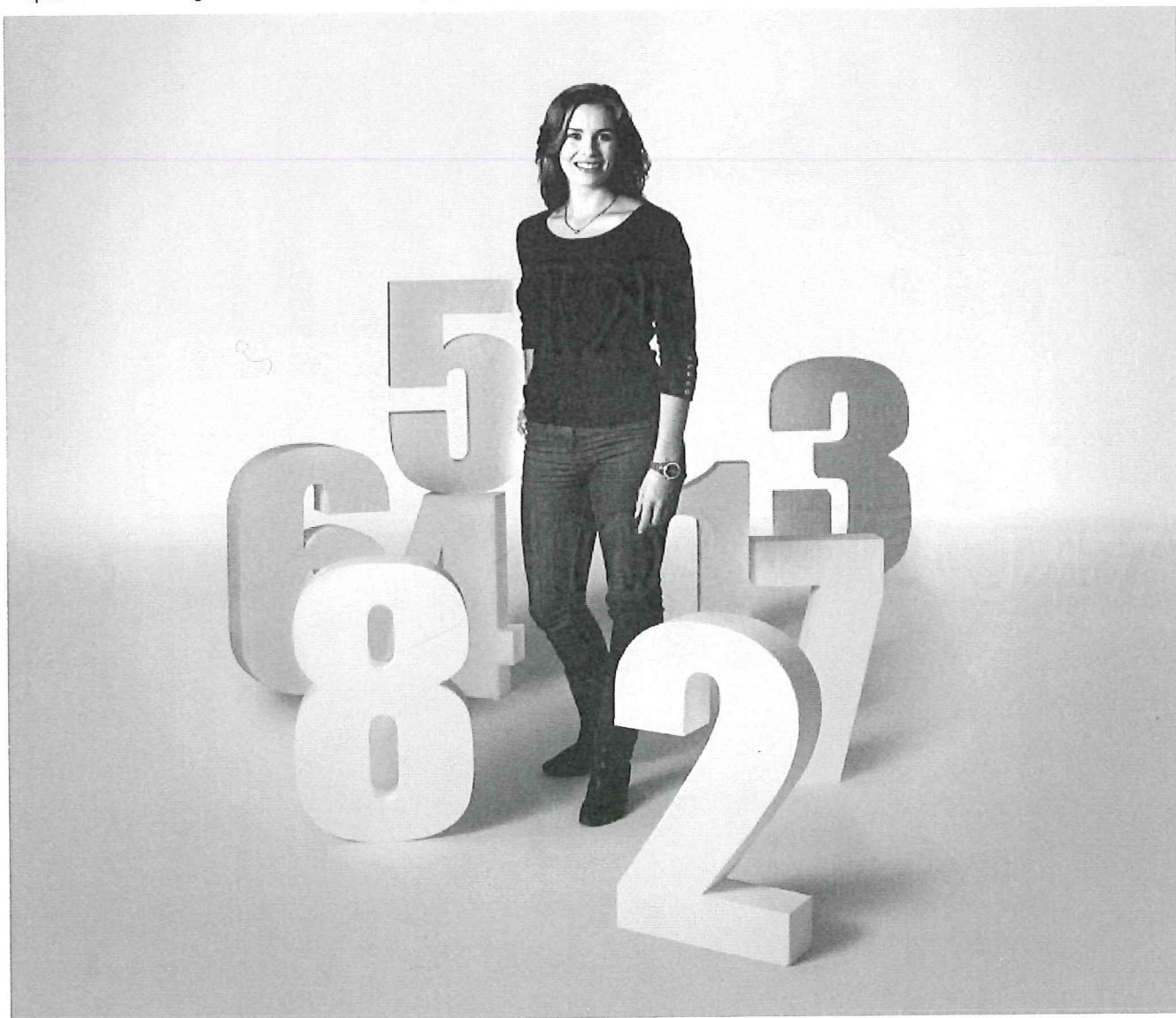
tel: 0771 - 860 860

---

# Årsredovisning

**BRF BELLEVUE I  
GÖTEBORG**  
**1/1 2012 - 31/12 2012**  
**Org nr 769612-5736**

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



## DAGORDNING VID ÅRSSTÄMMA

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF BELLEVUE I  
GÖTEBORG får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2012-01-01 - 2012-12-31.

## Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

			Vald t.o.m.
Ordinarie ledamöter		Utsedd av	årsstämman
Benny Jensen	Ordförande	Stämman	2013
Johannes Weiman	Sekreterare	Stämman	2014
Martin Frank	Ledamot	Stämman	2014
Christer Torstensson	Ledamot	Stämman	2014
Gustaf Andersson	Ledamot	Stämman	2013
<b>Styrelsesuppleanter</b>			
Anneli Hallberg	Suppleant	Stämman	2013
Jenni Adamsson	Suppleant	Stämman	2013
Simon Cederbom	Suppleant	Stämman	2014

I tur att avgå är ledamöterna Benny Jensen och Gustaf Andersson samt suppleanterna Anneli Hallberg och Jenni Adamsson

### Ordinarie revisorer

ÖhrlingsPriceWaterhouseCoopers	Auktoriserad revisor	Stämman
Olof Kindgren	Föreningsrevisor	Stämman

### Revisorssuppleanter

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

## 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 Kagsgatan 47 A-C,

Marken innehas med tomträtt genom tre 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

### 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 bostadstillägg 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 414 tkr och planerat underhåll för 136 tkr.  
Underhållskostnaderna specificeras i not 2 och 3 till resultaträkningen.

### Underhållsplan

Under de kommande fem åren avser vi att göra följande större periodiska arbeten enligt underhållsplanen.

På Lars Kaggsgratan 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 8e maj 2012. Styrelsen har hållit 20 protokollförda sammanträden.



<b>Resultat och ställning (tkr)</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Rörelsens intäkter	4 965	4 716	4 529	4 293	3 835
Årets resultat	223	156	- 221	- 154	- 313
Resultat efter fondförändringar	- 108	- 8	- 280	- 360	- 520
Balansomslutning	67 595	65 203	65 410	66 529	67 783
Soliditet %	38%	36%	35%	34%	34%
Likviditet %	306%	260%	329%	594%	358%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	1 062	1 005	931	886	saknas
Driftskostnad, kr / kvm	389	391	408	385	356
Ränta, kr / kvm	371	391	377	378	370
Underhållsfond, kr / kvm	228	158	124	111	68
Lån, kr / kvm	8 503	8 647	8 792	9 002	9 080

#### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2012 då avgifterna höjdes med 5,7%.

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

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 1063 kr/kvm/år.

#### Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st).

Av föreningens 86 lägenheter är 66 upplåtna med bostadsrätt och 20 med hyresrätt.

## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

### Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 659 448
Årets resultat före fondförändring	223 320
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-467 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	135 750
Summa underskott	<u>-1 767 378</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	<u>-1 767 378</u>

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

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	4 949 072	4 715 688
Övriga förvaltningsintäkter		16 230	672
		<u>4 965 302</u>	<u>4 716 360</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	2	- 414 101	- 125 668
Planerat underhåll	3	- 135 750	- 61 279
Fastighetsavgift/skatt		- 134 560	- 129 142
Driftskostnader	4	-1 851 428	-1 860 264
Övriga kostnader	5	- 44 696	- 115 534
Personalkostnader	6	- 74 705	- 65 675
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	- 380 800	- 410 922
		<u>-3 036 040</u>	<u>-2 768 484</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 929 262</b>	<b>1 947 876</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		- 19 634	23 766
Ränteutgifter och liknande poster	8	79 173	63 566
Räntekostnader och liknande poster	9	-1 765 934	-1 860 058
		<u>-1 706 395</u>	<u>-1 772 727</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>222 867</b>	<b>175 150</b>
Inkomstskatt		453	0
<b>Årets resultat</b>		<b>223 320</b>	<b>175 150</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		- 467 000	- 225 000
Ianspråktagande av underhållsfond		135 750	61 279
Förändring av underhållsfond		- 331 250	- 163 721
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>- 107 930</b>	<b>11 429</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	60 778 609	61 130 506
Inventarier, verktyg och installationer	11	26 854	55 757
Pågående byggnation och förskott	12	295 326	0
		<u>61 100 789</u>	<u>61 186 263</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	400 000	419 634
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>61 500 789</b>	<b>61 605 897</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		9 296	106 547
Övriga fordringar		1 612	1 737
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	54 150	54 423
		<u>65 058</u>	<u>162 707</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Handkassa		2 000	2 000
Bankmedel		5 170 938	3 067 945
Avräkning med Swedbank		855 896	384 496
		<u>6 028 834</u>	<u>3 454 441</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 093 892</b>	<b>3 617 148</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>67 594 681</b>	<b>65 223 045</b>



Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	15		
Bundet eget kapital			
Insatser		22 855 489	21 353 962
Upplåtelseavgifter		3 611 376	2 900 153
Underhållsfond		1 084 974	753 724
		<u>27 551 839</u>	<u>25 007 839</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 659 448	-1 670 877
Årets resultat		223 320	175 150
Avsättning till underhållsfond		- 467 000	- 225 000
Ianspråktagande av underhållsfond		135 750	61 279
		<u>-1 767 378</u>	<u>-1 659 448</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>25 784 460</b>	<b>23 348 390</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	16	39 793 000	40 481 000
Övriga långfristiga skulder		24 960	0
		<u>39 817 960</u>	<u>40 481 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, kortfristiga		688 000	688 000
Leverantörsskulder		120 025	91 044
Skatteskulder		12 339	11 742
Övriga kortfristiga skulder	17	613 637	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	558 259	602 869
		<u>1 992 260</u>	<u>1 393 655</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>41 810 220</b>	<b>41 874 655</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>67 594 681</b>	<b>65 223 045</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		45 000 000	45 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
		Inga	Inga

# Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

## 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.

## "Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

1 365 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, 6 825 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

## 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.

u

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Progressiv	100	2105
Standardförbättringar	Rak	5-20	-
Inventarier	Rak	5	-

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-12-31 2011-12-31

### Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	3 315 837	3 038 160
Hyror, bostäder	1 305 820	1 425 120
Hyror, lokaler	229 735	177 483
Hyror, garage	31 380	29 880
Hyror, p-platser	48 900	36 645
Hyror, övriga	17 400	8 400
	<u>4 949 072</u>	<u>4 715 688</u>

### Not 2 Reparationer

Bostäder	157 508	10 311
Vattenskador	77 996	17 231
Lokaler	38 536	0
Tvättstugor	9 023	8 526
Gemensamma utrymmen	18 634	12 052
Installationer	3 705	5 265
Vatten/Avlopp	39 392	12 849
Värme	19 385	17 383
Ventilation	2 976	2 888
Elinstallationer	14 686	4 055
Övriga installationer	9 413	19 854
Huskropp	20 065	12 129
Garage och parkeringsplatser	0	3 125
Vandalisering	2 783	0
	<u>414 101</u>	<u>125 668</u>

### Not 3 Planerat underhåll

Bostäder	0	43 179
Tvättstugor	102 875	8 525
Gårdar och grönanläggningar	32 875	0
Övrigt underhåll	0	9 575
	<u>135 750</u>	<u>61 279</u>

### Not 4 Driftskostnader

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2014-2015)	162 908	162 908
Fastighetsförsäkring	25 920	25 920
Arvode förvaltning	484 951	76 466
Kabel-TV	80 535	80 536
Juridiska kostnader	10 925	36 724
Revisionsarvode, externt	25 000	20 750
Övriga förvaltningskostnader	32 234	133 395

	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsskötsel	85 476	334 611
Städ	7 323	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	900
Snöröjning	25 319	14 575
Förbrukningsmateriel	1 225	6 405
Fordons- och maskinkostnader	0	12 356
Vatten	189 488	176 088
El	95 508	107 853
Uppvärmning	554 750	585 639
Sopphantering	69 866	85 138
	<u>1 851 428</u>	<u>1 860 264</u>

#### **Not 5 Övriga kostnader**

Kontorsmateriel	2 056	2 407
Konstaterade förluster hyror/avgifter	245	102
Serviceavgifter	1 755	46 354
Köpta tjänster	99	0
Konsultarvoden	31 463	63 131
Bankkostnader	640	640
Advokat och rättegångskostnader	6 000	0
Övriga externa kostnader	2 438	2 900
	<u>44 696</u>	<u>115 534</u>

#### **Not 6 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	57 240	49 160
Föreningsvald revisor	3 200	3 500
Summa	<u>60 440</u>	<u>52 660</u>
Sociala kostnader	14 265	13 015
	<u>74 705</u>	<u>65 675</u>

#### **Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	339 099	334 814
Avskrivning om- och tillbyggnader	12 798	12 798
Inventarier, verktyg och installationer	8 951	26 370
Installationer	19 952	36 940
	<u>380 800</u>	<u>410 922</u>

#### **Not 8 Ränteintäkter och liknande poster**

Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	1 031	3 250
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	10 327	623
Övriga ränteintäkter	67 815	59 693
	<u>79 173</u>	<u>63 566</u>

#### **Not 9 Räntekostnader och liknande poster**

Räntekostnader, fastighetslån	1 765 584	1 860 008
Övriga räntekostnader	350	50
	<u>1 765 934</u>	<u>1 860 058</u>

AM

2012-12-31 2011-12-31

**Not 10 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	62 836 895	62 836 895
Standardförbättringar	255 963	255 963
	<u>63 092 858</u>	<u>63 092 858</u>
Summa anskaffningsvärden		
	63 092 858	63 092 858
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 936 756	-1 601 942
Standardförbättringar	- 25 596	- 12 798
	<u>-1 962 352</u>	<u>-1 614 740</u>
Årets avskrivning byggnader		
	- 339 099	- 334 814
Årets avskrivning standardförbättringar	- 12 798	- 12 798
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-2 314 249</u>	<u>-1 962 352</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut		
	60 778 609	61 130 506
Varav		
Byggnader	60 561 040	60 900 139
Standardförbättringar	217 569	230 367
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

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	131 847	87 091
Installationer	184 683	184 683
	<u>316 530</u>	<u>271 774</u>
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	44 756
	<u>0</u>	<u>44 756</u>
Summa anskaffningsvärden		
	316 530	316 530
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 96 042	- 69 672
Installationer	- 164 731	- 127 791
	<u>- 260 773</u>	<u>- 197 463</u>
Årets utrangeringar		
	0	0
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 8 951	- 26 370
Installationer	- 19 952	- 36 940
	<u>- 28 903</u>	<u>- 63 310</u>



2012-12-31 2011-12-31

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 289 676	- 260 773
Restvärde enligt plan vid årets slut	26 854	55 757
Varav		
Inventarier och verktyg	26 854	35 805
Installationer	0	19 952

#### Not 12 Pågående byggnation och förskott

Dränering och fasadarbeten	295 326	0
	295 326	0

#### Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav

Fonder, via Nordea	400 000	400 000
Marknadsvärde 467 733 kr	0	19 634
	400 000	419 634

#### Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	13 423	13 422
Övriga förutbetalda driftskostnader	40 727	40 826
Upplupna ränteintäkter	0	175
	54 150	54 423

#### Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Resultat
Vid årets början	2 900 153	21 353 962	753 724	-1 659 448
Förändring av underhållsfond				- 331 250
Avsättning till underhållsfond			467 000	
Uttag ur underhållsfond			- 135 750	
Nya insatser och uppl. avgifter	711223	1 501 527		
Årets resultat				223 320
Vid årets slut	3 611 376	22 855 489	1 084 974	-1 767 378

#### Not 16 Fastighetslån

Fastighetslån	40 481 000	41 169 000
Avgår nästa års amortering	- 688 000	- 688 000
Skuld vid årets slut	39 793 000	40 481 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	4,31%	rörligt	777 000		280 000	497 000
NORDEA HYPOTEK AB	4,28%	rörligt	13 464 000		136 000	13 328 000
NORDEA HYPOTEK AB	4,20%	2013-04-17	13 464 000		136 000	13 328 000
NORDEA HYPOTEK AB	2,98%	rörligt	13 464 000		136 000	13 328 000
			<b>41 169 000</b>		<b>688 000</b>	<b>40 481 000</b>

Föreningen har under början av 2013 flyttat tre lån till SBAB, och avtalat om en flytt av det sista fjärde lånet i samband med villkorsändringsdagen.



2012-12-31 2011-12-31

**Not 17 Övriga kortfristiga skulder**


Övriga kortfristiga skulder	16 217	0
Avräkning LÅN	597 420	0
	<u>613 637</u>	<u>0</u>


**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**


Upplupna löner och sociala avgifter	8 000	11 423
Upplupna räntekostnader	0	5 747
Upplupna elkostnader	7 294	10 141
Upplupna vattenavgifter	47 525	45 151
Upplupna värmekostnader	94 285	74 536
Upplupna kostnader för renhållning	14 217	17 336
Upplupna revisionsarvoden	25 000	24 750
Upplupna styrelsearvoden	38 000	37 100
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	18 131
Förutbetalda hyror och avgifter	323 938	358 554
	<u>558 259</u>	<u>602 869</u>

Ort 2013-

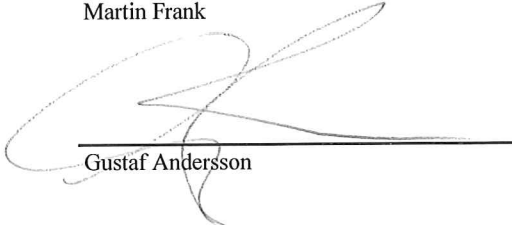
  
Benny Jehsen

  
Johannes Weiman

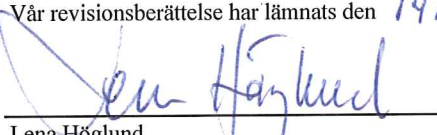
  
Jenni Adamsson

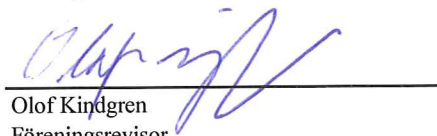
  
Martin Frank

  
Christer Torstensson

  
Gustaf Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 maj 2013

  
Lena Höglund  
ÖhrlingsPriceWaterhouseCoopers

  
Olof Kindgren  
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 2012.

#### 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 revisionssed. För de auktoriserade revisorn innebär detta att hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed 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 2012 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 2012.

#### 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 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 den 14 maj 2013

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lena Höglund  
Auktoriserad revisor

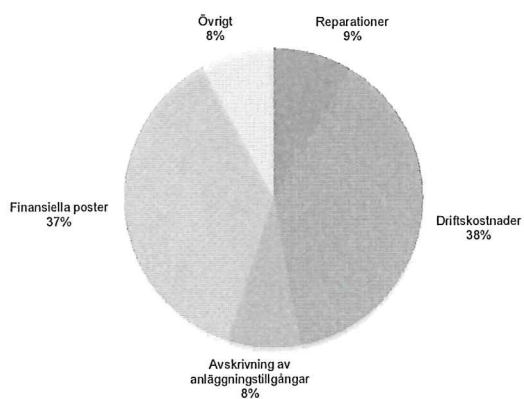


Olof Kindgren  
Föreningsvald revisor

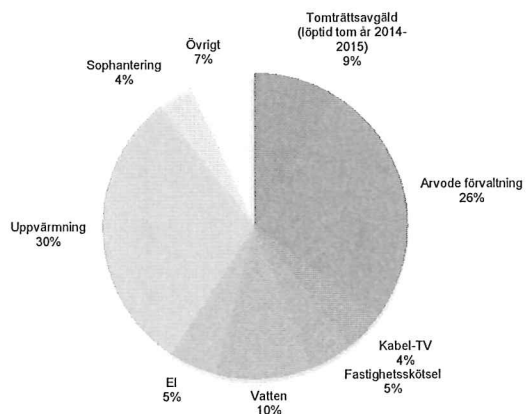
---

# Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2012	2011
Reparationer	414 101	125 668
Planerat underhåll	135 750	61 279
Fastighetsavgift/skatt	134 560	129 142
Driftskostnader	1 851 428	1 860 264
Övriga kostnader	44 696	115 534
Personalkostnader	74 705	65 675
Avskrivning av anläggningstillgångar	380 800	410 922
Finansiella poster	1 785 568	1 860 058
Inkomstskatt	- 453	0
<b>Summa kostnader</b>	<b>4 821 155</b>	<b>4 628 542</b>



<b>Driftskostnadsfördelning</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2014-2015)	162 908	162 908
Fastighetsförsäkring	25 920	25 920
Arvode förvaltning	484 951	76 466
Kabel-TV	80 535	80 536
Juridiska kostnader	10 925	36 724
Revisionsarvode, externt	25 000	20 750
Övriga förvaltningskostnader	32 234	133 395
Fastighetsskötsel	85 476	334 611
Städ	7 323	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	900
Snöröjning	25 319	14 575
Förbrukningsmateriel	1 225	6 405
Fordons- och maskinkostnader	0	12 356
Vatten	189 488	176 088
El	95 508	107 853
Uppvärmning	554 750	585 639
Sophantering	69 866	85 138
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>1 851 428</b>	<b>1 860 264</b>



Nyckeltalsanalys för driftskostnader	2012	2011
<b>BOA (kvm):</b>	<b>4459</b>	<b>4459</b>
	<b>Kr / kvm</b>	<b>Kr / kvm</b>
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2014-2015)	37	37
Fastighetsförsäkring	6	6
Arvode förvaltning	109	17
Kabel-TV	18	18
Juridiska kostnader	2	8
Revisionsarvode, externt	6	5
Övriga förvaltningskostnader	7	30
Fastighetsskötsel	19	75
Städ	2	0
Snöröjning	6	3
Förbrukningsmateriel	0	1
Fordons- och maskinkostnader	0	3
Vatten	42	39
El	21	24
Uppvärmning	124	131
Sophantering	16	19
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>415</b>	<b>417</b>



---

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

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

## **Ansvarsförbindelser**

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

## **Avskrivning**

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

## **Balansräkning**

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

## **Bränsletillägg**

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

## **Ekonomisk förening**

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

## **Folkrörelse**

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

folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## **Fond för inre underhåll**

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

## **Fond för yttre underhåll**

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

## **Förvaltningsberättelse**

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

## **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.



### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital 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.