

---

# Årsredovisning

---

**BRF BELLEVUE I  
GÖTEBORG**  
1/1 2013 - 31/12 2013  
Org nr 769612-5736

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



## DAGORDNING VID ÅRSSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämma i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
- t) Stämmans avslutande

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF BELLEVUE I  
GÖTEBORG får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2013-01-01 - 2013-12-31

## Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

### Ordinarie ledamöter

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Shahabuddin Seyed    | Ordförande |
| Liv Maria Törnqvist  | Ledamot    |
| Benny Jensen         | Ledamot    |
| Martin Frank         | Ledamot    |
| Christer Torstensson | Ledamot    |

### Utsedd av

|         |
|---------|
| Stämman |
| Stämman |
| Stämman |
| Stämman |
| Stämman |

### Vald t.o.m. årsstämmen

|      |
|------|
| 2014 |
| 2014 |
| 2014 |
| 2014 |
| 2014 |

### Styrelsesuppleanter

|                |
|----------------|
| Simon Cederbom |
| Parvin Delaviz |
| Jan Olsson     |

|         |
|---------|
| Stämman |
| Stämman |
| Stämman |

|      |
|------|
| 2014 |
| 2014 |
| 2014 |

### Ordinarie revisorer

|                                 |                      |
|---------------------------------|----------------------|
| Öhrlings PriceWaterhouseCoopers | Auktoriserad Revisor |
| Per Ahlström                    | Föreningsrevisor     |

|         |
|---------|
| Stämman |
|---------|

### Revisorssuppleanter

|                  |         |
|------------------|---------|
| Anders Johansson | Revisor |
|------------------|---------|

|         |
|---------|
| 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 45 708 000 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 433 374kr och planerat underhåll för 4 358 079kr.

Kostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

### Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 20 Juni 2013. Styrelsen har hållit 20 protokollförda sammanträden.

| Resultat och ställning (tkr)          | 2013    | 2012   | 2011   | 2010   | 2009   |
|---------------------------------------|---------|--------|--------|--------|--------|
| Rörelsens intäkter                    | 4 990   | 4 965  | 4 716  | 4 529  | 4 293  |
| Årets resultat                        | - 3 571 | 223    | 156    | - 221  | - 154  |
| Resultat efter fondförändringar       | - 2 486 | - 108  | - 8    | - 280  | - 360  |
| Balansomslutning                      | 63 159  | 67 595 | 65 203 | 65 410 | 66 529 |
| Soliditet %                           | 35%     | 38%    | 36%    | 35%    | 34%    |
| Likviditet %                          | 204%    | 306%   | 260%   | 329%   | 594%   |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm | 1 120   | 1 062  | 1 005  | 931    | 886    |
| Driftskostnad, kr / kvm               | 412     | 389    | 391    | 408    | 385    |
| Ränta, kr / kvm                       | 266     | 371    | 391    | 377    | 378    |
| Underhållsfond, kr / kvm              | —       | 228    | 158    | 124    | 111    |
| Lån, kr / kvm                         | 8 391   | 8 503  | 8 647  | 8 792  | 9 002  |

#### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 Juli 2013 då avgifterna höjdes med 3,5%.

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

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 1120 kr/kvm/år.

#### Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st).

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

## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

|   |            |
|---|------------|
| Balanserat resultat                     | -1 767 378 |
| Årets resultat före fondförändring      | -3 570 815 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -467 000   |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 1 551 974  |
| Summa underskott                        | -4 253 219 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

|                                      |            |
|--------------------------------------|------------|
| Extra avsättning till underhållsfond | 0          |
| Att balansera i ny räkning           | -4 253 219 |

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                     | Not | 2013-01-01<br>2013-12-31 | 2012-01-01<br>2012-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                       |     |                          |                          |
| Årsavgifter och hyror                           | 1   | 4 991 446                | 4 949 072                |
| Övriga förvaltningsintäkter                     | 2   | - 1 649                  | 16 230                   |
|   |     | <u>4 989 797</u>         | <u>4 965 302</u>         |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                      |     |                          |                          |
| Reparationer                                    | 3   | - 410 829                | - 414 101                |
| Planerat underhåll                              | 4   | -4 358 079               | - 135 750                |
| Fastighetsavgift/skatt                          |     | - 112 998                | - 134 560                |
| Driftkostnader                                  | 5   | -1 959 468               | -1 851 428               |
| Övriga kostnader                                | 6   | - 19 095                 | - 44 696                 |
| Personalkostnader                               | 7   | - 85 522                 | - 74 705                 |
| Avskrivning av anläggningstillgångar            | 8   | - 381 504                | - 380 800                |
|   |     | <u>-7 327 495</u>        | <u>-3 036 040</u>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                          |     | <b>-2 337 698</b>        | <b>1 929 262</b>         |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>         |     |                          |                          |
| Resultat från finansiella anläggningstillgångar |     | —                        | - 19 634                 |
| Ränteintäkter och liknande poster               | 9   | 31 950                   | 79 173                   |
| Räntekostnader och liknande poster              | 10  | -1 265 067               | -1 765 934               |
|   |     | <u>-1 233 117</u>        | <u>-1 706 395</u>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>        |     | <b>-3 570 815</b>        | <b>222 867</b>           |
| Inkomstskatt                                    |     | —                        | 453                      |
| <b>Årets resultat</b>                           |     | <b>-3 570 815</b>        | <b>223 320</b>           |
| <b>Tillägg till resultaträkningen</b>           |     |                          |                          |
| Avsättning till underhållsfond                  |     | - 467 000                | - 467 000                |
| Anspråktagande av underhållsfond                |     | 1 551 974                | 135 750                  |
| <b>Resultat efter fondförändring</b>            |     | <b>-2 485 841</b>        | <b>- 107 930</b>         |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2013-12-31               | 2012-12-31               |
|--|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                          |                          |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                          |                          |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |                          |                          |
| Byggnader och mark                           | 11  | 60 637 632               | 60 778 609               |
| Inventarier, verktyg och installationer      | 12  | 17 903                   | 26 854                   |
| Pågående byggnation och förskott             |     | —                        | 295 326                  |
|  |     | <u>60 655 535</u>        | <u>61 100 789</u>        |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     |     |                          |                          |
| Långfristiga värdepappersinnehav             | 13  | 400 000                  | 400 000                  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <u><b>61 055 535</b></u> | <u><b>61 500 789</b></u> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                          |                          |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |                          |                          |
| Avgifts- och hyresfordringar                 |     | 12 644                   | 9 296                    |
| Skattefordringar                             |     | 9 720                    | —                        |
| Övriga fordringar                            | 14  | 1 756                    | 1 612                    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15  | 54 149                   | 54 150                   |
|  |     | <u>78 269</u>            | <u>65 058</u>            |
| <b>Kassa och bank</b>                        |     |                          |                          |
| Handkassa                                    |     | 2 000                    | 2 000                    |
| Bankmedel                                    |     | 1 129 932                | 5 170 938                |
| Avräkning med Swedbank                       |     | 893 013                  | 855 896                  |
|  |     | <u>2 024 945</u>         | <u>6 028 834</u>         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <u><b>2 103 214</b></u>  | <u><b>6 093 892</b></u>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <u><b>63 158 749</b></u> | <u><b>67 594 681</b></u> |

| Belopp i kr  | Not | 2013-12-31        | 2012-12-31        |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                        |     |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                                    | 16  |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                             |     |                   |                   |
| Insatser   |     | 22 855 489        | 22 855 489        |
| Upplåtelseavgifter                                     |     | 3 611 376         | 3 611 376         |
| Underhållsfond   |     | —                 | 1 084 974         |
|  |     | <u>26 466 865</u> | <u>27 551 839</u> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                              |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                                    |     | -1 767 378        | -1 659 448        |
| Årets resultat   |     | -3 570 815        | 223 320           |
| Avsättning till underhållsfond                         |     | - 467 000         | - 467 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond                      |     | 1 551 974         | 135 750           |
|  |     | <u>-4 253 219</u> | <u>-1 767 378</u> |
| <b>Summa eget kapital</b>                              |     | <b>22 213 646</b> | <b>25 784 461</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                            |     |                   |                   |
| Fastighetslån  | 17  | 39 916 000        | 39 793 000        |
| Övriga långfristiga skulder                            |     | —                 | 24 960            |
|  |     | <u>39 916 000</u> | <u>39 817 960</u> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                            |     |                   |                   |
| Fastighetslån, kortfristiga                            |     | 34 000            | 688 000           |
| Leverantörsskulder                                     |     | 384 940           | 120 025           |
| Skatteskulder  |     | —                 | 12 339            |
| Övriga kortfristiga skulder                            | 18  | 26 262            | 613 637           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter           | 19  | 583 902           | 558 259           |
|  |     | <u>1 029 104</u>  | <u>1 992 260</u>  |
| <b>Summa skulder</b>                                   |     | <b>40 945 104</b> | <b>41 810 220</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                  |     | <b>63 158 749</b> | <b>67 594 681</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 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 362369 kr.

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

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 074 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 det 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

| Materiella anläggningstillgångar | Avskrivningsplan | Antal år  | Slutår |
|----------------------------------|------------------|-----------|--------|
| Byggnader                        | Progressiv       | 100       | 2105   |
| Standardförbättringar            | Rak              | 5 till 20 |        |
| Markanläggningar                 | Rak              | 20        |        |
| Inventarier                      | Rak              | 5         |        |

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

### Not 1 Årsavgifter och hyror

|                       |           |           |
|-----------------------|-----------|-----------|
| Årsavgifter, bostäder | 3 475 818 | 3 315 837 |
| Hyror, bostäder       | 1 220 679 | 1 305 820 |
| Hyror, lokaler        | 201 259   | 229 735   |
| Hyror, garage         | 29 525    | 31 380    |
| Hyror, p-platser      | 50 600    | 48 900    |
| Hyror, övriga         | 13 564    | 17 400    |
|                       | 4 991 446 | 4 949 072 |

### Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

|  |         |          |
|--|---------|----------|
| Övriga ersättningar                    | - 2 648 | - 12 480 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 19      | 36       |
| Inkassointäkter                        | 980     | 18 926   |
| Försäkringsersättningar                | —       | 9 748    |
|  | - 1 649 | 16 230   |

### Not 3 Reparationer

|                     |         |         |
|---------------------|---------|---------|
| Bostäder            | 244 618 | 157 508 |
| Vattenskador        | 70 713  | 77 996  |
| Lokaler             | —       | 38 536  |
| Tvättstugor         | 8 714   | 9 023   |
| Gemensamma utrymmen | 5 856   | 18 634  |
| Installationer      | 894     | 3 705   |
| Vatten/Avlopp       | 10 945  | 39 392  |
| Värme               | 4 350   | 19 385  |
| Ventilation         | 5 482   | 2 976   |
| Elinstallationer    | 15 883  | 14 686  |
| Tele/TV/Porttelefon | 1 719   | —       |
| Låssystem           | 7 857   | 9 413   |
| Huskropp            | 33 798  | 20 065  |
| Vandalisering       | —       | 2 783   |
|                     | 410 829 | 414 101 |

### Not 4 Planerat underhåll

|                              |           |         |
|------------------------------|-----------|---------|
| Tvättstugor                  | 186 588   | 102 875 |
| Lokaler, gemensamma utrymmen | 585 000   | —       |
| Huskroppar                   | 3 586 491 | —       |
| Gårdar och grönanläggningar  | —         | 32 875  |
|                              | 4 358 079 | 135 750 |

ur

**Not 5 Driftkostnader**

|   |                  |                  |
|---|------------------|------------------|
| Tomträttsavgäld (löptid tom år 2014-2015) | 162 908          | 162 908          |
| Fastighetsförsäkring                      | 25 500           | 25 920           |
| Förvaltningsarvode                        | 590 644          | 484 951          |
| Kabel-TV                                  | 80 537           | 80 535           |
| Juridiska kostnader                       | 1 850            | 10 925           |
| Revisionsarvode externt                   | 17 500           | 25 000           |
| Övriga förvaltningskostnader              | 27 477           | 32 234           |
| Fastighetsskötsel                         | 12 966           | 85 476           |
| Städning gemensamma utrymmen              | 17 071           | 7 323            |
| Obligatoriska besiktningar                | 23 150           | –                |
| Snö- och halkbekämpning                   | 33 827           | 25 319           |
| Ersättningar till hyresgäster             | 836              | –                |
| Förbrukningsmateriel                      | 2 633            | 1 225            |
| Vatten                                    | 199 104          | 189 488          |
| El  | 94 823           | 95 508           |
| Uppvärmning                               | 606 065          | 554 750          |
| Sophantering och återvinning              | 60 764           | 69 866           |
| Övrigt                                    | 1 813            | –                |
|   | <u>1 959 468</u> | <u>1 851 428</u> |

**Not 6 Övriga kostnader**

|                                       |               |               |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Kontorsmateriel                       | 4 253         | 2 056         |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter | 616           | 245           |
| Serviceavgifter                       | –             | 1 755         |
| Köpta tjänster                        | 1 098         | 99            |
| Konsultarvoden                        | 2 988         | 31 463        |
| Bankkostnader                         | 940           | 640           |
| Advokat och rättegångskostnader       | 6 250         | 6 000         |
| Övriga externa kostnader              | 2 950         | 2 438         |
|                                       | <u>19 095</u> | <u>44 696</u> |

**Not 7 Personalkostnader**

|   |               |               |
|---|---------------|---------------|
| Löner, andra ersättningar och sociala kostnader |               |               |
| Styrelsearvode                                  | 60 000        | 57 240        |
| Föreningsvald revisor                           | 3 200         | 3 200         |
| Summa   | <u>63 200</u> | <u>60 440</u> |
| Sociala kostnader                               | 22 322        | 14 265        |
|   | <u>85 522</u> | <u>74 705</u> |

**Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar**

|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
| Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning | 343 440        | 339 099        |
| Avskrivning om- och tillbyggnader              | 19 113         | 12 798         |
| Markanläggningar                               | 10 000         | –              |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 8 951          | 8 951          |
| Installationer                                 | –              | 19 952         |
|  | <u>381 504</u> | <u>380 800</u> |

my

**Not 9 Ränteintäkter och liknande poster**

|   |               |               |
|---|---------------|---------------|
| Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank        | 780           |               |
| Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen | 31 160        | 1 031         |
| Ränteintäkter hyres/kundfordringar                | –             | 10 327        |
| Övriga ränteintäkter                              | 10            | 67 815        |
|   | <u>31 950</u> | <u>79 173</u> |

**Not 10 Räntekostnader och liknande poster**

|                               |                  |                  |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader, fastighetslån | 1 265 067        | 1 765 584        |
| Övriga räntekostnader         | –                | 350              |
|                               | <u>1 265 067</u> | <u>1 765 934</u> |

**Not 11 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> |
| Årets anskaffningar                          |                   |                   |
| Standardförbättringar                        | 31 576            | –                 |
| Markanläggning                               | 200 000           | –                 |
|  | <u>231 576</u>    | <u>–</u>          |
| Summa anskaffningsvärden                     | <u>63 324 434</u> | <u>63 092 858</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan       |                   |                   |
| Vid årets början                             |                   |                   |
| Byggnader                                    | -2 275 855        | -1 936 756        |
| Standardförbättringar                        | - 38 394          | - 25 596          |
|  | <u>-2 314 249</u> | <u>-1 962 352</u> |
| Årets avskrivning byggnader                  | - 343 440         | - 339 099         |
| Årets avskrivning standardförbättringar      | - 19 113          | - 12 798          |
| Årets avskrivning markanläggningar           | - 10 000          | –                 |
| Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan | <u>-2 686 802</u> | <u>-2 314 249</u> |
| Restvärde enligt plan vid årets slut         | <u>60 637 632</u> | <u>60 778 609</u> |
| Varav  |                   |                   |
| Byggnader                                    | 60 217 600        | 60 561 040        |
| Standardförbättringar                        | 230 032           | 217 569           |
| Markanläggningar                             | 190 000           | –                 |
| Taxeringsvärden                              |                   |                   |
| bostäder                                     | 44 678 000        | 39 492 000        |
| lokaler                                      | 1 030 000         | 1 717 000         |
| Totalt taxeringsvärde                        | <u>45 708 000</u> | <u>41 209 000</u> |
| varav byggnader                              | <u>34 987 000</u> | <u>30 687 000</u> |



**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

## Anskaffningsvärden

## Vid årets början

Inventarier och verktyg

131 847 131 847

Installationer

184 683 184 683

Summa anskaffningsvärden

316 530 316 530

## Ackumulerade avskrivningar enligt plan

## Vid årets början

Inventarier och verktyg

- 104 993 - 96 042

Installationer

- 184 683 - 164 731

- 289 676 - 260 773

## Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg

- 8 951 - 8 951

Installationer

- - - 19 952

- 8 951 - 28 903

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 298 627 - 289 676

Restvärde enligt plan vid årets slut

17 903 26 854

## Varav

Inventarier och verktyg

17 903 26 854

**Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav**

Fonder via Nordea

400 000 400 000

Marknadsvärde 474807,15kr

400 000 400 000

**Not 14 Övriga fordringar**

Skattekonto

1 756 1 612

1 756 1 612

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald kabel-tv-avgift

13 422 13 423

Övriga förutbetalda kostnader

40 727 40 727

54 149 54 150

2013-12-31 2012-12-31

| Not 16                            | Eget kapital | Bundet                  | Bundet     | Bundet              | Fritt                  | Fritt          |
|-----------------------------------|--------------|-------------------------|------------|---------------------|------------------------|----------------|
|                                   |              | Upplåtelse-<br>avgifter | Insatser   | Underhålls-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets resultat |
| Vid årets början                  |              | 3 611 376               | 22 855 489 | 1 084 974           | -1 990 698             | 223 320        |
| Disposition enl årsstämmobeslut   |              |                         |            |                     | 223 320                | - 223 320      |
| Avsättning till underhållsfond    |              |                         |            | 467 000             | - 467 000              |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |              |                         |            | -1 551 974          | 1 551 974              |                |
| Årets resultat                    |              |                         |            |                     |                        | -3 570 815     |
| Vid årets slut                    |              | 3 611 376               | 22 855 489 | —                   | - 682 404              | -3 570 815     |

#### Not 17 Fastighetslån

|                            |            |            |
|----------------------------|------------|------------|
| Fastighetslån              | 39 950 000 | 40 481 000 |
| Avgår nästa års amortering | - 34 000   | - 688 000  |
| Skuld vid årets slut       | 39 916 000 | 39 793 000 |

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,15%

| Låneinstitut        | Ränta | Bundet till | Ing. skuld | Nya lån    | Årets amort. | Utg. skuld |
|---------------------|-------|-------------|------------|------------|--------------|------------|
| NORDEA BANK SVERIGE | 3,45% |             | 497 000    |            | 497 000      |            |
| NORDEA HYPOTEK AB   | 3,90% |             | 13 328 000 |            | 34 000       |            |
| NORDEA HYPOTEK AB   | 4,20% | 2013-04-17  | 13 328 000 |            |              |            |
| NORDEA HYPOTEK AB   | 5,13% |             | 13 328 000 |            |              |            |
| SBAB                | 2,81% | 2014-04-16  |            | 3 294 000  |              | 3 294 000  |
| SBAB                | 2,94% | 2015-01-13  |            | 10 000 000 |              | 10 000 000 |
| SBAB                | 2,96% | 2016-01-13  |            | 13 328 000 |              | 13 328 000 |
| SBAB                | 3,14% | 2017-01-13  |            | 13 328 000 |              | 13 328 000 |
|                     |       |             | 40 481 000 | 39 950 000 | 531 000      | 39 950 000 |

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 34 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

WY

**Not 18 Övriga kortfristiga skulder**

|                                    |               |                |
|------------------------------------|---------------|----------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | 16 217        | 16 217         |
| Avräkning LÅN                      | –             | 597 420        |
| Övriga kortfristiga låneskulder    | 10 045        | –              |
|                                    | <u>26 262</u> | <u>613 637</u> |

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna löner och sociala avgifter                 | 15 692         | 8 000          |
| Upplupna elkostnader                                | 8 314          | 7 294          |
| Upplupna vattenavgifter                             | 50 144         | 47 525         |
| Upplupna värmekostnader                             | 75 602         | 94 285         |
| Upplupna kostnader för renhållning                  | 15 033         | 14 217         |
| Upplupna revisionsarvoden                           | 21 250         | 25 000         |
| Upplupna styrelsearvoden                            | 49 940         | 38 000         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 7 775          | –              |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter          | 340 152        | 323 938        |
|   | <u>583 902</u> | <u>558 259</u> |

Göteborg

28 / 7 - 2014

Shahabuddin Seyed

Liv Maria Törnqvist

Benny Jensen

Martin Frank

Christer Torstensson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 maj 2014

ÖhrlingsPriceWaterhouseCoopers AB

Mikael Gustavsson  
Auktoriserad Revisor



# Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bellevue för år 2013.

#### *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 den auktoriserade revisorn innebär detta att han 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 2013 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 för år 2013.

#### *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 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 2 maj 2014

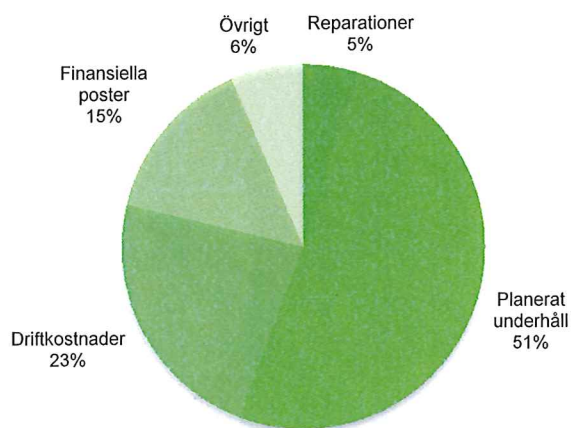
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



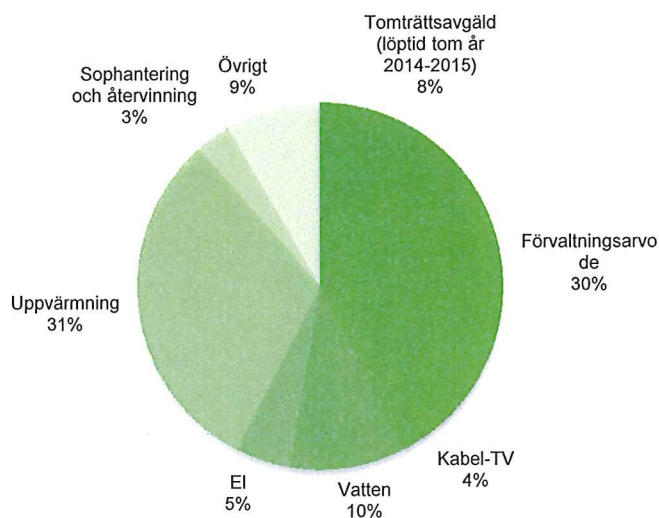
Mikael Gustavsson  
Auktoriserad revisor

# Nyckeltal

| Kostnadsfördelning                   | 2013             | 2012             |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Reparationer                         | 410 829          | 414 101          |
| Planerat underhåll                   | 4 358 079        | 135 750          |
| Fastighetsavgift/skatt               | 112 998          | 134 560          |
| Driftkostnader                       | 1 959 468        | 1 851 428        |
| Övriga kostnader                     | 19 095           | 44 696           |
| Personalkostnader                    | 85 522           | 74 705           |
| Avskrivning av anläggningstillgångar | 381 504          | 380 800          |
| Finansiella poster                   | 1 265 067        | 1 785 568        |
| Inkomstskatt                         | 0                | - 453            |
| <b>Summa kostnader</b>               | <b>8 592 562</b> | <b>4 821 155</b> |



| Driftskostnadsfördelning                  | 2013             | 2012             |
|---|------------------|------------------|
| Tomträttsavgäld (löptid tom år 2014-2015) | 162 908          | 162 908          |
| Fastighetsförsäkring                      | 25 500           | 25 920           |
| Förvaltningsarvode                        | 590 644          | 484 951          |
| Kabel-TV                                  | 80 537           | 80 535           |
| Juridiska kostnader                       | 1 850            | 10 925           |
| Revisionsarvode externt                   | 17 500           | 25 000           |
| Övriga förvaltningskostnader              | 27 477           | 32 234           |
| Fastighetsskötsel                         | 12 966           | 85 476           |
| Städning gemensamma utrymmen              | 17 071           | 7 323            |
| Obligatoriska besiktningar                | 23 150           | 0                |
| Snö- och halkbekämpning                   | 33 827           | 25 319           |
| Ersättningar till hyresgäster             | 836              | 0                |
| Förbrukningsmateriel                      | 2 633            | 1 225            |
| Vatten                                    | 199 104          | 189 488          |
| El  | 94 823           | 95 508           |
| Uppvärmning                               | 606 065          | 554 750          |
| Sophantering och återvinning              | 60 764           | 69 866           |
| Övrigt                                    | 1 813            | 0                |
| <b>Summa driftkostnader</b>               | <b>1 959 468</b> | <b>1 851 428</b> |



Nyckeltalsanalys för driftkostnader                      2013                      2012

BOA (kvm):                      4459                      4459

Kr / kvm                      Kr / kvm

|   |            |            |
|---|------------|------------|
| Tomträttsavgäld (löptid tom år 2014-2015) | 37         | 37         |
| Fastighetsförsäkring                      | 6          | 6          |
| Förvaltningsarvode                        | 132        | 109        |
| Kabel-TV                                  | 18         | 18         |
| Juridiska kostnader                       | 0          | 2          |
| Revisionsarvode externt                   | 4          | 6          |
| Övriga förvaltningskostnader              | 6          | 7          |
| Fastighetsskötsel                         | 3          | 19         |
| Städning gemensamma utrymmen              | 4          | 2          |
| Obligatoriska besiktningar                | 5          | 0          |
| Snö- och halkbekämpning                   | 8          | 6          |
| Ersättningar till hyresgäster             | 0          | 0          |
| Förbrukningsmateriel                      | 1          | 0          |
| Vatten                                    | 45         | 42         |
| El  | 21         | 21         |
| Uppvärmning                               | 136        | 124        |
| Sophantering och återvinning              | 14         | 16         |
| Övrigt                                    | 0          | 0          |
| <b>Summa driftkostnader</b>               | <b>439</b> | <b>415</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.

### **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 förutbetalad 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 i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs 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.

# BRF BELLEVUE I GÖTEBORG

*Årsredovisningen är upprättad av  
styrelsen för BRF BELLEVUE I  
GÖTEBORG i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:  
tel. 0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)