

Årsredovisning

2016-01-01 - 2016-12-31

Brf Bellevue Park

Org.nr 769627-6836

Styrelsen för Bellevue Park får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2016 t.o.m. 31 december 2016, vilket är föreningens tredje verksamhetsår.

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 17 mars 2015 förvärvat fastigheten Kviberg 741:178 i Göteborgs kommun. Lagfart erhöles den 11 februari 2016.

Föreningen har tecknat totalentreprenadavtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet har det uppförts två flerbostadshus i fem våningar med totalt 72 bostadsrättslägenheter, total boarea ca 5 061 m². Föreningen disponerar över 49 parkeringsplatser varav 32 i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordic Försäkring.

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet deltar i gemensamhetsanläggningen Kviberg ga:47 avseende gata, belysning och dagvatten samt i gemensamhetsanläggningen Kviberg ga:48 avseende kommunikationsytor, parkeringsplatser, tomrör för optokabel, spillvattenledningar och sopsugsanordning.

Kostnad för samfällighetens förvaltning av ga:47 och ga:48 utgår enligt andelstal. Fastigheten äger andel i marksamfälligheten Kviberg s:11 avseende kommunikationsytor m.m. Gemensamhetsanläggningarna förvaltas av Öster om Bellevue samfällighetsförening.

Väsentliga servitut

Fastigheten belastas av ledningsrätt avseende starkströmsledning till förmån för Göteborg Energi Nät AB samt ledningsrätt avseende VA-ledningar till förmån för Göteborgs kommun.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2016 och kommer att deklarerar som färdigställda. De kommer troligen att åsättas värdeår 2016. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende garageyta t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För garaget belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått ett fastställt taxeringsvärde för garage.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 33 kr/m² boarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Under år 2016 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) är enligt ekonomisk plan 637 kr/m².

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hisservice, hissbesiktning och källsortering. Avtalet gäller till den 31 mars 2018.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 60 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2017.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 24 mars 2015. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 26 mars 2015.

Föreningens långfristiga lån

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 19 augusti 2016.

Under året har föreningen amorterat 840 000 kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 11.

Avräkning mot entreprenören

Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet.

Avräkningstidpunkt har fastställts till den 30 september 2016.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 30 september 2016 följande utseende:

Anskaffningskostnad	208 190 000	Insatser	90 779 000
		Upplåtelseavgifter	62 011 000
		Lån	<u>55 400 000</u>
	<u>208 190 000</u>		208 190 000

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under januari 2016. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har sex (fem) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att en lägenhet upplåtits i andra hand.

Föreningens fastighet godkändes vid en slutbesiktning 15 juni 2016.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	115
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	16
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	19
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	112

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 24 maj 2016 t.o.m. extra föreningsstämma den 27 september 2016 haft följande sammansättning:

Håkan Nilsson	Ledamot	1)	Ordförande
Ingemar Bilén	Ledamot	1)	
Carl Thormark	Ledamot		
Bo Ivarsson	Suppleant	1)	

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

Styrelsen har efter extra föreningsstämma den 27 september 2016 haft följande sammansättning:

Christer Olsson	Ledamot	Ordförande
Jonas Berg	Ledamot	
Thu Nguyen	Ledamot	
Johanna Fondell	Ledamot	
Semir Robovic	Ledamot	
Gabriel Henningson	Suppleant	
Ilmo Anttonen	Suppleant	
Lema Akyol	Suppleant	
Adis Repuh	Suppleant	

Vid den extra föreningsstämman avgick Håkan Nilsson, Ingemar Bilén, Carl Thormark och Bo Ivarsson ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit sex (två) st protokollförda sammanträden. Under året har en (en) extra föreningsstämma hållits, där det beslutades om ny styrelse, valberedning och styrelsearvoden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Nordic Försäkring.

Revisorer

Deloitte AB

Ordinarie

Huvudansvarig Elisabeth Hallström

Deloitte AB

Suppleant

Valberedning

Från ordinarie föreningsstämma den 24 maj 2016 t.o.m. extra föreningsstämma den 27 september 2016:

Christer Olsson

Sammanställande

Lema Akyol

Ilmo Anttonen

Från och med extra föreningsstämma den 27 september 2016:

Fredrik Torwald

Sammanställande

Anna Bucht

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 december 2015.

Flerårsöversikt

	<u>2016</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	206
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	<u>338</u>
Resultat exkl. avskrivningar tkr	544
Årets amorteringar tkr	<u>-840</u>
Årets likvidöverskott tkr	-296

Nyckeltal

	<u>2016</u>
Nettoomsättning tkr	1 267
Resultat efter finansiella poster tkr	206
Soliditet %	72,8
Bokfört värde på fastigheten per m ² boarea kr	41 069
Lån per m ² boarea kr	10 780
Genomsnittlig skuldränta %	0,93
Fastighetens belåningsgrad %	26,2

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen. Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad omräknad till årsränta i förhållande till låneskuld per 31:a december. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Förändringar i eget kapital

	<u>Medlemsinsatser</u>		Årets
	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	resultat
Belopp vid årets ingång	7 100 000	0	0
Ökning av medlemsinsatser	83 679 000	62 011 000	
Årets resultat			206 299
Belopp vid årets utgång	90 779 000	62 011 000	206 299

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	206 299
Totalt	206 299

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	206 299
Totalt	206 299

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	1 266 792	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 266 792	0
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-338 479	0
Övriga externa kostnader	4	-33 936	0
Personalkostnader	5	-14 176	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-338 408	0
Övriga rörelsekostnader	6	-166 569	0
Summa rörelsens kostnader		-891 568	0
Rörelseresultat		375 224	0
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-168 925	0
Summa finansiella poster		-168 925	0
Resultat efter finansiella poster		206 299	0
Årets resultat		206 299	0

Resultaträkningen speglar perioden från månadsskiftet före slutbesiktningen och framåt, dvs fr.o.m den 1 september t.o.m den 31 december 2016.

BALANSRÄKNING

2016-12-31

2015-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7, 14	207 851 592	0
Pågående nyanläggning	8	0	145 190 000
Summa materiella anläggningstillgångar		207 851 592	145 190 000

Summa anläggningstillgångar		207 851 592	145 190 000
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	-6 720
Övriga fordringar	9	0	485 935
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	166 891	0
Summa kortfristiga fordringar		166 891	479 215

Kassa och bank

Kassa och bank		1 502 313	2 106 720
Summa kassa och bank		1 502 313	2 106 720

Summa omsättningstillgångar		1 669 204	2 585 935
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		209 520 796	147 775 935
-------------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSRÄKNING

2016-12-31

2015-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

152 790 000

7 100 000

Summa bundet eget kapital

152 790 000

7 100 000

Fritt eget kapital

Årets resultat

206 299

0

Summa fritt eget kapital

206 299

0

Summa eget kapital

152 996 299

7 100 000

Långfristiga skulder

11, 14

Byggnadskreditiv

0

140 675 935

Skulder till kreditinstitut

53 000 000

0

Summa långfristiga skulder

53 000 000

140 675 935

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder

1 560 000

0

Leverantörsskulder

37 764

0

Aktuell skatteskuld

269 600

0

Övriga skulder

12

1 237 219

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

419 914

0

Summa kortfristiga skulder

3 524 497

0

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

209 520 796

147 775 935

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Under året har byggnationen av föreningens byggnad färdigställts. Föreningen har tidigare år förvärvat mark med påbörjad byggnation av Entreprenören samt tecknat ett entreprenadkontrakt med Entreprenören om färdigställande av den påbörjade byggnationen. Styrelsen anser att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån taxeringsvärdet för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Nedlagda produktionskostnader har fördelats proportionerligt mellan byggnad och mark utifrån beräknat taxeringsvärde. Slutlig fördelning av den totala anskaffningskostnaden sker efter det att föreningens byggnad åsatts värdeår.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningar påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 år

Not 2 Nettoomsättning	2016	2015
Årsavgifter bostäder	1 011 188	0
Årsavgifter IT-kommunikation & TV	63 360	0
Årsavgifter varmvatten	33 498	0
Hysesintäkter p-plats & garage	157 200	0
Övriga intäkter	1 546	0
Summa nettoomsättning	1 266 792	0

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 3	Driftkostnader	2016	2015
	Fastighetsel	41 557	0
	Uppvärmning	96 225	0
	Vatten	16 574	0
	Försäkringspremier	13 331	0
	Fastighetsskatt	2 000	0
	IT-kommunikation & TV	62 893	0
	Teknisk förvaltning	50 000	0
	Gemensamhetsanläggningar	46 727	0
	Övriga driftkostnader	9 172	0
	Summa driftkostnader	338 479	0
Not 4	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Ekonomisk förvaltning	26 667	0
	Revisionsarvode	6 600	0
	Övriga externa kostnader	669	0
	Summa övriga externa kostnader	33 936	0
Not 5	Personalkostnader	2016	2015
	Styrelsearvode	10 787	0
	Arbetsgivaravgifter	3 389	0
	Summa personalkostnader	14 176	0
Not 6	Övriga rörelsekostnader	2016	2015
	Entreprenören enligt avtal	166 569	0
	Summa övriga rörelsekostnader	166 569	0

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7 Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets anskaffning	63 000 000	0
Omklassificeringar	145 190 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	208 190 000	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-338 408	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-338 408	0
Utgående redovisat värde	207 851 592	0
Redovisat värde byggnader	161 863 592	0
Redovisat värde mark	45 988 000	0
Summa redovisat värde	207 851 592	0
<i>Taxeringsvärde under uppförande</i>		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	67 400 000	0
varav byggnader:	47 000 000	0
Not 8 Pågående nyanläggning	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	145 190 000	0
Årets anskaffning	0	145 190 000
Omklassificeringar	-145 190 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	145 190 000
Utgående redovisat värde	0	145 190 000
Not 9 Övriga fordringar	2016-12-31	2015-12-31
Fordran Entreprenören	0	485 935
Summa övriga fordringar	0	485 935
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Upplupen intäkt varmvatten	40 337	0
Förutbet försäkringspremier	3 387	0
Förutbet teknisk förvaltning	37 500	0
Förutbet ekonomisk förvaltning	20 000	0
Förutbet IT-kommunikation & TV	30 667	0
Förutbet gemensamhetsanläggningar	35 000	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	166 891	0

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 11	Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
	Byggnadskreditiv, nyttjad del	0	140 675 935
	Amortering inom 2 till 5 år	6 720 000	0
	Amortering efter 5 år	46 280 000	0
	Summa långfristiga skulder	53 000 000	140 675 935

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2017	Skuld per 2016-12-31
SEB	2018-08-28	0,55	520 000	18 120 000
SEB	2020-08-28	0,85	520 000	18 220 000
SEB	2022-08-28	1,37	520 000	18 220 000
Summa			1 560 000	54 560 000
Avgår kortfristig del				1 560 000
Summa långfristiga skulder				53 000 000

Not 12	Övriga skulder	2016-12-31	2015-12-31
	Skuld Entreprenören	1 232 123	0
	Skuld förvaltare	5 096	0
	Summa övriga skulder	1 237 219	0

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	310 490	0
	Upplupen uppvärmning	29 513	0
	Upplupen fastighetsel	18 149	0
	Upplupet revisionsarvode	19 900	0
	Upplupet styrelsearvode & sociala avgifter	14 176	0
	Övriga upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	27 686	0
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	419 914	0

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 14 Ställda säkerheter

2016-12-31

2015-12-31

Fastighetsinteckningar

55 400 000

Inga

Göteborg den
Brf Bellevue Park

Christer Olsson
Ordförande

Jonas Berg
Ledamot

Thu Nguyen
Ledamot

Johanna Fondell
Ledamot

Semir Robovic
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2017.

Deloitte AB

Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor