

# Brf Bellevue i Göteborg

Årsredovisning 2022



**BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!





Årsredovisning för  
**Brf Bellevue i Göteborg**  
769612-5736  
Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

|                        |       |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 1-5   |
| Resultaträkning        | 6     |
| Balansräkning          | 7-8   |
| Kassaflödesanalys      | 9     |
| Noter                  | 10-17 |
| Underskrifter          | 17    |

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Bellevue i Göteborg, 769612-5736, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2022.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-05-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-11-22 och nuvarande stadgar registrerades 2016-07-28 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

|                       |            | <u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u> |
|-----------------------|------------|-------------------------------------|
| Christian Fredriksson | Ordförande | 2024                                |
| Jan Wikström          | Ledamot    | 2023                                |
| Mohammad Ghayori      | Ledamot    | 2023                                |

##### Styrelsesuppleanter

|                  |           |      |
|------------------|-----------|------|
| Pontus Karlsson  | Suppleant | 2024 |
| Johannes Jillerö | Suppleant | 2023 |
| Tim Andersson    | Suppleant | 2023 |

##### Ordinarie revisorer

|                |                  |      |
|----------------|------------------|------|
| BoRevision AB  | Extern revisor   | 2023 |
| Joakim Bertram | Föreningsrevisor | 2023 |

##### Revisorssuppleanter

|                  |                     |      |
|------------------|---------------------|------|
| Marcus Kjellberg | Revisorssuppleanter | 2023 |
|------------------|---------------------|------|

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaderna Kviberg 8:3, Kviberg 8:6 och Kviberg 17:2 i Göteborg kommun som är upplåtna med tomträtt. Rådande tomträttsavtal löper oförändrade till och med 2025-08-13 samt 2025-10-08.

Byggnaderna har 86 lägenheter och 6 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1945 och har idag värdeår 1976, 1986 och 1983. Fastigheterna är belägna på Lars Kaggsgatan 47 A-C, Fänriksgatan 6 A-D och Fanjunkaregatan 2 A-H.

Föreningen upplåter 75 lägenheter med bostadsrätt och 11 lägenheter, 6 lokaler, 26 parkeringsplatser samt 5 garage med hyresrätt.

En tidigare hyresrätt på 51 kvm såldes som bostadsrätt under hösten 2022 och ytterligare en lägenhet på 36 kvm såldes i början på 2023. 2 st tidigare hyresrätter på 47 och 52 står vid bokslutsdatumet utan ägare för att renoveras inför planerad försäljning under 2023.

#### Lägenhetsfördelning

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok |
|-------|-------|-------|-------|-------|
| 21    | 54    | 9     | 1     | 1     |

|                           |           |
|---------------------------|-----------|
| Total tomtarea:           | 5 857 kvm |
| Total bostadsarea:        | 4 457 kvm |
| - varav bostadsrättsarea: | 3782 kvm  |
| - varav hyresrättsarea:   | 675 kvm   |
| Total lokalarea:          | 320 kvm   |
| Total garagearea:         | 120 kvm   |

#### Lokalförteckning

|                          |         |
|--------------------------|---------|
| Signifikanta hyresgäster | Yta     |
| Radovan Bogunovic        | 113 kvm |
| Ennio Midena             | 52 kvm  |
| Top Line AB              | 31 kvm  |
| Barro Bassirife          | 10 kvm  |

I föreningen finns vid avlämning av årsredovisningen ca 86 kvm vakant lokalyta.

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-06-07.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa till och med 2023-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Väsentliga avtal

|                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| Bahnhof         | Bredband               |
| E.ON            | Elavtal avseende volym |
| Göteborg Energi | Fjärrvärme             |
| Anticimex       | Skadedjursbekämpning   |

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 308 140 kr och planerat underhåll för 223 750 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

De underhållskostnader som framgår i resultaträkningens not 5 gällande 2022 avser byte av ventilationsfläktar på Fanjunkaregatan.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020-11-25 av Sustend.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 013 000 kr 2022 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 212 kr per kvm.

### Utförda åtgärder

|  | <u>År</u> |
|--|-----------|
| Renovering av tvättstuga på Fänriksgatan   | 2021      |
| Installation av ny torktumlare på Fanjunkaregatan                                    | 2021      |
| Byggnation av nya balkonger, franska balkonger samt altaner på Fänriksgatan          | 2021      |
| Byte av fasad-, tak och fönster samt renovering av befintliga balkonger på Fänriksg. | 2021      |
| Underhåll av molok   | 2020      |
| Underhåll av garagens fasad utvändigt samt armaturerna invändigt                     | 2020      |
| Inköp och installation av ny tvättutrustning   | 2020      |
| Installation av nytt låssystem   | 2019      |
| Påbörjat bygglovsansökningar till fasad- och balkongprojekt                          | 2019      |
| Upprättande av energideklaration   | 2019      |
| Utfört radon- och ventilationsmätningar  | 2019      |
| Markarbeten av ytor kring entreér  | 2018-2019 |
| Underhållspolning av stammar   | 2018      |
| Byte av belysning i trappuppgångarna på Fanjunkare- och Lars Kaggsgatan              | 2017      |
| Målning av plåttak på garage och lokal i Kanongränden                                | 2016      |
| OVK-besiktning   | 2016      |
| Restaurangventilation installerades i cafélokalen                                    | 2015      |
| Dräneringsarbete garaget på Fänriksgatan   | 2014      |
| Renovering av trapphusen på Fänriksgatan   | 2013      |
| Ny tvättutrustning på Fänriks- och Lars Kaggsgatan                                   | 2013      |
| Installation av fiber  | 2010      |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls för året ovanligt sent. På grund av svårigheter att samla in signeringar på protokoll kunde man inte hålla stämman som behandlade 2021 års räkenskaper inte hållas förrän den 24:e januari 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2022 har 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år skedde 10 överlåtelser).

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 97 medlemmar.  
9 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
6 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 100 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1:a januari 2019 då avgifterna höjdes med 2,5 %. Avseende 2023 beslutade styrelsen att höja årsavgifterna med 8 %.

### Övrig

För allmän information, blanketter och årsredovisningar hänvisas i första hand till föreningens hemsida vilken är [www.brfbellevue.se](http://www.brfbellevue.se).

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                             | 2022  | 2021   | 2020  | 2019  |
|--|-------|--------|-------|-------|
| Rörelsens intäkter                                       | 4 078 | 4 096  | 4 227 | 4 223 |
| Resultat efter finansiella poster                        | 86    | -7 214 | -40   | -677  |
| Förändring av underhållsfond                             | 789   | -4 949 | 609   | 511   |
| Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar | 5     | -1 588 | 28    | -511  |
| Sparande kr / kvm  | 213   | 186    | 209   | 151   |
| Soliditet %  | 39    | 35     | 43    | 41    |
| Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm *                  | 814   | 814    | 814   | 813   |
| Driftskostnad, kr / kvm                                  | 443   | 439    | 412   | 466   |
| Energikostnad, kr / kvm                                  | 211   | 209    | 173   | 191   |
| Ränta, kr / kvm  | 64    | 85     | 96    | 100   |
| Avsättning till underhållsfond kr / kvm                  | 212   | 208    | 204   | 258   |
| Lån, kr / kvm  | 7 735 | 7 763  | 7 791 | 7 819 |
| Räntekänslighet (%)                                      | 12,57 | 12,67  | 12,81 | 12,95 |
| Snittränta (%)   | 0,83  | 1,09   | 1,23  | 1,28  |

\* Årsavgift/kvm för år 2022 är beräknad på en bostadsrättsarea på 3 647 kvm vilket ökade med 51 kvm från 2021 efter upplåtelsen som skedde 2022.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostadsarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

## Förändringar i eget kapital

|                                    | Bundet   | Bundet                      | Fritt                          | Fritt                     |
|------------------------------------|--|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------|
|                                    | <i>Medlemsinsatser/<br/>Upplåtelseavgifter</i> | <i>Underhålls-<br/>fond</i> | <i>Balanserat<br/>resultat</i> | <i>Årets<br/>resultat</i> |
| <b>Vid årets början</b>            | <b>34 421 865</b>                              | -                           | <b>-5 753 618</b>              | <b>-7 214 290</b>         |
| Disposition enligt föreningsstämma |  |                             | -7 214 290                     | 7 214 290                 |
| Avsättning till underhållsfond     |  | 1 013 000                   | -1 013 000                     |                           |
| Ianspråktagande av underhållsfond  |  | -223 750                    | 223 750                        |                           |
| Årets upplåtelse/kaptitaltillskott | 3 151 290                                      |                             |                                |                           |
| Årets resultat                     |  |                             |                                | 85 571                    |
| <b>Vid årets slut</b>              | <b>37 573 155</b>                              | <b>789 250</b>              | <b>-13 757 158</b>             | <b>85 571</b>             |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

|  |             |
|--|-------------|
| Balanserat resultat  | -12 967 908 |
| Årets resultat före fondförändring                         | 85 571      |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | -1 013 000  |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond                    | 223 750     |
| Summa över/underskott                                      | -13 671 587 |

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-13 671 587**

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



## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                                | <i>Not</i> | <i>2022-01-01-<br/>2022-12-31</i> | <i>2021-01-01-<br/>2021-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                                   |                                   |
| Årsavgifter och hyror                             | 2          | 4 014 027                         | 4 033 753                         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 64 295                            | 62 421                            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>4 078 322</b>                  | <b>4 096 174</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Fastighetskostnader                               | 4,5,6      | -2 649 717                        | -9 856 284                        |
| Övriga externa kostnader                          | 7          | -240 684                          | -278 072                          |
| Personalkostnader                                 | 8          | -90 595                           | -94 155                           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 9          | -709 137                          | -677 338                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-3 690 133</b>                 | <b>-10 905 849</b>                |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>388 189</b>                    | <b>-6 809 675</b>                 |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 3 236                             | 601                               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -305 854                          | -405 216                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-302 618</b>                   | <b>-404 615</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>85 571</b>                     | <b>-7 214 290</b>                 |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>85 571</b>                     | <b>-7 214 290</b>                 |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2022-12-31</i> | <i>2021-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |            |                   |                   |
| Byggnader och markanläggningar               | 10,20      | 56 074 536        | 56 783 673        |
| Inventarier, maskiner och installationer     | 11         | -                 | -                 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |            | 56 074 536        | 56 783 673        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | 56 074 536        | 56 783 673        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |            |                   |                   |
| Kundfordringar                               |            | 52 973            | 23 649            |
| Övriga fordringar                            | 12         | 71 237            | 1 524 323         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13         | 115 135           | 108 237           |
| Summa kortfristiga fordringar                |            | 239 345           | 1 656 209         |
| <b>Kassa och bank</b>                        | 14         | 6 237 709         | 2 268 424         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | 6 477 054         | 3 924 633         |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | 62 551 590        | 60 708 306        |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>  | <i>Not</i> | <i>2022-12-31</i> | <i>2021-12-31</i> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                             |            |                   |                   |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                                  |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                                  |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser   |            | 37 573 155        | 34 421 865        |
| Underhållsfond  |            | 789 250           | -                 |
| Summa bundet eget kapital                                   |            | 38 362 405        | 34 421 865        |
| <i>Fritt eget kapital</i>                                   |            |                   |                   |
| Balanserat resultat   |            | -13 757 158       | -5 753 618        |
| Årets resultat  |            | 85 571            | -7 214 290        |
| Summa fritt eget kapital                                    |            | -13 671 587       | -12 967 908       |
| <b>Summa eget kapital</b>                                   |            | <b>24 690 818</b> | <b>21 453 957</b> |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>                          |            |                   |                   |
| Fastighetslån   | 15,16      | 19 454 832        | 26 956 987        |
| Summa långfristiga skulder                                  |            | 19 454 832        | 26 956 987        |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>                          |            |                   |                   |
| Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut | 15,16      | 17 493 355        | 10 125 292        |
| Leverantörsskulder  |            | 180 314           | 200 650           |
| Skatteskulder   |            | 12 164            | 11 943            |
| Övriga skulder  | 17         | -                 | 1 279 527         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                | 18         | 720 107           | 679 950           |
| Summa kortfristiga skulder                                  |            | 18 405 940        | 12 297 362        |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                       |            | <b>62 551 590</b> | <b>60 708 306</b> |

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>   | <i>2022-01-01-<br/>2022-12-31</i> | <i>2021-01-01-<br/>2021-12-31</i> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>  |                                   |                                   |
| Rörelseresultat  | 388 189                           | -6 809 675                        |
| Avskrivningar  | 709 137                           | 677 338                           |
|  | <b>1 097 326</b>                  | <b>-6 132 337</b>                 |
| Erhållen ränta   | 3 236                             | 601                               |
| Erlagd ränta   | -305 854                          | -405 216                          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten<br/>före förändringar i rörelsekapital</b> | <b>794 708</b>                    | <b>-6 536 952</b>                 |
| <i>Förändringar i rörelsekapital</i>   |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)                                       | 1 416 865                         | -1 493 906                        |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)  | -24 486                           | 1 481 525                         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>  | <b>2 187 087</b>                  | <b>-6 549 333</b>                 |
| <i>Investeringsverksamheten</i>  |                                   |                                   |
| Anläggningstillgångar  | -                                 | -1 590 000                        |
| Upplåtelseavgift   | 1 916 290                         | -                                 |
| Omkostnader inför upplåtelse   | -                                 | -221 341                          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>  | <b>1 916 290</b>                  | <b>-1 811 341</b>                 |
| <i>Finansieringsverksamheten</i>   |                                   |                                   |
| Upptagna lån   | 9 991 200                         | 17 359 263                        |
| Amortering av låneskulder  | -10 125 292                       | -17 493 355                       |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                       | <b>-134 092</b>                   | <b>-134 092</b>                   |
| <b>Årets kassaflöde</b>  | <b>3 969 285</b>                  | <b>-8 494 766</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>  | <b>2 268 424</b>                  | <b>10 763 190</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>  | <b>6 237 709</b>                  | <b>2 268 424</b>                  |

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### 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. Avsättningar 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 föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

#### Materiella anläggningstillgångar:

|  |         |
|--|---------|
| Byggnad                                  | 100 år  |
| Standardförbättringar                    | 5-20 år |
| Markanläggningar                         | 20 år   |
| Inventarier, maskiner och installationer | 5 år    |

## Not 2 Årsavgifter och hyror

|                           | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder *    | 2 938 688                 | 2 926 836                 |
| Hyror bostäder *          | 787 618                   | 839 568                   |
| Hyror lokaler             | 163 152                   | 158 760                   |
| Hyror p-platser/garage ** | 112 569                   | 94 789                    |
| Övriga objekt             | 12 000                    | 13 800                    |
| <b>Summa</b>              | <b>4 014 027</b>          | <b>4 033 753</b>          |

\* Årsavgifter har ökat 2022 medan bostadshyresintäkter har minskat. Detta till följd av upplåtelse av hyresrätt 2022 samt att ytterligare hyresrätter har avflyttats under 2022 vilka kommer säljas under 2023.

\*\* Hyran för p-platser höjdes med 50 kr/mån från och med 2021-04-01. Garagehyran höjdes med 250 kr/mån från och med 2021-10-01.

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                              | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Debiterad fastighetsskatt    | 6 276                     | 6 276                     |
| Överlåtelseavgifter          | 8 366                     | 7 133                     |
| Andrahandsuthyrningsavgifter | 42 248                    | 25 536                    |
| Övriga intäkter              | 7 405                     | 23 476                    |
| <b>Summa</b>                 | <b>64 295</b>             | <b>62 421</b>             |

### Not 4 Reparationer

|  | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Bostäder                               | 17 018                    | 28 878                    |
| Tvättutrustning, gemensamma utrymmen   | 18 745                    | 13 211                    |
| Armaturer, gemensamma utrymmen         | -                         | 7 374                     |
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | 3 582                     | 21 788                    |
| VA & sanitet, installationer           | 10 374                    | 46 905                    |
| Värme, installationer                  | 6 629                     | 88 318                    |
| Ventilation, installationer            | 8 946                     | 3 623                     |
| El, installationer                     | 2 150                     | 11 107                    |
| Tele/TV/porttelefon, installationer    | -                         | 159                       |
| Huskropp                               | 10 740                    | 4 857                     |
| Markytor                               | 3 543                     | -                         |
| P-platser/garage                       | -                         | 13                        |
| Vattenskador                           | 221 090                   | 107 447                   |
| Klottersanering                        | 5 323                     | 3 199                     |
| <b>Summa</b>                           | <b>308 140</b>            | <b>336 879</b>            |

### Not 5 Planerat underhåll

|                                      | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Tvättutrustning, gemensamma utrymmen | -                         | 151 010                   |
| Entréer, gemensamma utrymmen         | -                         | 243 263                   |
| Ventilation, installationer          | 223 750                   | 27 611                    |
| Huskropp, tak                        | -                         | 1 310 524                 |
| Huskropp, fasader                    | -                         | 5 651 669                 |
| Markytor                             | -                         | 40 042                    |
| <b>Summa</b>                         | <b>223 750</b>            | <b>7 424 119</b>          |

## Not 6 Driftskostnader

|                         | <i>2022-01-01-<br/>2022-12-31</i> | <i>2021-01-01-<br/>2021-12-31</i> |
|-------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Fastighetsskatt/-avgift | 147 594                           | 143 294                           |
| Teknisk förvaltning     | 505 327                           | 490 260                           |
| Jourtjänster            | 10 913                            | 6 845                             |
| Serviceavtal            | 1 443                             | 1 410                             |
| Förbrukningsinventarier | 2 530                             | -                                 |
| Förbrukningsmaterial    | 1 933                             | 5 028                             |
| El                      | 172 770                           | 137 730                           |
| Uppvärmning             | 558 464                           | 606 171                           |
| Vatten och avlopp       | 275 420                           | 253 388                           |
| Avfallshantering        | 85 943                            | 101 344                           |
| Försäkringar            | 37 405                            | 31 787                            |
| Tomträttsavgälder       | 173 892                           | 173 892                           |
| Hyressättningsavgift    | 2 016                             | 2 016                             |
| Bredband                | 142 177                           | 142 121                           |
| <b>Summa</b>            | <b>2 117 827</b>                  | <b>2 095 286</b>                  |

## Not 7 Övriga kostnader

|  | <i>2022-01-01-<br/>2022-12-31</i> | <i>2021-01-01-<br/>2021-12-31</i> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Tele och post                              | 7 127                             | 5 348                             |
| Förvaltningskostnader                      | 174 039                           | 172 931                           |
| Revision                                   | 25 125                            | 23 200                            |
| Konstaterade hyres- och avgiftsförluster   | 1                                 | 4 670                             |
| Jurist- och advokatkostnader               | 12 873                            | 8 001                             |
| Bankkostnader                              | 1 763                             | 4 329                             |
| IT-tjänster                                | 7 447                             | 7 121                             |
| Övriga externa tjänster                    | 4 869                             | 14 402                            |
| Serviceavgifter till branschorganisationer | 7 440                             | 7 370                             |
| Övriga externa kostnader *                 | -                                 | 30 700                            |
| <b>Summa</b>                               | <b>240 684</b>                    | <b>278 072</b>                    |

\* 30 000 kr av kostnaden 2021 avser ersättning till f. d. hyresgäst för avflytt.

## Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

### *Arvoden, ersättningar och sociala avgifter*

|                         | <i>2022-01-01-<br/>2022-12-31</i> | <i>2021-01-01-<br/>2021-12-31</i> |
|-------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Styrelsearvoden         | 68 936                            | 61 928                            |
| Föreningsvald revisor * | -                                 | 9 717                             |
| <b>Summa</b>            | <b>68 936</b>                     | <b>71 645</b>                     |
| Sociala avgifter        | 21 659                            | 22 510                            |
| <b>Summa</b>            | <b>90 595</b>                     | <b>94 155</b>                     |

\* Kostnad 2021 avser granskning av 2 år.

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

|                  | <i>2022-01-01-<br/>2022-12-31</i> | <i>2021-01-01-<br/>2021-12-31</i> |
|------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Byggnader        | 699 137                           | 667 338                           |
| Markanläggningar | 10 000                            | 10 000                            |
| <b>Summa</b>     | <b>709 137</b>                    | <b>677 338</b>                    |



## Not 10 Byggnader och markanläggningar

|  | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Ingående anskaffningsvärden</b>     |                   |                   |
| <i>Vid årets början</i>                |                   |                   |
| -Byggnader                             | 64 714 434        | 63 124 434        |
| -Markanläggningar                      | 200 000           | 200 000           |
|  | <u>64 914 434</u> | <u>63 324 434</u> |
| <br><i>Årets anskaffningar</i>         |                   |                   |
| -Byggnader                             | -                 | 1 590 000         |
|  | -                 | <u>1 590 000</u>  |
| <br><b>Utgående anskaffningsvärden</b> | <b>64 914 434</b> | <b>64 914 434</b> |
| <br><b>Ingående avskrivningar</b>      |                   |                   |
| <i>Vid årets början</i>                |                   |                   |
| -Byggnader                             | -8 040 761        | -7 373 423        |
| -Markanläggningar                      | -90 000           | -80 000           |
|  | <u>-8 130 761</u> | <u>-7 453 423</u> |
| <br><i>Årets avskrivning</i>           |                   |                   |
| -Årets avskrivning på byggnader        | -699 137          | -667 338          |
| -Årets avskrivning på markanläggning   | -10 000           | -10 000           |
|  | <u>-709 137</u>   | <u>-677 338</u>   |
| <br><b>Utgående avskrivningar</b>      | <b>-8 839 898</b> | <b>-8 130 761</b> |
| <br><b>Redovisat värde</b>             | <b>56 074 536</b> | <b>56 783 673</b> |
| <br><i>Varav</i>                       |                   |                   |
| Byggnader                              | 55 974 536        | 56 673 673        |
| Markanläggningar                       | 100 000           | 110 000           |
| <br><b>Taxeringsvärden</b>             |                   |                   |
| Bostäder                               | 78 272 000        | 73 200 000        |
| Lokaler                                | 1 696 000         | 1 782 000         |
| <br><b>Totalt taxeringsvärde</b>       | <b>79 968 000</b> | <b>74 982 000</b> |
| <i>Varav byggnader</i>                 | 48 505 000        | 43 107 000        |

## Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

|   | 2022-12-31      | 2021-12-31      |
|---|-----------------|-----------------|
| <b>Ingående anskaffningsvärden</b>        |                 |                 |
| <i>Vid årets början</i>                   |                 |                 |
| -Inventarier, maskiner och installationer | 316 530         | 316 530         |
|   | <u>316 530</u>  | <u>316 530</u>  |
| <i>Årets anskaffningar</i>                |                 |                 |
|   |                 |                 |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>        | <b>316 530</b>  | <b>316 530</b>  |
| <b>Ingående avskrivningar</b>             |                 |                 |
| <i>Vid årets början</i>                   |                 |                 |
| -Inventarier, maskiner och installationer | -316 530        | -316 530        |
|   | <u>-316 530</u> | <u>-316 530</u> |
| <i>Årets avskrivningar</i>                |                 |                 |
| -Inventarier, maskiner och installationer | -               | -               |
|   | <u>-</u>        | <u>-</u>        |
| <b>Utgående avskrivningar</b>             | <b>-316 530</b> | <b>-316 530</b> |
| <b>Redovisat värde</b>                    | <b>-</b>        | <b>-</b>        |

## Not 12 Övriga fordringar

|                                | 2022-12-31    | 2021-12-31       |
|--------------------------------|---------------|------------------|
| Fordringar på medlemmar*       | -             | 1 235 000        |
| Upparbetade upplåtelseavgifter | -             | 221 341          |
| Skattekonto                    | 68 053        | 67 982           |
| Övriga fordringar              | 3 184         | -                |
| <b>Summa</b>                   | <b>71 237</b> | <b>1 524 323</b> |

\* Avser kapitaltillskott till balkonger som ska betalas in efter dem är färdigbyggda.

## Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                        | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetald försäkring | 44 028         | 37 405         |
| Förutbetalda kostnader | 71 107         | 70 832         |
| <b>Summa</b>           | <b>115 135</b> | <b>108 237</b> |

## Not 14 Kassa och bank

|                                 | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Transaktionskonto Handelsbanken | 6 235 274        | 2 266 179        |
| Transaktionskonto Nordea        | 2 435            | 2 245            |
| <b>Summa</b>                    | <b>6 237 709</b> | <b>2 268 424</b> |

## Not 15 Förfall fastighetslån

|   | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Förfaller inom ett år från balansdagen      | 17 493 355        | 10 125 292        |
| Förfaller 2-5 år från balansdagen           | 19 454 832        | 9 991 200         |
| Förfaller senare än fem år från balansdagen | -                 | -                 |
| <b>Summa</b>                                | <b>36 948 187</b> | <b>20 116 492</b> |

## Not 16 Fastighetslån

|               | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|---------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetslån | 36 948 187        | 37 082 279        |
| <b>Summa</b>  | <b>36 948 187</b> | <b>37 082 279</b> |

| Låneinstitut | Ränta  | Bundet till | Ing. skuld        | Nya lån          | Årets amort.       | Utg. skuld        |
|--------------|--------|-------------|-------------------|------------------|--------------------|-------------------|
| SBAB         | 1,91 % | 2022-01-17  | 9 991 200         | -                | -9 991 200         | -                 |
| Nordea       | 0,95 % | 2025-01-22  | -                 | 9 991 200        | -                  | 9 991 200         |
| Nordea       | 0,65 % | 2023-11-15  | 10 000 000        | -                | -                  | 10 000 000        |
| Nordea       | 1,05 % | 2024-11-20  | 9 731 816         | -                | -134 092           | 9 597 724         |
| Nordea       | 0,45 % | 2023-03-15  | 7 359 263         | -                | -                  | 7 359 263         |
| <b>Summa</b> |        |             | <b>37 082 279</b> | <b>9 991 200</b> | <b>-10 125 292</b> | <b>36 948 187</b> |

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

## Not 17 Övriga skulder

|  | 2022-12-31 | 2021-12-31       |
|--|------------|------------------|
| Skuld avseende balkongbygge till medlemmar | -          | 1 235 000        |
| Personalskatt och arbetsgivaravgifter      | -          | 44 005           |
| Övriga skulder                             | -          | 1 685            |
| <b>Summa</b>                               | <b>-</b>   | <b>1 280 690</b> |

## Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|  | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter | 90 595         | -              |
| Upplupna räntekostnader                          | 17 316         | 17 230         |
| Förutbetalda intäkter                            | 364 927        | 323 784        |
| Upplupna revisionsarvoden                        | 19 500         | 20 625         |
| Upplupna driftskostnader                         | 227 769        | 318 311        |
| <b>Summa</b>                                     | <b>720 107</b> | <b>679 950</b> |

## Not 19 Händelser efter räkenskapsår

2023-03-15 lades ett av föreningens lån hos Nordea om. I samband med omläggningen gjordes en extraamortering på 5 000 000 kr. Det nya lånet uppgående till 2 359 263 kr bands till och med 2027-03-17 med en ränta på 4,25 %.

En hyresrätt sades upp i början på 2023 och står från och med 2023-04-01 vakant.

## Not 20 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

|   | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar  | 45 000 000        | 45 000 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                               | <b>45 000 000</b> | <b>45 000 000</b> |

## Underskrifter

Göteborg, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Christian Fredriksson  
Styrelseordförande

Jan Wikström

Mohammad Ghayori

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Malin Johanesson  
BoRevision AB  
Extern revisor

Joakim Bertram  
Föreningsrevisor

Årsredovisning 2022 - Brf Bellevue

Antal sidor: 20  
Verifikationsdatum: Maj 31 2023 09:39AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 6474C42C3C622  
MAJ 31 2023 09:39AM

Deltagare

**Johan Berglund (Skapare)**

Bredablickgruppen

Skickades: Maj 29 2023 05:33PM

**Jan Wikström (Esignatur)**

Signerad: Maj 29 2023 07:50PM

**Joakim Bertram (Esignatur)**

Signerad: Maj 30 2023 07:05PM

**Christian Fredriksson (Esignatur)**

Signerad: Maj 30 2023 04:53PM





**Mohammad Ghayori (Esignatur)**

Signerad: Maj 29 2023 05:46PM

**Malin Johannesson (Esignatur)**

Signerad: Maj 31 2023 09:39AM

## Registrerade händelser

|                        |  |
|------------------------|--|
| Maj 29 2023<br>05:33PM | Johan Berglund skickade dokumentet till deltagarna   |
| Maj 30 2023<br>04:53PM | Christian Fredriksson granskade dokumentet:  |
| Maj 30 2023<br>04:53PM |  Henning Christian Fredriksson signerade dokumentet |
| Maj 29 2023<br>07:49PM | Jan Wikström granskade dokumentet:   |
| Maj 29 2023<br>07:50PM |  JAN WIKSTRÖM signerade dokumentet                  |
| Maj 29 2023<br>05:46PM | Mohammad Ghayori granskade dokumentet:   |
| Maj 29 2023<br>05:46PM |  MOHAMMAD GHAYORI signerade dokumentet              |
| Maj 30 2023<br>07:03PM | Joakim Bertram granskade dokumentet:   |
| Maj 30 2023<br>07:05PM |  JOAKIM BERTRAM signerade dokumentet                |
| Maj 31 2023<br>09:34AM | Malin Johannesson granskade dokumentet:  |
| Maj 31 2023<br>09:39AM |  MALIN JOHANNESSON signerade dokumentet           |
| Maj 31 2023<br>09:39AM | Dokumentet har signerats   |

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bellevue i Göteborg för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från Borevision är ej vid namn vald av föreningsstämman

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bellevue i Göteborg för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpa bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

### Anmärkning

Kallelse till stämma under räkenskapsåret har skett senare än vad som anges i lag. Styrelsen ska enligt lag om ekonomiska föreningar kalla till ordinarie föreningsstämma inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår och styrelsen ska vid den stämman lägga fram årsredovisningen och revisionsberättelsen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Joakim Bertram  
Av föreningen vald revisor



# Dokument

## Revisionsberättelse Brf Bellevue

Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Maj 31 2023 09:39AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



## VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 6474C675C7E3E  
MAJ 31 2023 09:39AM

## Deltagare

### Johan Berglund (Skapare)

Bredablickgruppen

Skickades: Maj 29 2023 05:37PM

### Joakim Bertram (Esignatur)

Signerad: Maj 30 2023 04:05PM

### Malin Johannesson (Esignatur)

Signerad: Maj 31 2023 09:39AM

## Registrerade händelser

|                        |  |
|------------------------|--|
| Maj 29 2023<br>05:37PM | Johan Berglund skickade dokumentet till deltagarna   |
| Maj 31 2023<br>09:36AM | Malin Johannesson granskade dokumentet:  |
| Maj 31 2023<br>09:39AM |  MALIN JOHANNESSON signerade dokumentet |
| Maj 30 2023<br>04:04PM | Joakim Bertram granskade dokumentet:   |
| Maj 30 2023<br>04:05PM |  JOAKIM BERTRAM signerade dokumentet    |
| Maj 30 2023<br>04:05PM | Dokumentet har signerats   |

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäker och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

### **Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

### **Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

### **Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

### **Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

### **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

### **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

### **Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

### **Arsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

### **Arsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

# BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [bredablickgruppen.se](http://bredablickgruppen.se)

