

Årsredovisning

Brf Bellevuegården
773200-0703



Styrelsen för Brf Bellevuegården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Mörsaren 15 i Karlstads kommun upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Mörsaren 15 i Karlstads kommun består av fem flerbostadshus med totalt 80 st bostadsrätter, 1 st hyresrätt, 2 st lokaler samt 24 st garage.

Marken är upplåten med tomträtt.

Lägenhetsfördelning:

18 st 1 rum och kök
55 st 2 rum och kök
6 st 3 rum och kök
2 st 4 rum och kök

Den totala boytan är 4 233,5 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätterna Fastighetsförsäkring. Bostadsrättsförsäkring ingår.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, 0,5% av taxeringsvärdet. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. Föreningen innehar ingen upprättad underhållsplan, arbete med att upprätta en underhållsplan pågår under 2026.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2025-05-14 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Fiffi Myrström	Ledamot	Ordförande
Henrik Ankarsund	Ledamot	
Kristina Green	Ledamot	
Marina Styhr	Ledamot	
Anders Enblom	Ledamot	
Eva Magnusson	Ledamot	
Anders Kristensen	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 33 502 kronor.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Bostadsrätterna Fastighetsförsäkring.

Revisorer

Stefan Mott

Ordinarie

Valberedning

Simon Svensson

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2004-12-08.

Medlemsinformation

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Råums Maskin AB och K.S.L.Andersson fastighetsservice om utvändig fastighetsskötsel.

Föreningens lokaler

Uthyrningsbara lokaler omfattar 511 kvm.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 107 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har fem överlåtelser skett.

Antalet anställda

Föreningen har ingen anställd personal.

Verksamhet under året som gått

Under februari genomfördes en OVK som inte blev godkänd.

Styrelsen har gått igenom föreningens äldre handlingar och gallrat ut det som blivit inaktuellt.

Avtal har upprättats med kommunen för den mark där föreningen hyr ut parkeringsplatser.

Bredbands- och teveleverantör har bytts till Bahnhof och Allente. Bytet innebär att internet och teve ingår i medlemsavgiften varför avgiften höjs från januari 2026 med motsvarande summa.

Under tidig vinter uppdagades att de olika system som styr uppvärmning inte uppdaterats varför uppdateringar gjorts och ett arbete med att se över hur många leverantörer som behöver vara inblandade har inletts.

Under sommaren var det stora problem med hissarna varför Kone fått i uppdrag att hitta en mer långsiktig lösning för både inställningarna av programvaran i hissarna. Nytt serviceavtal kommer tecknas under 2026 med anledning av detta.

Flera källare och garagedörrar har målats om.

Styrelsen har anlitat Klara arkitekter för att upprätta underhållsplan under våren 2026.

Rörmontage anlidades för att montera ut de vattentankar som riskerade att orsaka bakterietillväxt i dricksvattnet, åtgärden utfördes i januari 2026.

Trivselgruppen har anordnat adventsfika.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Genomsnittlig årsavgift är ca. 934 kr per m². Från och med 1/1 -2025 höjdes årsavgifterna med 6%. Från och med 2026-01-01 höjdes avgiften med ca 2,5%.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatt utgår med 0,3% på taxeringsvärdet för flerbostadshus alt. 1 724 kr per lägenhet samt med 1% på taxeringsvärdet för lokaler.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 297	4 012	3 605	3 482
Resultat efter finansiella poster	435	359	94	176
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	934	871	792	775
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 206	4 331	4 315	4 538
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 359	4 489	4 472	4 703
Sparande per kvm (kr/kvm)	202	250	200	290
Räntekänslighet (%)	4,7	5,2	5,6	6,1
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	209	198	171	153
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90,7	90,3	89,4	91,1
Soliditet (%)	28,1	26,4	25,3	24,7
Balansomslutning	26 822	26 910	26 659	26 986

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	112 600	3 176 522	3 461 759	358 748	7 109 629
Avsättning yttre fond		235 650	-235 650		0
Disposition av föregående års resultat:			358 748	-358 748	0
Årets resultat				435 271	435 271
Belopp vid årets utgång	112 600	3 412 172	3 584 857	435 271	7 544 900

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 584 859
årets vinst	435 271
	4 020 130

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	251 985
i ny räkning överföres	3 768 145
	4 020 130

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 296 626	4 011 772
Övriga rörelseintäkter		9 280	19 126
Summa rörelseintäkter		4 305 906	4 030 898
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 478 500	-2 405 445
Övriga externa kostnader		-153 323	-150 148
Personalkostnader	4	-44 800	-140 512
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-376 000	-376 000
Summa rörelsekostnader		-3 052 623	-3 072 105
Rörelseresultat		1 253 283	958 793
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 449	3 602
Räntekostnader och liknande resultatposter		-819 461	-603 647
Summa finansiella poster		-818 012	-600 045
Resultat efter finansiella poster		435 271	358 748
Resultat före skatt		435 271	358 748
Årets resultat		435 271	358 748

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	25 044 967	25 420 967
Summa materiella anläggningstillgångar		25 044 967	25 420 967

Summa anläggningstillgångar

25 044 967 **25 420 967**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		10 041	1 523
Övriga fordringar		6 807	22 228
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	227 393	274 573
Summa kortfristiga fordringar		244 241	298 324

Kassa och bank

Kassa och bank		1 532 643	1 190 788
Summa kassa och bank		1 532 643	1 190 788
Summa omsättningstillgångar		1 776 884	1 489 112

SUMMA TILLGÅNGAR

26 821 851 **26 910 079**

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

112 600

112 600

Fond för yttre underhåll

3 412 172

3 176 522

Summa bundet eget kapital

3 524 772

3 289 122

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 584 859

3 461 760

Årets resultat

435 271

358 748

Summa fritt eget kapital

4 020 130

3 820 508

Summa eget kapital

7 544 902

7 109 630

Långfristiga skulder

Fastighetslån

7

5 298 020

10 268 005

Summa långfristiga skulder

5 298 020

10 268 005

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12 919 949

8 492 354

Förskott från kunder

0

14 314

Leverantörsskulder

474 933

440 526

Skatteskulder

6 294

0

Övriga skulder

0

64 497

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8

577 753

520 753

Summa kortfristiga skulder

13 978 929

9 532 444

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

26 821 851

26 910 079

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	435 271	358 748
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	376 000	376 000

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

	811 271	734 748
--	---------	---------

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-8 518	-1 523
Förändring av kortfristiga fordringar	47 180	-26 418
Förändring av leverantörsskulder	34 407	-134 683
Förändring av kortfristiga skulder	-95	-42 793

Kassaflöde från den löpande verksamheten

	884 245	529 331
--	---------	---------

Finansieringsverksamheten

Amorteringar	-542 390	-380 769
Upptaget lån	0	446 165

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

	-542 390	65 396
--	----------	--------

Årets kassaflöde

	341 855	594 727
--	---------	---------

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 190 788	596 061
--------------------------------	-----------	---------

Likvida medel vid årets slut

	1 532 643	1 190 788
--	-----------	-----------

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror redovisas i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

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 20,6 procent.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 903 550	3 641 810
Hyror bostäder	147 146	132 356
Hyror garage och parkeringsplatser	245 930	237 606
	4 296 626	4 011 772

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten, abonnemang för tv, bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Arvode för teknisk förvaltning	269 174	181 337
Filter, ventilation & sot	0	5 335
Fastighetsskötsel beställ	75 726	76 173
Rep och underhåll	62 153	349 129
Löpande underhåll hiss	167 500	99 294
El	250 359	193 342
Värme	383 294	378 052
Vatten och avlopp	269 938	285 857
Renhållning	94 956	106 320
Snöröjning	28 230	109 556
Fastighetsförsäkring	82 143	89 478
Tomträttsavgäld	286 866	180 376
Telia	112 102	97 866
Fastighetsskatt	155 394	145 330
Trädgårdskostnader	6 391	9 913
Bevakning	72 574	52 935
Övriga driftskostnader	21 137	38 290
Obligatorisk ventilationskontroll	131 625	0
Telefon och porto	8 938	6 863
	2 478 500	2 405 446

Not 4 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden	33 502	85 000
Ersättningar, löner	0	22 490
Sociala kostnader	11 298	32 994
Bilersättning	0	28
Totalt	44 800	140 512

Not 5 Byggnader

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 611 931	37 611 931
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 611 931	37 611 931
Ingående avskrivningar	-12 190 964	-11 814 964
Årets avskrivningar	-376 000	-376 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 566 964	-12 190 964
Utgående redovisat värde	25 044 967	25 420 967
Taxeringsvärden byggnader	40 895 000	37 640 000
Taxeringsvärden mark	9 490 000	9 490 000
	50 385 000	47 130 000
Bokfört värde byggnader	24 988 967	25 364 967
Bokfört värde mark	56 000	56 000
	25 044 967	25 420 967

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	27 872	26 399
Bostadsrätterna	6 530	0
Tomträtt	0	71 175
Vänerförvaltning AB	24 735	24 003
TV/Bredband	35 150	8 394
Amortering	130 942	113 888
Underhåll, Rydahls	0	8 000
Underhåll, Klimat och VVS-teknik	0	10 500
Övrigt	743	12 214
Telefoni	1 421	0
	227 393	274 573

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31
Swedbank	3,5	2028-03-24	5 795 464
Swedbank	4,47	2026-06-17	10 268 005
Swedbank	2,74	2026-02-28	2 154 500
			18 217 969
Avgår kortfristig del			-12 919 949
Långfristig del			5 298 020

Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 559 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 15,4 mkr.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntor	110 915	13 255
K-d Energi/fjärrvärme	48 736	50 398
Kd-energi/renhållning	8 585	8 912
K-d Energi/el	26 586	26 764
Förskottsbetalda avgifter	355 906	372 388
Trivselkonto	0	-75
Revision	12 500	12 500
Snöröjning	0	20 637
Övriga upplupna kostnader	12 425	12 376
Påminnelseavgifter	2 100	1 140
Arvode	0	2 458
	577 753	520 753

Årsredovisningen beslutades 2026-04-14

Karlstad

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fiffi Myrström
Ordförande

Kristina Green
Ledamot

Henrik Ankarsund
Ledamot

Anders Enblom
Ledamot

Eva Magnusson
Ledamot

Marina Styhr
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Stefan Mott
Godkänd revisor

Följande handlingar har undertecknats den 15 april 2026



Årsredovisning -25 för sign.pdf

(7200271 byte)

SHA-512: 58f5f28b0f0deb4ef7fd1be790c500fa6ca80
5aaf47cab7b49185914fb035121d21a71e3cd1568db66c
ccb98c202496b23f2995e74bd8474d72f64f8030ae58c

Underskrifter

2026-04-15 12:19:05 (CET)



Anders Enblom

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-15 13:04:34 (CET)



Anita Marina Styhr

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-14 21:34:19 (CET)



Eva Magnusson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-14 21:33:37 (CET)



Fiffi Ulrika Olivia Wilma Myrström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-14 17:44:17 (CET)



Henrik Ankarsund

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-15 08:38:03 (CET)



Kristina Gren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-15 13:51:41 (CET)



Stefan Mott

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

dfac8def4c1f775ed3d066e36d15bd6d552876f80b74ef9aab0c2d69fa44e326398518aa0de1ef6fca7e85506a4327b64ad7c8c40b5178ef4fda6e40df4d0a40



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.