

Brf Bellevue i Göteborg

Årsredovisning 2023

BREDABLICK



Årsredovisning för
Brf Bellevue i Göteborg
769612-5736
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Bellevue i Göteborg, 769612-5736, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2023.

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.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Mohammad Ghayori	Ordförande	<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u> 2024
Jan Wikström	Ledamot	2024
Tim Andersson	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter

Johannes Jillerö	Suppleant	2024
Christian Fredriksson	Suppleant	2024
Pontus Karlsson	Suppleant	2024

Ordinarie revisorer

Malin Johannesson, BoRevision AB	Extern revisor
Joakim Bertram	Föreningsrevisor

Revisorssuppleanter

Marcus Kjellberg	Revisorssuppleanter
------------------	---------------------

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, Kanongränden 1, Fänriksgatan 6 A-D och Fanjunkaregatan 2 A-H.

Föreningen upplåter 77 lägenheter med bostadsrätt och 9 lägenheter, 6 lokaler, 26 parkeringsplatser samt 5 garage med hyresrätt.

Under året har två tidigare hyrerätter på 36 kvm respektive 52 kvm upplåtits till bostadsrätt.

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:	3 870 kvm
- varav hyresrättsarea:	587 kvm
Total lokalarea:	320 kvm
Total garagearea:	120 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-06-07.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa till och med 2024-12-31. 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
E.ON
Göteborg Energi
Anticimex

Bredband
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Skadedjursbekämpning



Underhåll och reparationerÅrets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 966 438 kr och planerat underhåll för 252 981 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

De underhållskostnader som framgår i resultaträkningens not 5 gällande 2023 avser bland annat byte av torktumlare, underhållsspolning samt måleriarbete.

Underhållsplan och kommande års underhåll

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

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 033 000 kr 2023 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 211 kr per kvm.

Utförda åtgärder

	<u>År</u>
Måleriarbete	2023
Underhållsspolning	2023
Installation av ny torktumlare	2023
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
Underhållsspolning av stammar	2018
Byte av belysning i trappuppgångarna på Fanjunkare- och Lars Kagsgatan	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 Kagsgatan	2013
Installation av fiber	2010

Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 16 juli 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Föreningen har även under året sålt två hyresrätter och upplåter nu dessa med bostadsrätt samt genomfört en extra amortering om 5 000 000 kr på ett av sina lån.



Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	4 360	4 078	4 096	4 227
Resultat efter finansiella poster	-441	86	-7 214	-40
Förändring av underhållsfond	780	789	-4 949	609
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-512	5	-1 588	28
Sparande, kr / kvm	106	208	181	204
Soliditet (%)	43	39	35	43
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	846	777	784	797
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	74	72	71	69
Bostadshyra, kr / kvm	1 139	1 167	1 163	1 127
Lokalhyra, kr / kvm	577	510	496	652
Driftskostnad, kr / kvm	442	432	428	402
Energikostnad, kr / kvm	204	206	204	168
Ränta, kr / kvm	81	62	83	94
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	211	207	203	199
Lån, kr / kvm	6 497	7 545	7 572	5 613
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	8 298	9 769	9 928	7 536
Räntekänslighet (%)	9,81	12,57	12,67	9,46
Snittränta (%)	1,25	0,83	1,09	1,67

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån i kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

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

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2023 har 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år skedde 6 överlåtelser).
Under 2023 har 2 upplåtelser av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 100 medlemmar.
7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
7 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 januari 2023 då avgifterna höjdes med 8 %.
Avseende 2024 beslutade styrelsen att höja årsavgifterna med 10 % från den 1 januari 2024.

I årsavgiften ingår värme, vatten och bredband.

Övrig

För allmän information, blanketter och årsredovisningar hänvisas i första hand till föreningens hemsida vilken är www.brfbellevue.se.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
				<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	37 573 155	789 250	-13 757 158	85 571
Disposition enligt föreningsstämma			85 571	-85 571
Avsättning till underhållsfond		1 033 000	-1 033 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-252 981	252 981	
Årets upplåtelser/kaptitaltillskott	1 369 795			
Årets resultat				-440 733
Vid årets slut	38 942 950	1 569 269	-14 451 606	-440 733

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-13 671 587
Årets resultat före fondförändring	-440 733
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 033 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	252 981
Summa över/underskott	-14 892 339

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-14 892 339**

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>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	4 260 981	4 014 027
Övriga rörelseintäkter	3	99 214	64 295
Summa rörelseintäkter		4 360 195	4 078 322
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-3 381 626	-2 649 717
Övriga externa kostnader	7	-278 698	-240 684
Personalkostnader	8	-75 096	-90 595
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-709 137	-709 137
Summa rörelsekostnader		-4 444 557	-3 690 133
Rörelseresultat		-84 362	388 189
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41 612	3 236
Räntekostnader och liknande resultatposter		-397 983	-305 854
Summa finansiella poster		-356 371	-302 618
Resultat efter finansiella poster		-440 733	85 571
Årets resultat		-440 733	85 571

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och markanläggningar	10,18	55 365 399	56 074 536
Inventarier, maskiner och installationer	11	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		55 365 399	56 074 536
Summa anläggningstillgångar		55 365 399	56 074 536
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		107 060	52 973
Övriga fordringar	12	103 339	71 237
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	140 510	115 135
Summa kortfristiga fordringar		350 909	239 345
Kassa och bank	14	3 687 444	6 237 709
Summa omsättningstillgångar		4 038 353	6 477 054
SUMMA TILLGÅNGAR		59 403 752	62 551 590

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		38 942 950	37 573 155
Underhållsfond		1 569 269	789 250
Summa bundet eget kapital		40 512 219	38 362 405
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-14 451 606	-13 757 158
Årets resultat		-440 733	85 571
Summa fritt eget kapital		-14 892 339	-13 671 587
Summa eget kapital		25 619 880	24 690 818
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	15,16	12 350 463	19 454 832
Summa långfristiga skulder		12 350 463	19 454 832
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15,16	19 463 632	17 493 355
Leverantörsskulder		1 174 475	180 314
Skatteskulder		15 696	12 164
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	779 606	720 107
Summa kortfristiga skulder		21 433 409	18 405 940
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 403 752	62 551 590

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-84 362	388 189
Avskrivningar	709 137	709 137
	624 775	1 097 326
Erhållen ränta	41 612	3 236
Erlagd ränta	-397 983	-305 854
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	268 404	794 708
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-111 564	1 416 865
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	1 057 192	-24 486
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 214 032	2 187 087
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Upplåtelseavgift	-	1 916 290
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	1 916 290
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	1 369 795	-
Upptagna lån	12 359 263	9 991 200
Amortering av låneskulder	-17 493 355	-10 125 292
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 764 297	-134 092
Årets kassaflöde	-2 550 265	3 969 285
Likvida medel vid årets början	6 237 709	2 268 424
Likvida medel vid årets slut	3 687 444	6 237 709

(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

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder *	3 244 415	2 938 688
Hyror bostäder	709 470	787 618
Hyror lokaler	184 660	163 152
Hyror p-platser/garage	110 436	112 569
Övriga objekt	12 000	12 000
Summa	4 260 981	4 014 027

* Årsavgifter har ökat 2023 medan bostadshyresintäkter har minskat. Detta till följd av två upplåtelse av hyresrätter under 2023.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Debiterad fastighetskatt	9 753	6 276
Överlåtelseavgifter	6 355	8 366
Andrahandsuthyrningsavgifter	36 602	42 248
Övriga intäkter *	46 504	7 405
Summa	99 214	64 295

* I posten övriga intäkter ingår det under 2023 30 485 kr i form av elstöd.

Not 4 Reparationer

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Bostäder	7 383	17 018
Lokaler	8 422	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	14 988	18 745
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	7 205	3 582
VA & sanitet, installationer	15 935	10 374
Värme, installationer	5 829	6 629
Ventilation, installationer	3 508	8 946
El, installationer	2 351	2 150
Huskropp	19 838	10 740
Markytor	5 004	3 543
Vattenskador	875 975	221 090
Klottersanering	-	5 323
Summa	966 438	308 140

Not 5 Planerat underhåll

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Bostäder	136 391	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	41 234	-
VA & sanitet, installationer	75 356	-
Ventilation, installationer	-	223 750
Summa	252 981	223 750

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	153 614	147 594
Teknisk förvaltning	517 588	505 327
Jourtjänster	4 475	10 913
Serviceavtal	1 554	1 443
Förbrukningsinventarier	-	2 530
Förbrukningsmaterial	18 026	1 933
El	133 340	172 770
Uppvärmning	584 035	558 464
Vatten och avlopp	279 178	275 420
Avfallshantering	107 781	85 943
Försäkringar	44 028	37 405
Tomträttsavgälder	173 892	173 892
Hyressättningsavgift	2 016	2 016
Bredband	142 680	142 177
Summa	2 162 207	2 117 827

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kostnader för transportmedel	250	-
Tele och post	6 278	7 127
Förvaltningskostnader	178 389	174 039
Revision	25 050	25 125
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	270	1
Jurist- och advokatkostnader	30 072	12 873
Bankkostnader	677	1 763
IT-tjänster	7 562	7 447
Övriga externa tjänster	21 000	4 869
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 550	7 440
Övriga externa kostnader	1 600	-
Summa	278 698	240 684

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	52 500	68 936
Utbildning	6 100	-
Summa	58 600	68 936
Sociala avgifter	16 496	21 659
Summa	75 096	90 595

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	699 137	699 137
Markanläggningar	10 000	10 000
Summa	709 137	709 137

Not 10 Byggnader och markanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	64 714 434	64 714 434
-Markanläggningar	200 000	200 000
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	64 914 434	64 914 434
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-8 739 898	-8 040 761
-Markanläggningar	-100 000	-90 000
	-8 839 898	-8 130 761
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-699 137	-699 137
-Årets avskrivning på markanläggning	-10 000	-10 000
	-709 137	-709 137
<i>Utgående avskrivningar</i>	-9 549 035	-8 839 898
 Redovisat värde	55 365 399	56 074 536
 <i>Varav</i>		
Byggnader	55 275 399	55 974 536
Markanläggningar	90 000	100 000
 Taxeringsvärden		
Bostäder	78 272 000	78 272 000
Lokaler	1 696 000	1 696 000
Totalt taxeringsvärde	79 968 000	79 968 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>48 505 000</i>	<i>48 505 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	316 530	316 530
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	316 530	316 530
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-316 530	-316 530
	-316 530	-316 530
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
<i>Utgående avskrivningar</i>	-316 530	-316 530
Redovisat värde	-	-

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	100 155	68 053
Övriga fordringar	3 184	3 184
Summa	103 339	71 237

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkring	49 233	44 028
Förutbetalda kostnader	91 277	71 107
Summa	140 510	115 135

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	3 685 336	6 235 274
Transaktionskonto Nordea	2 108	2 435
Summa	3 687 444	6 237 709

Not 15 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	19 463 632	17 493 355
Förfaller 2-5 år från balansdagen	12 350 463	19 454 832
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	31 814 095	36 948 187

Not 16 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	31 814 095	36 948 187
Summa	31 814 095	36 948 187

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	4,46 %	2024-11-15	-	10 000 000	-	10 000 000
Nordea	0,65 %	2023-11-15	10 000 000	-	10 000 000	-
Nordea *	4,25 %	2027-03-17	-	2 359 263	-	2 359 263
Nordea *	0,45 %	2023-03-15	7 359 263	-	7 359 263	-
Nordea	0,95 %	2025-01-22	9 991 200	-	-	9 991 200
Nordea	1,05 %	2024-11-20	9 597 724	-	134 092	9 463 632
Summa			36 948 187	12 359 263	17 493 355	31 814 095

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

* I samband med omläggningen av lånet genomfördes en extra amortering om 5 000 000 kr per 2023-03-15.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	68 996	90 595
Upplupna räntekostnader	76 561	17 316
Förutbetalda intäkter	389 315	364 927
Upplupna revisionsarvoden	22 800	19 500
Upplupna driftskostnader	221 934	227 769
Summa	779 606	720 107

Not 18 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	45 000 000	45 000 000
Summa ställda säkerheter	45 000 000	45 000 000

Underskrifter

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

Mohammad Ghayori
Styrelseordförande

Tim Andersson

Jan Wikström

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.
BoRevision AB

Malin Johansson
Extern revisor

Joakim Bertram
Medlemsrevisor



Brf Bellevue i Göteborg, årsredovisning 2023

Antal sidor: 18
Verifikationsdatum: Maj 28 2024 01:39PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)








VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:

6643234A585D8

MAJ 28 2024 01:39PM



Maj 14 2024 10:43AM	
Maj 16 2024 03:12PM	Mohammad Ghayori granskade dokumentet:
Maj 20 2024 10:59PM	 MOHAMMAD GHAYORI signerade dokumentet
Maj 15 2024 04:34PM	Jan Wikström granskade dokumentet:
Maj 15 2024 04:34PM	 JAN WIKSTRÖM signerade dokumentet
Maj 18 2024 07:45PM	Tim Andersson granskade dokumentet:
Maj 23 2024 02:05PM	 TIM OLOF GUNNAR ANDERSSON signerade dokumentet
Maj 23 2024 05:06PM	Joakim Bertram granskade dokumentet:
Maj 23 2024 05:14PM	 JOAKIM BERTRAM signerade dokumentet
Maj 27 2024 10:05AM	Malin Johannesson granskade dokumentet:
Maj 28 2024 01:39PM	 MALIN JOHANNESSON signerade dokumentet
Maj 28 2024 01:39PM	Dokumentet har signerats



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bellevue i Göteborg för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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.

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 Bostadsrättsföreningen Bellevue i Göteborg för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 fortlöpande 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 betryggande sätt.

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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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, vidtagna 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

Brf Bellevue i Göteborg, revisionsberättelse 2023

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Maj 28 2024 01:39PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:
66548BE2313D0
MAJ 28 2024 01:39PM

Registrerade händelser

Maj 27 2024 03:36PM	
Maj 28 2024 01:35PM	Malin Johannesson granskade dokumentet:
Maj 28 2024 01:39PM	 MALIN JOHANNESSON signerade dokumentet
Maj 27 2024 11:59PM	Joakim Bertram granskade dokumentet:
Maj 28 2024 12:01AM	 JOAKIM BERTRAM signerade dokumentet
Maj 28 2024 12:01AM	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 ianspråkta 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



info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

