

# Årsredovisning

för

## Brf Bellevuegården

773200-0703

Räkenskapsåret

2023

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Styrelsen för Brf Bellevuegården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 IF. 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.

### 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, 2023 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Patrik Gelotte	Ledamot	Ordförande
Dan Askerman	Ledamot	
Henrik Bergström	Ledamot	
Olof Biörklund	Ledamot	
Kristina Gren	Ledamot	
Jörgen Nilsson	Suppleant	
Anders Enbom	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit sju protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 85 000 kronor.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos IF.

#### **Revisorer**

Stefan Mott	Ordinarie
Tomas Steen	Suppleant

#### **Valberedning**

Årsstämman beslutade att styrelsen utser valberedning.

#### **Föreningens stadgar**

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

#### **Medlemsinformation**

##### **Fastighetsförvaltning**

Föreningen har avtal med Städtjänst om lokalvård och Råums Maskin AB om utvändig fastighetsskötsel.

##### **Föreningens lokaler**

Uthyrningsbara lokaler omfattar 511 kvm.

##### **Föreningsfrågor**

Föreningen hade vid årets slut 103 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 17 överlåtelse skett.

##### **Antalet anställda**

Föreningen har ingen anställd personal.

##### **Verksamhet under året som gått**

Föreningen har under året genomfört underhåll och reparation av fastigheten till ett värde om 630 tkr. Utöver löpande reparation och mindre underhåll av fastigheten har föreningen genomfört div. större underhåll.

Föreningen har utfört vatten och avlopps åtgärder, där bland en vattenskada, totala kostnader om ca 360 tkr. Föreningen har även rustat upp och renoverat föreningens gemensamma lokal.

Återkommande problem med föreningens hissar under 2023 vilket kostat föreningen omkring 105 tkr.

Styr & Regler tog KVT AB över efter HSB och där var vi tvungna att byta ut utrustningen på grund av att den var trasig, ca 106 tkr.

Föreningen har inbringat extra kapital under året genom erhållet elstöd om 52 tkr samt att föreningen har sålt sin traktor 45 tkr.

#### **Föreningens ekonomi**

Föreningen redovisar ett positivt resultat för 2023, dock ett negativt kassaflöde, se sida 8. Negativt kassaflöde hänförs främst till ökade räntekostnader från ca 300 tkr 2022 till 650 tkr 2023.

### Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2023. Genomsnittlig årsavgift är ca. 635 kr per m<sup>2</sup>. Från och med 1/1-2024 höjdes årsavgifterna med 10%.

### Fastighetsavgift

Fastighetsskatt utgår med 0,3% på taxeringsvärdet för flerbostadshus alt. 1 589 kr per lägenhet samt med 1% på taxeringsvärdet för lokaler.

### Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	3 605	3 482	3 458	3 452
Resultat efter finansiella poster	94	176	933	589
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	792	775	769	769
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 315	4 538	4 537	4 783
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 472	4 703	4 702	4 957
Sparande per kvm (kr/kvm)	200	290	305	262
Räntekänslighet (%)	5,6	6,1	6,1	6,4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	171	153	143	135
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89,4	91,1	93,0	93,1
Soliditet (%)	25,3	24,7	24,0	20,4
Balansomslutning	26 659	26 986	27 007	27 173

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	112 600	2 705 222	3 663 537	175 946	<b>6 657 305</b>
Avsättning yttre fond		235 650	-235 650		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			175 946	-175 946	<b>0</b>
Årets resultat				93 576	<b>93 576</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>112 600</b>	<b>2 940 872</b>	<b>3 603 833</b>	<b>93 576</b>	<b>6 750 881</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 603 834
årets vinst	93 576
	<b>3 697 410</b>

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	235 650
i ny räkning överföres	3 461 760
	<b>3 697 410</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 605 015	3 481 666
Övriga rörelseintäkter		99 371	72 142
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 704 386</b>	<b>3 553 808</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 561 633	-2 733 219
Övriga externa kostnader		-136 126	-112 211
Personalkostnader	4	-122 063	-103 646
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-144 000	-144 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 963 822</b>	<b>-3 093 076</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>740 564</b>	<b>460 732</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 998	26
Räntekostnader och liknande resultatposter		-648 986	-284 811
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-646 988</b>	<b>-284 785</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>93 576</b>	<b>175 947</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>93 576</b>	<b>175 947</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>93 576</b>	<b>175 947</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	25 796 967	25 940 967
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 796 967</b>	<b>25 940 967</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>25 796 967</b>	<b>25 940 967</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		25 446	30 573
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	240 157	108 769
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>265 603</b>	<b>139 342</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		596 061	906 188
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>596 061</b>	<b>906 188</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>861 664</b>	<b>1 045 530</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>26 658 631</b>	<b>26 986 497</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		112 600	112 600
Fond för yttre underhåll		2 940 872	2 705 222
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 053 472</b>	<b>2 817 822</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		3 603 834	3 663 537
Årets resultat		93 576	175 947
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 697 410</b>	<b>3 839 484</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 750 882</b>	<b>6 657 306</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	8	16 076 883	6 724 281
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 076 883</b>	<b>6 724 281</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		2 613 300	12 931 397
Leverantörsskulder		575 209	152 923
Övriga skulder		55 769	25 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	586 588	495 090
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 830 866</b>	<b>13 604 910</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>26 658 631</b>	<b>26 986 497</b>



## Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	93 576	175 947
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	144 000	144 000
Övrigt	5 127	-47 811
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>242 703</b>	<b>272 136</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-131 388	14 367
Förändring av leverantörsskulder	422 286	-168 705
Förändring av kortfristiga skulder	121 767	34 313
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>655 368</b>	<b>152 111</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amorteringar	-965 495	-693 222
Upptaget lån	0	700 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-965 495</b>	<b>6 778</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-310 127</b>	<b>158 889</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	906 188	747 298
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>596 061</b>	<b>906 187</b>

## 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 310 665	3 238 320
Hyror bostäder	113 739	126 202
Hyror garage och parkeringsplatser	180 612	117 144
	<b>3 605 016</b>	<b>3 481 666</b>

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

## Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Arvode för teknisk förvaltning	118 694	80 257
Lokalvård bolag	76 132	94 728
Rep och underhåll	628 549	933 949
Löpande underhåll hiss	108 195	82 992
El	163 962	143 976
Energioptimering	0	57 615
Värme	353 691	316 758
Vatten och avlopp	224 529	204 076
Renhållning	109 482	108 425
Snöröjning	139 325	132 402
Fastighetsförsäkring	85 594	83 018
Övriga försäkringar	199	478
Tomträttsavgäld	180 376	180 376
Telia	85 313	76 617
Fastighetsskatt	142 009	106 264
Trädgårdskostnader	53 974	99 222
Bevakning	10 183	9 077
Övriga driftskostnader	74 205	19 418
Telefon och porto	7 221	3 570
	<b>2 561 633</b>	<b>2 733 218</b>

## Not 4 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden	85 000	85 000
Ersättningar, löner	7 925	0
Sociala kostnader	29 138	18 646
<b>Totalt</b>	<b>122 063</b>	<b>103 646</b>

### Not 5 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 611 931	37 611 931
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>37 611 931</b>	<b>37 611 931</b>
Ingående avskrivningar	-11 670 964	-11 526 964
Årets avskrivningar	-144 000	-144 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 814 964</b>	<b>-11 670 964</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>25 796 967</b>	<b>25 940 967</b>
Taxeringsvärden byggnader	37 640 000	37 640 000
Taxeringsvärden mark	9 490 000	9 490 000
	<b>47 130 000</b>	<b>47 130 000</b>
Bokfört värde byggnader	25 740 967	25 884 967
Bokfört värde mark	56 000	56 000
	<b>25 796 967</b>	<b>25 940 967</b>

### Not 6 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 025 750	3 025 750
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 025 750</b>	<b>3 025 750</b>
Ingående avskrivningar	-3 025 750	-3 025 750
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 025 750</b>	<b>-3 025 750</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	63 079	54 054
Securitas	2 584	2 426
Tomträtt	45 094	45 094
Vänerförvaltning AB	23 244	0
TV/Bredband	7 101	7 195
Amortering	99 055	0
	<b>240 157</b>	<b>108 769</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank	2,27	2025-03-25	6 693 678	7 057 085
Swedbank	4,47	2026-06-17	10 268 005	10 798 593
Swedbank	5,10	2024-01-28	1 728 500	1 800 000
			<b>18 690 183</b>	<b>19 655 678</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			2 613 300	12 931 397

Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 950 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 14 mkr.

### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	124 039	74 171
Reparation och underhåll	6 316	0
K-d Energi/fjärrvärme	60 541	55 975
K-d Energi/el	19 430	18 728
K.d Kommun	6 092	5 557
Förskottsbetalda avgifter	324 552	288 398
Trivselkonto	-75	-75
Revision 2022	12 500	12 500
Socialaavgifter	0	18 646
Snöröjning	20 637	8 814
Övriga upplupna kostnader	12 376	12 376
Påm.avgifter	180	0
	<b>586 588</b>	<b>495 090</b>

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Patrik Gelotte  
Ordförande

Dan Askerman  
Ledamot

Olof Biörklund  
Ledamot

Henrik Bergström  
Ledamot

Kristina Gren  
Ledamot

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

Stefan Mott  
Godkänd revisor

Följande handlingar har undertecknats den 25 juni 2024



773200-0703 Brf Bellevuegården för  
20230101-20231231.pdf  
(148675 byte)  
SHA-512: 903fdbdbd935b5838f4278b970bdb32e725f  
0d5aa18bc934e19891bbb3e34bca7caa4462cb09dd6e49  
2e0d36d83a70cbbd46fc3e1e10fc0eb73f38af210e2b

## Underskrifter

2024-06-20 17:27:39 (CET)



**Karl Olof Patrik Gelotte**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-06-23 13:50:46 (CET)



**Dan Anders Askerman**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-06-20 11:40:50 (CET)



**Hans Olof Staffan Biörklund**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-06-24 00:10:51 (CET)



**Henrik Bergström**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-06-23 09:30:56 (CET)



**Kristina Gren**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-06-25 09:47:02 (CET)



**Stefan Mott**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)





Undertecknandet intygas av Assently



#### Årsredovisning 2023

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:

95e11b82d1df70671ff4e434f9301178c9653c911357b474ea4698d53c30365de9aa3c7917d919da3b91211da7e75e16382ff7cd36e7d5cfd110cfb18a54c05

b



#### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.