

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 Midenä	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
Underhållsspolning 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

Överlåtelse

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

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.

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/ Upplåtelseavgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	34 421 865	-	-5 753 618	-7 214 290
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
Vid årets slut	37 573 155	789 250	-13 757 158	85 571

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- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	4 014 027	4 033 753
Övriga rörelseintäkter	3	64 295	62 421
Summa rörelseintäkter		4 078 322	4 096 174
Rörelsekostnader			
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
Summa rörelsekostnader		-3 690 133	-10 905 849
Rörelseresultat		388 189	-6 809 675
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 236	601
Räntekostnader och liknande resultatposter		-305 854	-405 216
Summa finansiella poster		-302 618	-404 615
Resultat efter finansiella poster		85 571	-7 214 290
Årets resultat		85 571	-7 214 290

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
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
Summa anläggningstillgångar		56 074 536	56 783 673
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
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
<i>Kassa och bank</i>	14	6 237 709	2 268 424
Summa omsättningstillgångar		6 477 054	3 924 633
SUMMA TILLGÅNGAR		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>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<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
Summa eget kapital		24 690 818	21 453 957
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	15,16	19 454 832	26 956 987
Summa långfristiga skulder		19 454 832	26 956 987
<i>Kortfristiga skulder</i>			
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
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 551 590	60 708 306

Kassaflödesanalys

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

(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- 2022-12-31	2021-01-01- 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
Summa	4 014 027	4 033 753

* 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

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

Not 4 Reparationer

	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
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
Summa	308 140	336 879

Not 5 Planerat underhåll

	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
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
Summa	223 750	7 424 119

Not 6 Driftskostnader

	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 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
Summa	2 117 827	2 095 286

Not 7 Övriga kostnader

	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 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
Summa	240 684	278 072

* 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

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

* Kostnad 2021 avser granskning av 2 år.

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	699 137	667 338
Markanläggningar	10 000	10 000
Summa	709 137	677 338

Not 10 Byggnader och markanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<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>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	1 590 000
	-	<u>1 590 000</u>
 Utgående anskaffningsvärden	64 914 434	64 914 434
 Ingående avskrivningar		
<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>
 <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>
 Utgående avskrivningar	-8 839 898	-8 130 761
 Redovisat värde	56 074 536	56 783 673
 <i>Varav</i>		
Byggnader	55 974 536	56 673 673
Markanläggningar	100 000	110 000
 Taxeringsvärden		
Bostäder	78 272 000	73 200 000
Lokaler	1 696 000	1 782 000
Totalt taxeringsvärde	79 968 000	74 982 000
<i>Varav byggnader</i>	48 505 000	43 107 000

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<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>		
Utgående anskaffningsvärden	316 530	316 530
Ingående avskrivningar		
<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>
Utgående avskrivningar	-316 530	-316 530
Redovisat värde	-	-

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	-
Summa	71 237	1 524 323

* 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
Summa	115 135	108 237

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
Summa	6 237 709	2 268 424

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	-	-
Summa	36 948 187	20 116 492

Not 16 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	36 948 187	37 082 279
Summa	36 948 187	37 082 279

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
Summa			37 082 279	9 991 200	-10 125 292	36 948 187

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
Summa	-	1 280 690

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
Summa	720 107	679 950

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
Summa ställda säkerheter	45 000 000	45 000 000

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 Johansson
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 05:33PM	Johan Berglund skickade dokumentet till deltagarna
Maj 30 2023 04:53PM	Christian Fredriksson granskade dokumentet:
Maj 30 2023 04:53PM	 Henning Christian Fredriksson signerade dokumentet
Maj 29 2023 07:49PM	Jan Wikström granskade dokumentet:
Maj 29 2023 07:50PM	 JAN WIKSTRÖM signerade dokumentet
Maj 29 2023 05:46PM	Mohammad Ghayori granskade dokumentet:
Maj 29 2023 05:46PM	 MOHAMMAD GHAYORI signerade dokumentet
Maj 30 2023 07:03PM	Joakim Bertram granskade dokumentet:
Maj 30 2023 07:05PM	 JOAKIM BERTRAM signerade dokumentet
Maj 31 2023 09:34AM	Malin Johannesson granskade dokumentet:
Maj 31 2023 09:39AM	 MALIN JOHANNESSON signerade dokumentet
Maj 31 2023 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 05:37PM	Johan Berglund skickade dokumentet till deltagarna
Maj 31 2023 09:36AM	Malin Johannesson granskade dokumentet:
Maj 31 2023 09:39AM	 MALIN JOHANNESSON signerade dokumentet
Maj 30 2023 04:04PM	Joakim Bertram granskade dokumentet:
Maj 30 2023 04:05PM	 JOAKIM BERTRAM signerade dokumentet
Maj 30 2023 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 intäkter 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 | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

