

Bostadsrättsföreningen Bellevue

Årsredovisning 2018



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för

Brf Bellevue i Göteborg

769612-5736

Räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Bellevue i Göteborg, 769612-5736, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2018.

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

		Vald t.o.m. föreningsstämman
Benny Jensen	Ordförande	2019
Christian Fredriksson	Sekreterare	2020
Jan Wikström	Ledamot	2019
Joakim Bertram	Ledamot	2020
Érika Larsson	Ledamot	2019

Styrelsesuppleanter

Alexander Mihajlovic	Suppleant	2020
Marcus Kjellberg	Suppleant	2020
Kajsa Fahlgren	Suppleant	2019

Ordinarie revisorer

Mathias Ljung, Öhrlings PricewaterhouseCoopers	Auktoriserad revisor	2019
---	----------------------	------

Daniel Hertzberg	Föreningsvald revisor	2019
------------------	-----------------------	------

Revisorssuppleanter

Farhad Miran	Revisorssuppleant	2019
--------------	-------------------	------

Valberedning

Diana Soto	Sammanställande	2019
------------	-----------------	------

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter och/eller suppleanter, 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-D och Fanjunkaregatan A-H.

Föreningen upplåter 71 lägenheter med bostadsrätt och 15 lägenheter, 6 lokaler, 26 parkeringsplatser samt 5 garage med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

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

Total tomtarea:	5857 kvm
Total bostadsarea:	4457 kvm
- varav bostadsrättsarea:	3596 kvm
- varav hyresrättsarea:	861 kvm
Total lokalarea:	320 kvm

Lokalförteckning

Signifikanta hyresgäster	Yta
Pouttu Bygg och Inredning	47 kvm
Ennio Midena	52 kvm
Darko Pusic	113 kvm
Dejan Gorcanac	33 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

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 förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning
Bredablick Förvaltning
Bredablick Förvaltning
Bahnhof
Luleå Energi
Göteborg Energi

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Städning
Bredband
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 168 034 kr och planerat underhåll för 181 577 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Årets underhållsarbeten har bestått av:

- Underhållsspolning av stammar
- Diverse markarbeten kring entréer
- Påbörjande av kommande omfattande renovering av fasader

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2015-10-22 av Sustend.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 231 000 kr 2018 för kommande års underhåll, detta motsvarar 258 kr per kvm.

Styrelsen har gett Bredablick Fastighetspartner uppdraget att under 2019 upprätta en ny underhållsplan.

Väsentliga händelser under året

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 28 juni 2018. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

I maj 2018 bytte föreningen leverantör för ekonomisk- och teknisk förvaltning till Bredablick Förvaltning AB. Bredablick Förvaltning tog över efter Primär fastighetsförvaltning. Föreningen bytte i maj leverantör för internet och tv till Bahnhof samt förändrat vilket utbud som ingår för de boende. De boende har fått tillgång till internet medan avtal för tillgång till tablå-tv tecknas enskilt av varje boende.

Styrelsen har arbetat med säkerheten i våra fastigheter och delar av de aktiviteterna kommer bära frukt under 2019, till exempel en uppdatering av låssystemet.

Arbetet med ventilationen på Lars Kagsgatan 47 och Fänriksgatan 6 har kommit igång då föreningen nu har funnit en leverantör. Styrelsen arbetar vidare med planeringen och renovering av fasader, fönster och möjligheterna till att bygga balkonger på Fänriksgatan 6.

Under året som har gått har föreningen påbörjat renoveringar av en tidigare hyresrätt på Fänriksgatan vilken förväntas säljas under våren 2019. Det är också dessa renoveringskostnader, vilka redovisas i not 7, som förklarar årets förlustresultat.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2018 har 10 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets utgång hade föreningen 94 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 2019 då avgifterna höjdes med 2,5 %.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	4 213	4 091	4 320	4 993
Resultat efter finansiella poster	-57	-285	5	-214
Förändring av underhållsfond	1 070	1 231	1 231	-17
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-478	-833	-542	495
Soliditet %	42	42	39	37
Driftskostnad, kr / kvm	396	298	327	303
Ränta, kr / kvm	93	96	162	218
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	258	258	258	98
Lån, kr / kvm	7 833	7 859	8 344	8 357
Snittränta (%)	1,18	1,22	1,94	2,61

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

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

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	32 536 865	2 758 565	-7 424 373	-285 358
Disposition enligt föreningsstämma			-285 358	285 358
Avsättning till underhållsfond		1 231 000	-1 231 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-160 832	160 832	
Årets resultat				-84 954
Vid årets slut	32 536 865	3 828 733	-8 779 899	-84 954

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-7 709 731
Årets resultat före fondförändring	-84 954
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 231 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	160 832
Summa över/underskott	-8 864 853

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-8 864 853
-----------------------------------	-------------------

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

h
B

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	4 057 568	4 084 898
Övriga rörelseintäkter	3	155 329	6 239
Summa rörelseintäkter		4 212 897	4 091 137
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 242 779	-2 078 471
Övriga externa kostnader	7	-978 590	-1 074 225
Personalkostnader	8	-56 784	-82 249
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-677 337	-683 652
Summa rörelsekostnader		-3 955 490	-3 918 597
Rörelseresultat		257 407	172 540
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	128 553	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-442 667	-457 898
Summa finansiella poster		-314 114	-457 898
Resultat efter finansiella poster		-56 707	-285 358
Skatt på årets resultat		-28 247	-
Årets resultat		-84 954	-285 358

h
B

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	57 225 686	57 903 024
Inventarier, maskiner och installationer	12	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		57 225 686	57 903 024
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	13	-	5 351 929
Summa finansiella anläggningstillgångar		-	5 351 929
Summa anläggningstillgångar		57 225 686	63 254 953
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	1 120
Övriga fordringar		50 437	38 111
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	115 657	107 992
Summa kortfristiga fordringar		166 094	147 223
Kassa och bank	15	8 518 939	2 795 473
Summa omsättningstillgångar		8 685 033	2 942 696
SUMMA TILLGÅNGAR		65 910 719	66 197 649

Handwritten signature or mark in blue ink.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 536 865	32 536 865
Underhållsfond		3 828 733	2 758 565
Summa bundet eget kapital		36 365 598	35 295 430
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 779 899	-7 424 374
Årets resultat		-84 954	-285 358
Summa fritt eget kapital		-8 864 853	-7 709 732
Summa eget kapital		27 500 745	27 585 698
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	16,17	37 281 397	37 416 861
Summa långfristiga skulder		37 281 397	37 416 861
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	16,17	135 454	125 114
Leverantörsskulder		355 623	246 027
Skatteskulder		30 535	396
Övriga skulder		14 069	800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	592 896	822 753
Summa kortfristiga skulder		1 128 577	1 195 090
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 910 719	66 197 649

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	257 407
Avskrivningar	677 337
	934 744
Erhållen ränta	158
Erlagd ränta	-442 667
Vinst vid försäljning av fondandelar	128 395
Betald skatt	-28 247
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	592 383
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-18 871
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-76 851
Kassaflöde från den löpande verksamheten	496 661
<i>Investeringsverksamheten</i>	
Försäljning av fondandelar	5 351 929
Kassaflöde från investeringsverksamheten	5 351 929
<i>Finansieringsverksamheten</i>	
Amortering av låneskulder	-125 124
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-125 124
Årets kassaflöde	5 723 466
Likvida medel vid årets början	2 795 473
Likvida medel vid årets slut	8 518 939

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

h
B1

Noter

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:

Byggnader	5-120 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, maskiner och installationer	5 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	2 810 407	2 794 736
Hyror bostäder	936 276	975 714
Hyror lokaler	211 372	222 848
Hyror p-platser/garage	85 713	86 200
Övriga objekt	13 800	5 400
Summa	4 057 568	4 084 898

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Debiterad fastighetsskatt	5 460	-
Överlåtelseavgifter	3 414	-
Andrahandsuthyrningsavgifter	6 823	-
Övriga intäkter	15 673	6 239
Försäkringsersättningar	123 959	-
Summa	155 329	6 239

Not 4 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Bostäder	21 616	44 354
Lokaler	-	731
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	41 261	105 485
Armaturer, gemensamma utrymmen	12 526	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	14 611	82 339
Övrigt, gemensamma utrymmen	9 509	14 132
VA & sanitet, installationer	39 004	115 211
Värme, installationer	1 859	4 175
Ventilation, installationer	-	1 472
El, installationer	7 663	88 525
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	1 125
Övriga installationer	-	14 013
Huskropp	-	5 560
P-platser/garage	1 138	28 977
Vattenskador	17 090	140 896
Klottersanering	1 757	-
Övrigt	-	8 032
Summa	168 034	655 027

Not 5 Planerat underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Bostäder	20 745	-
VA & sanitet, installationer	82 163	-
Huskropp, fasader	40 169	-
Markytor	38 500	-
Summa	181 577	-

ih
Bf

Not 6 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	130 482	128 590
Teknisk förvaltning	344 064	-
Fastighetsförvaltning utöver avtal	29 050	42 119
Snöröjning	35 875	25 000
Förbrukningsmaterial	12 157	-
Övriga utgifter för köpta tjänster	10 743	504
El	98 159	97 877
Uppvärmning	566 582	550 126
Vatten och avlopp	236 680	185 345
Avfallshantering	80 336	81 498
Försäkringar	51 064	48 229
Tomträttsavgälder	173 892	173 892
Kabel-TV	43 241	80 684
Internet	80 843	-
Kommunikationskostnader	-	9 580
Summa	1 893 168	1 423 444

Not 7 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	2 378	-
Kontorsmateriel och trycksaker	115	451
Tele och post	6 927	5 847
Ekonomisk förvaltning	197 747	520 900
Övriga förvaltningskostnader	67 447	2 850
Revision	-12 750	18 000
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	-	22 871
Jurist- och advokatkostnader	1 181	-
Bankkostnader	8 200	9 599
IT-tjänster	198	-
Övriga externa tjänster	15 964	15 371
Övriga externa kostnader	1 476	600
Kostnad inför nyupplåtelse	689 707	477 736
Summa	978 590	1 074 225

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	34 604	59 058
Föreningsvald revisor	4 740	3 621
Övriga arvoden	3 601	-
Summa	42 945	62 679
Sociala avgifter	13 839	19 570
Summa	56 784	82 249

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	667 337	673 652
Markanläggningar	10 000	10 000
Summa	677 337	683 652

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	158	-
Vinst vid försäljning av fondandelar	128 395	-
Summa	128 553	-

Not 11 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	63 124 434	63 124 434
-Markanläggningar	200 000	200 000
	63 324 434	63 324 434
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	-
	-	-
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	63 324 434	63 324 434
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-5 371 410	-4 697 758
-Markanläggningar	-50 000	-40 000
	-5 421 410	-4 737 758
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-667 337	-673 652
-Årets avskrivning på markanläggning	-10 000	-10 000
	-677 337	-683 652
<i>Utgående avskrivningar</i>	-6 098 747	-5 421 410
Redovisat värde	57 225 686	57 903 024
<i>Varav</i>		
Byggnader	57 085 686	57 753 024
Markanläggningar	140 000	150 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	54 115 000	54 115 000
Lokaler	1 550 000	1 550 000
Totalt taxeringsvärde	55 665 000	55 665 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>37 858 000</i>	<i>37 858 000</i>

h
BT

Not 12 Inventarier, maskiner och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	316 530	316 530
	<u>316 530</u>	<u>316 530</u>
Årets anskaffningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Utgående anskaffningsvärden	316 530	316 530
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-316 530	-316 530
	<u>-316 530</u>	<u>-316 530</u>
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Utgående avskrivningar	-316 530	-316 530
Redovisat värde	-	-

Not 13 Långfristiga placeringar

	Bokfört värde 2018-12-31	Marknadsvärde 2018-12-31	Bokfört värde 2017-12-31	Marknadsvärde 2017-12-31
Fonder Nordea	-	-	5 351 929	5 496 325
Summa	-	-	5 351 929	5 496 325

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	57 052	51 064
Övriga förutbetalda kostnader	58 605	56 928
Summa	115 657	107 992

Not 15 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Kassa	-	2 055
Transaktionskonto Handelsbanken	658 588	-
Transaktionskonto Nordea	7 860 351	2 793 407
Placeringskonto Nordea	-	11
Summa	8 518 939	2 795 473

h
B

Not 16 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	135 454	125 114
Förfaller 2-5 år från balansdagen	541 816	500 456
Förfaller senare än fem år från balansdagen	36 739 581	36 916 405
Summa	37 416 851	37 541 975

Not 17 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	37 416 851	37 541 975
Summa	37 416 851	37 541 975

Låneinstitut	Ränta	Bundet till/Rörligt	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	0,76 %	Rörligt	11 079 654	-	52 339	11 027 315
SBAB	0,76 %	Rörligt	13 227 315	-	56 662	13 170 653
SBAB	1,91 %	2022-01-17	9 991 200	-	-	9 991 200
SBAB	0,79 %	Rörligt	3 243 806	-	16 123	3 227 683
Summa			37 541 975	-	125 124	37 416 851

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	105 387	143 025
Förutbetalda intäkter	261 634	293 429
Upplupna revisionsarvoden	21 000	54 000
Upplupna driftskostnader	204 874	332 299
Summa	592 895	822 753

Not 19 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	45 000 000	45 000 000
Summa ställda säkerheter	45 000 000	45 000 000

h
BT

Underskrifter

Göteborg, 2019-05-16



Benny Jensen



Christian Fredriksson



Jan Wikström



Joakim Bertram



Erika Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05-17
Öhrlings PricewaterhouseCoopers



Mathias Ljung
Auktoriserad revisor



Daniel Hertzberg
Föreningsrevisor

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 år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 på fel.

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.

Revisorns ansvar

Våra 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 på fel, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bellevue i Göteborg för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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.

Göteborg den 17 maj 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mathias Ljung
Auktoriserad revisor



Daniel Hertzberg
Föreningsrevisor

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

