

# Brf Bellevue i Göteborg

Årsredovisning 2019



**BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf Bellevue i Göteborg**  
769612-5736  
Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
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 2019.

### 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	2020
Jan Wikström	Ledamot	2020
Joakim Bertram	Ledamot	2020
Kalehla Larsson	Ledamot	2020
Amila Zuna	Ledamot	2020

##### Styrelsesuppleanter

Alexander Mihajlovic	Suppleant	2020
Marcus Kjellberg	Suppleant	2020
Gabriel Bobeck	Suppleant	2020

##### Ordinarie revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers	Auktoriserad revisor	2020
Kajsa Fahlgren	Föreningsrevisor	2020

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

1 bostadsrättslägenhet på 51 kvm står för närvarande utan ägare och ämnas säljas av föreningen under 2020.

#### 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:	3 596 kvm
- varav hyresrättsarea:	861 kvm
Total lokalarea:	320 kvm
Total garagearea:	120 kvm

#### Lokalförteckning

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

\* Från och med 2020-03-16 tog Aleksandar Curic över lokalhyreskontraktet

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-06-07.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa till och med 2020-12-31. 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
Nomor	Skadedjursbekämpning

\* Föreningen bytte 2019-12-10 elhandelsleverantör till E.ON. Innan hade föreningen elhandel via Luleå Energi.

ft

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 469 868 kr och planerat underhåll för 720 221 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållskostnaderna som framgår i not 5 avser 2019 en uppdatering av låssystemet, underhåll av ytorna utanför entréerna samt bygglovsansökningar inför kommande fasad- och balkongprojekt.

### 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 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 258 kr per kvm.

Styrelsen har gett Sustend i uppdrag att under 2020 upprätta en ny underhållsplan.

År 2020 ska fasadrenovering och fönsterbyten utföras på Fänriksgatan. Eventuellt kommer även de boende på Fänriksgatan i samband med detta erbjudas möjlighet att bygga balkonger för egen bekostnad. Efter filmning och spolning av avloppsledningarna på Fänriksgatan ska också gamla oanvända golvbrunnar täppas igen under 2020. Efter genomgång av ventilationen 2019 ska förbättrande åtgärder utföras under 2020 på Lars Kaggsgatan.

2021 planeras omfattande källarrenoveringar i samtliga byggnader för att kunna erbjuda alla boende likvärdiga förrådsutrymmen.

### Utförda åtgärder

	<u>År</u>
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

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 13:e juni 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

65

## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2019 har 8 överlåtelser av bostadsrätter skett.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 95 medlemmar.  
8 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
9 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
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:a januari 2019 då avgifterna höjdes med 2,5 %.

### Övrig

För allmän information, blanketter och årsredovisningar hänvisas i första hand till föreningens hemsida vilken är [www.brfbellevue.se](http://www.brfbellevue.se).

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Rörelsens intäkter	4 223	4 213	4 091	4 320
Resultat efter finansiella poster	-677	-57	-285	5
Förändring av underhållsfond	511	1 070	1 231	1 231
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-511	-478	-833	-542
Soliditet %	41	42	42	39
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm *	813	794	-	-
Bostadshyra kr / kvm *	1 089	1 065	-	-
Driftskostnad, kr / kvm	466	396	298	327
Ränta, kr / kvm	100	93	96	162
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	258	258	258	258
Lån, kr / kvm	7 819	7 833	7 859	8 344
Snittränta (%)	1,28	1,18	1,22	1,94

\* Saknar uppgift om fördelning mellan bostadsrättsyta och hyreslägenhetsyta för 2017 och 2016. Årsavgiftsnivån 2019 och 2018 är beräknad efter en bostadsrättsarea på 3 545 kvm då en lägenhet på 51 kvm står utan ägare under perioden.

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.

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

85

## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>32 536 865</b>	<b>3 828 733</b>	<b>-8 779 899</b>	<b>-84 954</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-84 954	84 954
Avsättning till underhållsfond		1 231 000	-1 231 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-720 221	720 221	
Årets resultat				-677 342
<b>Vid årets slut</b>	<b>32 536 865</b>	<b>4 339 512</b>	<b>-9 375 632</b>	<b>-677 342</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-8 864 853
Årets resultat före fondförändring	-677 342
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 231 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	720 221
Summa över/underskott	-10 052 974

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-10 052 974**

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



## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	4 127 154	4 057 568
Övriga rörelseintäkter	3	96 081	155 329
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 223 235</b>	<b>4 212 897</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-3 416 487	-2 242 779
Övriga externa kostnader	7	-221 969	-978 590
Personalkostnader	8	-105 812	-56 784
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-677 337	-677 337
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 421 605</b>	<b>-3 955 490</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-198 370</b>	<b>257 407</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	430	128 553
Räntekostnader och liknande resultatposter		-479 402	-442 667
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-478 972</b>	<b>-314 114</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-677 342</b>	<b>-56 707</b>
Årets skattekostnader		-	-28 247
<b>Årets resultat</b>		<b>-677 342</b>	<b>-84 954</b>

tb

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och markanläggningar	11	56 548 349	57 225 686
Inventarier, maskiner och installationer	12	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		56 548 349	57 225 686
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		56 548 349	57 225 686
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		5 746	-
Övriga fordringar		49 369	50 437
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	94 981	115 657
Summa kortfristiga fordringar		150 096	166 094
<b>Kassa och bank</b>	14	8 318 311	8 518 939
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		8 468 407	8 685 033
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		65 016 756	65 910 719

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		32 536 865	32 536 865
Underhållsfond		4 339 512	3 828 733
Summa bundet eget kapital		36 876 377	36 365 598
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-9 375 632	-8 779 899
Årets resultat		-677 342	-84 954
Summa fritt eget kapital		-10 052 974	-8 864 853
<b>Summa eget kapital</b>		<b>26 823 403</b>	<b>27 500 745</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	15,16	29 857 108	9 991 200
Summa långfristiga skulder		29 857 108	9 991 200
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15,16	7 493 355	27 425 651
Leverantörsskulder		167 641	355 623
Skatteskulder		26 927	30 535
Övriga skulder		1 200	14 069
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	647 122	592 896
Summa kortfristiga skulder		8 336 245	28 418 774
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>65 016 756</b>	<b>65 910 719</b>

85

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-198 370	257 407
Avskrivningar	677 337	677 337
	<b>478 967</b>	<b>934 744</b>
Erhållen ränta	430	158
Erlagd ränta	-479 402	-442 667
Vinst vid försäljning av fondandelar	-	128 395
Betald skatt	-	-28 247
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-5</b>	<b>592 383</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	15 998	-18 871
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-150 233	-76 851
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-134 240</b>	<b>496 661</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Försäljning fondandelar	-	5 351 929
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>5 351 929</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	27 392 786	-
Amortering av låneskulder	-27 459 174	-125 124
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-66 388</b>	<b>-125 124</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-200 628</b>	<b>5 723 466</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>8 518 939</b>	<b>2 795 473</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>8 318 311</b>	<b>8 518 939</b>

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

*tb*

## 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

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	2 883 294	2 810 407
Hyror bostäder	927 568	936 276
Hyror lokaler	215 208	211 372
Hyror p-platser/garage	87 284	85 713
Övriga objekt	13 800	13 800
<b>Summa</b>	<b>4 127 154</b>	<b>4 057 568</b>

*85*

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Debiterad fastighetsskatt	6 876	5 460
Överlåtelseavgifter	9 179	3 414
Andrahandsuthyrningsavgifter	12 025	6 823
Övriga intäkter	24 066	15 673
Försäkringsersättningar	43 935	123 959
<b>Summa</b>	<b>96 081</b>	<b>155 329</b>

### Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Bostäder	15 250	21 616
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	59 660	41 261
Armaturer, gemensamma utrymmen	3 339	12 526
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	11 139	14 611
Övrigt, gemensamma utrymmen	894	9 509
VA & sanitet, installationer	134 091	39 004
Värme, installationer	11 862	1 859
El, installationer	4 416	7 663
Huskropp	8 905	-
P-platser/garage	6 740	1 138
Vattenskador	203 933	17 090
Klottersanering	4 995	1 757
Övrigt	4 644	-
<b>Summa</b>	<b>469 868</b>	<b>168 034</b>

### Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Bostäder	-	20 745
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	324 518	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	377 019	-
VA & sanitet, installationer	-	82 163
Huskropp, fasader	18 684	40 169
Markytor	-	38 500
<b>Summa</b>	<b>720 221</b>	<b>181 577</b>

65

## Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	136 240	130 482
Teknisk förvaltning *	475 315	373 114
Besiktningkostnader	144 000	-
Bevakningskostnader	2 494	-
Snöröjning	46 581	35 875
Förbrukningsinventarier	11 137	-
Förbrukningsmaterial	10 570	12 157
Övriga utgifter för köpta tjänster	9 888	10 743
EI	116 306	98 159
Uppvärmning	534 922	566 582
Vatten och avlopp	261 400	236 680
Avfallshantering	102 058	80 336
Försäkringar	57 052	51 064
Tomträttsavgälder	173 892	173 892
Hyressättningsavgift	4 560	-
Digital-TV	785	43 241
Bredband	139 198	80 842
<b>Summa</b>	<b>2 226 398</b>	<b>1 893 168</b>

\* Kostnaden 2018 avser endast 3 kvartal då Bredablick påbörjade den tekniska förvaltningen från och med 2018-04-01.

\*\* Kollektivt TV-avtal avslutat från 2019-01-15.

## Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	2 378
Kontorsmateriel och trycksaker	-	115
Tele och post	5 115	6 927
Förvaltningskostnader *	161 652	265 194
Revision **	21 875	-12 750
Jurist- och advokatkostnader	20 214	1 181
Bankkostnader	2 865	8 200
IT-tjänster	1 992	198
Övriga externa tjänster	7 556	15 964
Övriga externa kostnader	700	1 476
Kostnad inför nyupplåtelse	-	689 707
<b>Summa</b>	<b>221 969</b>	<b>978 590</b>

\* Kostnad 2018 inkluderar 129 991 kr för arvode samt tilläggsdebiteringar från tidigare förvaltare.

\*\* Positiv kostnad 2018 är en följd av att föreningen tidigare år hade uppboktat en för stor upplupen revisionskostnad.

BT

## Not 8 Personalkostnader

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

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	80 312	34 604
Föreningsvald revisor	-	4 740
Övriga arvoden	-	3 601
<b>Summa</b>	<b>80 312</b>	<b>42 945</b>
Sociala avgifter	25 500	13 839
<b>Summa</b>	<b>105 812</b>	<b>56 784</b>

### Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	667 337	667 337
Markanläggningar	10 000	10 000
<b>Summa</b>	<b>677 337</b>	<b>677 337</b>

### Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	430	158
Vinst vid försäljning av fondandelar	-	128 395
<b>Summa</b>	<b>430</b>	<b>128 553</b>

15



## Not 11 Byggnader och markanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	63 124 434	63 124 434
-Markanläggningar	200 000	200 000
	<u>63 324 434</u>	<u>63 324 434</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>	 -	 -
	<u>63 324 434</u>	<u>63 324 434</u>
 <b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>		
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-6 038 748	-5 371 411
-Markanläggningar	-60 000	-50 000
	<u>-6 098 748</u>	<u>-5 421 411</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-667 337	-667 337
-Årets avskrivning på markanläggning	-10 000	-10 000
	<u>-677 337</u>	<u>-677 337</u>
 <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	 <b>-6 776 085</b>	 <b>-6 098 748</b>
 <b>Redovisat värde</b>	 <b>56 548 349</b>	 <b>57 225 686</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	56 418 349	57 085 686
Markanläggningar	130 000	140 000
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	73 200 000	54 115 000
Lokaler	1 782 000	1 550 000
	<u>74 982 000</u>	<u>55 665 000</u>
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>74 982 000</b>	<b>55 665 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	43 107 000	37 858 000

85

## Not 12 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	316 530	316 530
	<u>316 530</u>	<u>316 530</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>316 530</b>	<b>316 530</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Vid årets början		
-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>
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-316 530</b>	<b>-316 530</b>
Redovisat värde	-	-

## Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald försäkring	24 872	57 052
Förutbetalda kostnader	70 109	58 605
<b>Summa</b>	<b>94 981</b>	<b>115 657</b>

## Not 14 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	443 456	658 588
Transaktionskonto Nordea	7 874 855	7 860 351
<b>Summa</b>	<b>8 318 311</b>	<b>8 518 939</b>

85

### Not 15 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	7 493 355	27 425 651
Förfaller 2-5 år från balansdagen	29 857 108	9 991 200
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>37 350 463</b>	<b>37 416 851</b>

### Not 16 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	37 350 463	37 416 851
<b>Summa</b>	<b>37 350 463</b>	<b>37 416 851</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	-	-	11 027 315	-	-11 027 315	-
SBAB	-	-	13 170 653	-	-13 170 653	-
SBAB	1,91 %	2022-01-17	9 991 200	-	-	9 991 200
SBAB	-	-	3 227 683	-	-3 227 683	-
Nordea	0,85 %	2021-11-17	-	10 000 000	-	10 000 000
Nordea	1,05 %	2024-11-20	-	10 000 000	-	10 000 000
Nordea *	0,65 %	2020-11-16	-	7 392 786	-33 523	7 359 263
<b>Summa</b>			<b>37 416 851</b>	<b>27 392 786</b>	<b>-27 459 174</b>	<b>37 350 463</b>

\* Lånet är kapitalbundet till och med angivet datum. Räntan är rörlig under perioden.

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

### Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	106 660	105 387
Upplupna räntekostnader	30 523	-
Förutbetalda intäkter	248 701	261 634
Upplupna revisionsarvoden	21 500	21 000
Upplupna driftskostnader	239 738	204 875
<b>Summa</b>	<b>647 122</b>	<b>592 896</b>

### Not 18 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det kan inte uteslutas att föreningens hyresintäkter från lokaler påverkas negativt under 2020 som en följd av detta, men per underskrift av årsredovisning finns inga indikationer på att hyresförluster uppstått.

65

## Not 19 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	45 000 000	45 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>45 000 000</b>	<b>45 000 000</b>

### Underskrifter

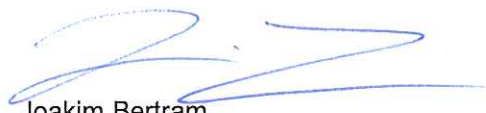
Göteborg, 2020-05-06



Christian Fredriksson  
Styrelseordförande



Jan Wikström



Joakim Bertram



Kalehla Larsson



Amila Zuna

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-18  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers



Erik Erlandsson  
Auktoriserad revisor



Kajsa Fahlgren  
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 räkenskapsåret 2019.

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 2019 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig

85

felaktighet som beror på misstag, 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 min (vår) 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 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.

### *Den förtroendevalda revisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar**

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bellevue i Göteborg för räkenskapsåret 2019 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 revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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.

ts

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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Kungsbacka 2020-05-18

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Erik Erlandsson  
Auktoriserad revisor



Kajsa Fahlgren  
Av föreningen vald revisor

## 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.

### **Årsavgift**

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.

### **Årsredovisning**

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.





Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

