

# Brf Bellevue i Göteborg

Årsredovisning 2020



**BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf Bellevue i Göteborg**  
769612-5736  
Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

<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 2020.

### 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	2022
Jan Wikström	Ledamot	2021
Kalehla Larsson	Ledamot	2021
Alexander Mihajlovic	Ledamot	Avgått
Amila Zuna	Ledamot	Avgått

##### Styrelsesuppleanter

Parvin Elaviz	Suppleant	2022
Mohammad Ghayori	Suppleant	2022
Gabriel Bobeck	Suppleant	2021

##### Ordinarie revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers	Auktoriserad revisor	2021
Kajsa Fahlgren	Föreningsrevisor	2021

##### Revisorssuppleanter

Joakim Bertram	Revisorssuppleanter	2021
----------------	---------------------	------

#### 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 72 lägenheter med bostadsrätt och 14 lägenheter, 6 lokaler, 26 parkeringsplatser samt 5 garage med hyresrätt.

1 hyreslägenhet på 51 kvm har under året upplåtits som bostadsrätt. Ytterligare en bostadsrättslägenhet på 51 kvm står för närvarande utan ägare och ämnas säljas av föreningen under 2021.

### 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:	3 647 kvm
- varav hyresrättsarea:	810 kvm
Total lokalarea:	320 kvm
Total garagearea:	120 kvm

### Lokalförteckning

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

\* Ny hyresgäst sedan 2020-11-02

\*\* Lokal outhyrd sedan 2020-10-01

\*\*\* Lokal outhyrd sedan 2020-12-31

### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-06-07.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa till och med 2021-12-31. 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

\* Från och med 2021-01-01 hanteras skadedjursbekämpning via Anticimex.

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 428 898 kr och planerat underhåll för 361 757 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

De underhållskostnader som framgår i resultaträkningens not 5 gällande 2020 avser:

- Inköp och installation av ny tvättutrustning.
- Underhåll av garagens fasad utvändigt samt armaturerna invändigt.
- Underhåll av molok.
- Inledande kostnader avseende fasad- och balkongprojektet som kommer ta fart våren 2021.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

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

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 974 000 kr 2020 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 204 kr per kvm.

Under våren 2021 kommer det påbörjade fasad- och fönsterprojektet på Fänriksgatan att färdigställas. De boende på Fänriksgatan kommer då även erbjudas möjligheten att på egen bekostnad bygga till balkonger till sina lägenheter. När byggställningarna väl är på plats kommer föreningen även passa på att lägga om taket. På Fänriksgatan planeras även att senare under 2021 upprusta trapporna till entréerna samt renovera tvättstugan som kommer bli större samt få nya ytskikt.

En rad ventilationsåtgärder planeras också till 2021 varav det mest omfattande kommer ske på Lars Kaggsgatan. Mindre ventilationsarbeten kommer ske på Fänriksgatan.

### Utförda åtgärder

	År
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 10:e juni 2020, samt extra föreningsstämma 27:e februari 2020 med anledning av påbörjandet av balkongprojekt. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte uppstått en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2020 har 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 8 överlåtelse).

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 94 medlemmar.  
12 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
10 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 96 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>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Rörelsens intäkter	4 227	4 223	4 213	4 091
Resultat efter finansiella poster	-40	-677	-57	-285
Förändring av underhållsfond	609	511	1 070	1 231
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	28	-511	-478	-833
Soliditet %	43	41	42	42
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm *	814	813	794	-
Bostadshyra kr / kvm *	1 095	1 089	1 065	-
Driftskostnad, kr / kvm	412	466	396	298
Ränta, kr / kvm	96	100	93	96
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	204	258	258	258
Lån, kr / kvm	7 791	7 819	7 833	7 859
Snittränta (%)	1,23	1,28	1,18	1,22

\* Årsavgift/kvm för år 2020 är beräknad på en bostadsrättsarea på 3 596 kvm vilket har ökat med 51 kvm efter årets bostadsrättsupplåtelse. Uppgift saknas om fördelning mellan bostadsrättsyta och hyreslägenhetsyta för 2017.

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.

## 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>4 339 512</b>	<b>-9 375 632</b>	<b>-677 342</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-677 342	677 342
Avsättning till underhållsfond		974 000	-974 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-364 756	364 756	
Årets upplåtelser/kaptitaltillskott etc	1 885 000			
Årets resultat				-40 157
<b>Vid årets slut</b>	<b>34 421 865</b>	<b>4 948 756</b>	<b>-10 662 218</b>	<b>-40 157</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-10 052 974
Årets resultat före fondförändring	-40 157
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-974 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	364 756
Summa över/underskott	-10 702 375

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-10 702 375**

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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	4 126 956	4 127 154
Övriga rörelseintäkter	3	99 611	96 081
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 226 567</b>	<b>4 223 235</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 758 939	-3 416 487
Övriga externa kostnader	7	-281 533	-221 969
Personalkostnader	8	-91 639	-105 812
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-677 338	-677 337
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 809 449</b>	<b>-4 421 605</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>417 118</b>	<b>-198 370</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		999	430
Räntekostnader och liknande resultatposter		-458 274	-479 402
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-457 275</b>	<b>-478 972</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-40 157</b>	<b>-677 342</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-40 157</b>	<b>-677 342</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och markanläggningar	10	55 871 011	56 548 349
Inventarier, maskiner och installationer	11	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		55 871 011	56 548 349
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		55 871 011	56 548 349
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		6 815	5 746
Övriga fordringar		53 432	49 369
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	102 056	94 981
Summa kortfristiga fordringar		162 303	150 096
<b><i>Kassa och bank</i></b>	13	10 763 190	8 318 311
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		10 925 493	8 468 407
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		66 796 504	65 016 756

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		34 421 865	32 536 865
Underhållsfond		4 948 756	4 339 512
Summa bundet eget kapital		39 370 621	36 876 377
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 662 218	-9 375 632
Årets resultat		-40 157	-677 342
Summa fritt eget kapital		-10 702 375	-10 052 974
<b>Summa eget kapital</b>		<b>28 668 246</b>	<b>26 823 403</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	19 723 016	29 857 108
Summa långfristiga skulder		19 723 016	29 857 108
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	17 493 355	7 493 355
Leverantörsskulder		183 753	167 641
Skatteskulder		-	26 927
Övriga skulder		1 100	1 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	727 034	647 122
Summa kortfristiga skulder		18 405 242	8 336 245
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>66 796 504</b>	<b>65 016 756</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	417 118	-198 370
Avskrivningar	677 338	677 337
	<b>1 094 456</b>	<b>478 967</b>
Erhållen ränta	999	430
Erlagd ränta	-458 274	-479 402
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>637 181</b>	<b>-5</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-12 207	15 998
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	68 997	-150 233
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>693 971</b>	<b>-134 240</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Upplåtelse av lägenhet	1 885 000	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>1 885 000</b>	<b>-</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	27 392 786
Amortering av låneskulder	-134 092	-27 459 174
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-134 092</b>	<b>-66 388</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 444 879</b>	<b>-200 628</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>8 318 311</b>	<b>8 518 939</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>10 763 190</b>	<b>8 318 311</b>

(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

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	2 905 074	2 883 294
Hyror bostäder	912 691	927 568
Hyror lokaler	208 644	215 208
Hyror p-platser/garage	86 747	87 284
Övriga objekt	13 800	13 800
<b>Summa</b>	<b>4 126 956</b>	<b>4 127 154</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Debiterad fastighetsskatt	10 768	6 876
Överlåtelseavgifter	11 750	9 179
Andrahandsuthyrningsavgifter	29 403	12 025
Övriga intäkter *	47 690	24 066
Försäkringsersättningar	-	43 935
<b>Summa</b>	<b>99 611</b>	<b>96 081</b>

\* 21 751 kr av intäkt 2020 avser vidarefakturerings till medlemmar för nya låscylindrar till lägenhetsdörrar.

### Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Bostäder	116 781	15 250
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	15 410	59 660
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	3 339
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	27 396	11 139
Övrigt, gemensamma utrymmen	740	894
VA & sanitet, installationer	32 823	134 091
Värme, installationer	18 557	11 862
Ventilation, installationer	4 606	-
El, installationer	13 305	4 416
Tele/TV/porttelefon, installationer	3 563	-
Huskropp	13 537	8 905
Markytor	17 329	-
P-platser/garage	-	6 740
Vattenskador	164 851	203 933
Klottersanering	-	4 995
Övrigt	-	4 644
<b>Summa</b>	<b>428 898</b>	<b>469 868</b>

### Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	106 297	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	324 518
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	377 019
Övriga installationer	25 740	-
Huskropp, fasader	129 873	18 684
Garage	99 847	-
<b>Summa</b>	<b>361 757</b>	<b>720 221</b>

## Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	140 714	136 240
Teknisk förvaltning *	482 779	475 315
Besiktningkostnader	45 837	144 000
Bevakningskostnader	2 113	2 494
Snöröjning	14 556	46 581
Serviceavtal	1 173	-
Förbrukningsinventarier	-	11 137
Förbrukningsmaterial	796	10 570
Övriga utgifter för köpta tjänster	21 159	9 888
El	90 990	116 306
Uppvärmning	507 487	534 923
Vatten och avlopp	226 581	261 400
Avfallshantering	90 751	102 058
Försäkringar	24 872	57 052
Tomträttsavgälder	173 892	173 892
Hyressättningsavgift	2 016	4 560
Digital-TV *	-	785
Bredband	142 569	139 198
<b>Summa</b>	<b>1 968 284</b>	<b>2 226 398</b>

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

## Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	9 975	-
Tele och post	5 115	5 115
Förvaltningskostnader	167 753	161 652
Revision	22 113	21 875
Jurist- och advokatkostnader	22 719	20 214
Bankkostnader	1 700	2 865
IT-tjänster	857	1 992
Övriga externa tjänster *	43 381	7 556
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 220	-
Övriga externa kostnader	700	700
<b>Summa</b>	<b>281 533</b>	<b>221 969</b>

\* 37 500 kr av kostnad avser upprättande av ny underhållsplan.

## Not 8 Personalkostnader

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

### *Arvoden, ersättningar och sociala avgifter*

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Styrelsearvoden	63 779	80 312
Föreningsvald revisor	4 740	-
Övriga arvoden	1 212	-
<b>Summa</b>	<b>69 731</b>	<b>80 312</b>
Sociala avgifter	21 908	25 500
<b>Summa</b>	<b>91 639</b>	<b>105 812</b>

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Byggnader	667 338	667 337
Markanläggningar	10 000	10 000
<b>Summa</b>	<b>677 338</b>	<b>677 337</b>



## Not 10 Byggnader och markanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</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>-</u>	 <u>-</u>
 <b>Utgående anskaffningsvärden</b>	 <b>63 324 434</b>	 <b>63 324 434</b>
 <b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-6 706 085	-6 038 748
-Markanläggningar	-70 000	-60 000
	<u>-6 776 085</u>	<u>-6 098 748</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-667 338	-667 337
-Årets avskrivning på markanläggning	-10 000	-10 000
	<u>-677 338</u>	<u>-677 337</u>
 <b>Utgående avskrivningar</b>	 <b>-7 453 423</b>	 <b>-6 776 085</b>
 <b>Redovisat värde</b>	 <b>55 871 011</b>	 <b>56 548 349</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	55 751 011	56 418 349
Markanläggningar	120 000	130 000
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	73 200 000	73 200 000
Lokaler	1 782 000	1 782 000
	<u>74 982 000</u>	<u>74 982 000</u>
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>74 982 000</b>	<b>74 982 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	43 107 000	43 107 000

## Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<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>		
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>316 530</b>	<b>316 530</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<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>
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-316 530</b>	<b>-316 530</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	31 787	24 872
Förutbetalda kostnader	70 269	70 109
<b>Summa</b>	<b>102 056</b>	<b>94 981</b>

## Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 885 315	443 456
Transaktionskonto Nordea	7 877 875	7 874 855
<b>Summa</b>	<b>10 763 190</b>	<b>8 318 311</b>

## Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	17 493 355	7 493 355
Förfaller 2-5 år från balansdagen	19 723 016	9 991 200
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>37 216 371</b>	<b>17 484 555</b>

## Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	37 216 371	37 350 463
<b>Summa</b>	<b>37 216 371</b>	<b>37 350 463</b>

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	0,85 %	2021-11-17	10 000 000	-	-	10 000 000
Nordea	1,05 %	2024-11-20	10 000 000	-134 092	-	9 865 908
Nordea *	0,45 %	2021-03-21	7 359 263	-	-	7 359 263
<b>Summa</b>			<b>37 350 463</b>	<b>-134 092</b>	<b>-</b>	<b>37 216 371</b>

\* Lånet läggs om löpande med 3 månaders rörlig ränta.

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

## Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	81 646	106 660
Upplupna räntekostnader	55 537	30 523
Förutbetalda intäkter	250 120	248 701
Upplupna revisionsarvoden	21 800	21 500
Upplupna driftskostnader	317 931	239 738
<b>Summa</b>	<b>727 034</b>	<b>647 122</b>

## Not 17 Händelser efter räkenskapsår

2021-03-19 lades lånet på 7 359 263 kr om och erhöll en bunden ränta på 0,45 % till och med 2023-03-15.

## Not 18 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	45 000 000	45 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>45 000 000</b>	<b>45 000 000</b>

## Underskrifter

Göteborg, 2021-

Christian Fredriksson  
Styrelseordförande

Jan Wikström

Kalehla Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Erik Malmqvist  
Auktoriserad revisor

Kajsa Fahlgren  
Föreningsrevisor

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 18 pages before this page  
Dokumentet inneholder 18 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 18 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 18 sider før denne side

Detta dokument innehåller 18 sidor före denna sida

**WIKSTRÖM JAN**

4b220145-c7dc-456f-913c-82a7050b86c1 - 2021-06-07 11:13:21 UTC +03:00  
BankID - cca9c038-6e7c-4e56-964a-50d7e84b6593 - SE

**Christian Fredriksson Henning**

3dd8dfed-923a-44d3-aa6a-ab2313d38fa4 - 2021-06-08 08:56:42 UTC +03:00  
BankID - bd0da4c9-bdcf-45a3-8902-7f9b6799f - SE

**LARSSON KALEHLA**

b7a6240d-cc9e-40c0-8fff-37f85f973b85 - 2021-06-08 09:18:20 UTC +03:00  
BankID - ccff43a2-9f3a-4fd8-9ceb-590263ef1e1b - SE

**FAHLGREN KAJSA**

1160b23b-7a9b-4e3e-95b7-a374b7dcb25c - 2021-06-08 14:22:52 UTC +03:00  
BankID - 06d7fbae-4bcc-4958-a2e9-34dfe403a4c8 - SE

**MALMQVIST ERIK**

cc9bae51-ae79-492b-a88b-945593776d7c - 2021-06-14 13:57:09 UTC +03:00  
BankID - 9db15a20-7569-41e9-a930-5e997dca3deb - SE

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende

# 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 år 2020.

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 2020 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 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 revisionsred 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 Brf Bellevue i Göteborg för år 2020 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

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 revisions sed 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 revisions sed 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 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Erik Malmqvist  
Auktoriserad revisor

Kajsa Fahlgren.  
Föreningsrevisor



**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 3 pages before this page  
Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 3 sider før denne side

Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

**FAHLGREN KAJSA**

304f0f0d-2268-46ee-a82a-fe5077fcdcc1 - 2021-06-08 08:42:25 UTC +03:00  
BankID - 1fd1704a-7225-4cf8-847e-45a4278183b9 - SE

**MALMQVIST ERIK**

d0484bb2-66af-4af0-9624-d293a6a04f0a - 2021-06-14 13:59:17 UTC +03:00  
BankID - 8990fb69-a69a-4dad-8a57-1ad4d1163dc7 - SE

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende

## 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)

