

Årsredovisning 2025

Brf Bellevueplan

769623-9586



 SJI-A8maY-x-BJWZCU6YZe

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Bellevueplan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-11-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-12-16 och nuvarande stadgar registrerades 2021-06-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kviberg 741:176	2012	Göteborgs kommun

Marken innehas med äganderätt.

Värdeåret är 2017.

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i fem våningar med totalt 65 bostadsrättslägenheter, total boarea 4 269 m². Föreningen disponerar över 55 parkeringsplatser i garage, varav fyra är avsedda för motorcyklar och två är avsedda för moped. Av dessa har 28 stycken elladdningsstolpe.

Lägenhetsfördelning:

2 st 1 rum och kök

37 st 2 rum och kök

20 st 3 rum och kök

6 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Gemensamma utrymmen i fastigheten finns det fyra entréer med hissar och trapphus, cykel- och städtrum samt barnvagns- och rullstolsförråd. Det finns även extra lägenhetsförråd för uthyrning.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg Hansa

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Erik Mikael Ellsinger	Ordförande
Annie Maria Lindgren	Styrelseledamot
Elias Isenstierna	Styrelseledamot
Moa Lind	Styrelseledamot
Simon Jönsson	Styrelseledamot
Kajsa Johansson	Suppleant
Bodil Olaus Haslöw	Suppleant
Hampus Hög	Suppleant

Valberedning

Emem Etim
Erika Masson
Gustav Cederlöf

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i föreningen av ledamöterna

Revisorer

Magnus Emilsson	Extern revisor	BoRevision i Sverige AB
Carina Westlund Myrén	Revisorssuppleant	BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2069.

Utförda historiska underhåll

- 2020** ● Uppförande av två stycken grindar till föreningens innergård
Omläggning av föreningens låssystem till skalskyddet
- 2021** ● Underhållspolning av avlopp
Installation av laddplatser i garaget
- 2022-2023** ● OVK - obligatorisk ventilationskontroll
- 2023** ● Nytt låssystem - iloq
Byte av formbar sand i sandlådan
- 2024** ● Lasering av pelare - cykelparkering
Dammbindning betonggolv, ej garage
Linjemålning parkering i garage
Säkerhetsbesiktning - Taksäkerhet
Låsskydd till samtliga gemensamma dörrar i fastighet.

Planerade underhåll

- 2025** ● Komplettering lasering pelare cykelparkering
Borttagning av mossa & smuts på papptak
- 2026** ● Planerade byten av lampor i samtliga trapphus & garaget
Målning av trälejon på gård
Oljning av trädetaljer på innergård
Målning träpanel - fasad, balkong & skärmväggar
Mätarbyte vatten inkl. fjärravläsning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Elhandel	Bodens Energi AB
Elnät och fjärrvärme	Göteborgs Energi AB
Energistyrningssystem enligt väderprognos	Egain Sweden AB
Fastighetsförsäkring	Trygg Hansa
IT	1password
Låssmed	Göteborgs Lås- & Nyckelverkstad AB
Obligatorisk besiktning av garageport & hissar	Kiwa Sweden AB
Passagesystem	AT-installation
Presto Brandskydd	Presto Brandsäkerhet AB
Service av hissar	Vinga Hiss AB
Serviceavtal - Automatik dörrar	Kone Aktiebolag
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Bredablick Förvaltning
Triple Play - Bredband, TV och telefoni	Telia AB
Underhåll & akutservice Garageport	UK Port Service

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Öster om Bellevue Samfällighetsförening, med en andel på 8.6%.

Samfälligheten förvaltar föreningens fastighet är delaktig i gemensamhetsanläggningen Kviberg GA:47 avseende gata, belysning och dagvatten samt i gemensamhetsanläggningen Kviberg GA:48 avseende kommunikationsytor, p-platser, tomrör för optokabel, spillvattenledningar och sopsugsanläggning. Fastigheten äger även en andel i marksamfälligheten Kviberg s:11 avseende kommunikationsytor mm. Gemensamhetsanläggningarna och marksamfälligheten förvaltas av Öster om Bellevue samfällighetsförening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen beslutade om att höja årsavgiften med 15% från och med 2025-01-01 framför allt på grund av tre anledningar. Högre ränta på det lån som löpte ut, ökad vatten- & fjärrvärmekostnad samt ökad samfällighetsavgift. Den högre årsavgiften har grundat för att föreningens ekonomi är mer stabil inför framtiden och styrelsen kunde besluta om en lägre avgiftshöjning om 2% från och med 2026-01-01.

Förändringar i avtal

Från och med årsskiftet 25/26 bytte föreningen teknisk förvaltare från Bredablick till Erbo.

Övriga uppgifter

Nya regler som införs under 2026 innebär moms på parkeringsplatser, detta betyder att det kommer en prisförändring på våra parkeringsplatser. Styrelsen kommer ut med mer information om detta under början av 2026

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 108 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 19. Vid räkenskapsårets slut fanns det 99 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2025 = 1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2025 = 588 kronor) vid varje pantsättning.

Förutom årsavgifterna tillkommer en obligatorisk avgift för bredband om 2 942kr per år samt att medlemmarna debiteras för faktisk förbrukning av varmvatten.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 903 177	4 379 318	3 968 280	3 854 692
Resultat efter fin. poster	-23 792	-414 551	-323 746	125 804
Soliditet (%)	75	75	75	74
Yttre fond	2 958 728	2 003 604	1 048 480	513 900
Taxeringsvärde	125 410 000	135 815 000	135 815 000	135 815 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 008	874	788	744
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,6	85,2	84,8	81,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 593	11 831	11 981	12 266
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 786	9 987	10 114	10 354
Sparande / kvm totalyta, kr	255	177	186	264
Elkostnad / kvm totalyta, kr	50	59	43	27
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	44	47	33	42
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	26	24	21	21
Energikostnad / kvm totalyta, kr	120	131	97	91
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,77	2,45	1,67	1,64
Räntekänslighet (%)	11,51	13,53	15,20	16,48

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 167 496 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett litet men ändå negativt resultat för året om -24 tkr. Årets avskrivningar (som inte är en utgift och som alltså inte är likviditetspåverkande) överstiger vida det negativa resultatet. Avgiftshöjningarna om 6% 2023, 10% 2024 och 15% 2025 har tydligt förbättrat föreningens resultat. Parallellt med dessa avgiftshöjningar arbetar styrelsen aktivt med att hålla nere föreningens kostnader genom prisjämförelser vid val av leverantörer samt förhandling av priser där det är möjligt.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	101 227 000	-	-	101 227 000
Upplåtelseavgifter	49 998 000	-	-	49 998 000
Fond, yttre underhåll	2 003 604	-	955 124	2 958 728
Balanserat resultat	-953 331	-414 557	-955 124	-2 323 011
Årets resultat	-414 557	414 557	-23 795	-23 795
Eget kapital	151 860 717	0	-23 795	151 836 922

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 323 011
Årets resultat	-23 795
Totalt	-2 346 806

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	955 124
Att från yttre fond i anspråk ta	-74 874
Balanseras i ny räkning	-3 227 056
	-2 346 806

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 910 525	4 382 084
Summa rörelseintäkter		4 910 525	4 382 084
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-1 695 173	-1 752 313
Övriga externa kostnader	7	-426 957	-388 153
Personalkostnader	8	-112 959	-103 490
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 314 444	-1 307 778
Summa rörelsekostnader		-3 549 532	-3 551 733
RÖRELSERESULTAT		1 360 992	830 350
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-214	-77
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 384 573	-1 244 830
Summa finansiella poster		-1 384 787	-1 244 907
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-23 795	-414 557
ÅRETS RESULTAT		-23 795	-414 557

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	200 154 290	201 341 342
Maskiner och inventarier	11	843 850	971 242
Summa materiella anläggningstillgångar		200 998 140	202 312 584
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		200 998 140	202 312 584
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10 282	20 371
Övriga fordringar	12	15 966	55 180
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	328 577	357 365
Summa kortfristiga fordringar		354 825	432 916
Kassa och bank			
Kassa och bank		784 762	456 938
Summa kassa och bank		784 762	456 938
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 139 588	889 855
SUMMA TILLGÅNGAR		202 137 728	203 202 439

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		151 225 000	151 225 000
Fond för yttre underhåll		2 958 728	2 003 604
Summa bundet eget kapital		154 183 728	153 228 604
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 323 011	-953 331
Årets resultat		-23 795	-414 557
Summa fritt eget kapital		-2 346 806	-1 367 887
SUMMA EGET KAPITAL		151 836 922	151 860 717
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	49 281 350	33 367 675
Summa långfristiga skulder		49 281 350	33 367 675
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	208 000	17 137 675
Leverantörsskulder		197 692	239 608
Skatteskulder		78 250	76 300
Övriga kortfristiga skulder		4 237	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	531 277	520 464
Summa kortfristiga skulder		1 019 456	17 974 047
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		202 137 728	203 202 439

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 360 992	830 350
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 314 444	1 307 778
	2 675 436	2 138 128
Erhållen ränta	-214	-77
Erlagd ränta	-1 384 573	-1 244 830
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 290 649	893 221
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	78 091	-126 516
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-24 916	136 750
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 343 824	903 455
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-133 313
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-133 313
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	454 000
Amortering av lån	-1 016 000	-1 093 876
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 016 000	-639 876
ÅRETS KASSAFLÖDE	327 824	130 266
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	456 938	326 672
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	784 762	456 938

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bellevueplan är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Fastighetsförbättringar	20,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %
Installationer	6,67 - 20,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Fastighetsskatten utgår med 1% av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 944 364	3 429 804
Hysesintäkter, p-platser	511 959	536 916
Hysesintäkter, förråd	34 075	32 400
Årsavgifter, bredband	189 540	182 715
Vatten	143 765	145 320
El	27 093	18 736
Övriga intäkter	59 729	36 193
Summa	4 910 525	4 382 084

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Övrigt	7 350	2 146
Fastighetsskötsel	408 620	392 756
Besiktning och service	94 312	86 800
Yttre skötsel	16 549	15 991
Summa	526 831	497 693

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer hissar	80 084	59 910
Reparationer gemensamma ytor	48 311	118 883
Reparationer installationer	103 180	90 837
Reparationer övrigt	1 231	7 500
Summa	232 806	277 130

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	251 592	300 176
Uppvärmning	221 247	238 555
Vatten	133 497	122 639
Summa	606 336	661 370

NOT 6, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	72 826	65 767
Övrigt	8 626	8 493
Bredband och TV	207 647	203 709
Fastighetsskatt	40 100	38 150
Summa	329 199	316 119

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Gemensamhetsanläggning	226 532	212 728
Förbrukningsmaterial	11 045	5 529
Övriga förvaltningskostnader	57 426	41 873
Revisionsarvoden	21 875	21 500
Ekonomisk förvaltning	110 079	106 523
Summa	426 957	388 153

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	85 953	78 751
Sociala avgifter	27 006	24 739
Summa	112 959	103 490

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 384 395	1 244 580
Övriga räntekostnader	178	250
Summa	1 384 573	1 244 830

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	210 358 313	210 225 000
Årets inköp	0	133 313
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	210 358 313	210 358 313
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 016 971	-7 836 585
Årets avskrivning	-1 187 052	-1 180 386
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 204 023	-9 016 971
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	200 154 290	201 341 342
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>70 419 500</i>	<i>70 419 500</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	102 010 000	106 815 000
Taxeringsvärde mark	23 400 000	29 000 000
Summa	125 410 000	135 815 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 328 968	1 328 968
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 328 968	1 328 968
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-357 726	-230 334
Årets avskrivning	-127 392	-127 392
Utgående ackumulerad avskrivning	-485 118	-357 726
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	843 850	971 242

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	13 781	52 323
Skattefordringar	0	121
Övriga fordringar	2 185	2 736
Summa	15 966	55 180

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	172 150	188 708
Försäkringspremier	62 168	72 826
Bredband och TV	20 148	20 079
Förvaltning	26 160	25 416
Varmvatten	47 951	50 336
Summa	328 577	357 365

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek AB	2027-03-01	1,75 %	16 929 675	16 929 675
Stadshypotek AB	2030-03-01	3,05 %	16 929 675	16 929 675
Stadshypotek AB	2028-03-01	3,63 %	15 630 000	16 646 000
Summa			49 489 350	50 505 350
Varav kortfristig del			208 000	17 137 675

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 48 449 350 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
El	31 145	28 608
Uppvärmning	24 129	26 015
Revision	17 900	17 900
Vatten	11 316	12 721
Arvoden och sociala avgifter	45 000	45 000
Förutbetalda avgifter/hyror	401 787	390 220
Summa	531 277	520 464

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	59 000 000	59 000 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Erbo ersätter Bredablick som ny teknisk förvaltare. Avtalet innebär en besparing samt bättre service jämfört med det gamla avtalet med Bredablick. Ett nytt försäkringsavtal har sänkt försäkringskostnaderna för föreningen. Dessa två förändringar träder i kraft 2026-01-01 I oktober 2026 införs nya regler om moms på parkeringsplatser. En förändring av priserna på de platser vi hyr ut i föreningen kommer därför genomföras och mer information om detta kommer skickas ut i god tid. Under 2027 kommer nästa lån läggas om för föreningen, med stor sannolikhet med ökad räntekostnad som följd.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-04.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Annie Maria Lindgren
Styrelseledamot

Elias Isenstierna
Styrelseledamot

Erik Mikael Ellsinger
Ordförande

Moa Lind
Styrelseledamot

Simon Jönsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

BoRevision i Sverige AB
Magnus Emilsson
Extern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.03.2026 06:57

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 10.03.2026 06:06

DOCUMENT ID:

BJWZCUQ6YZe

ENVELOPE ID:

SJI-A8maY-x-BJWZCUQ6YZe

DOCUMENT NAME:

Brf Bellevueplan, 769623-9586 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

797295d48d8fa4b0126785afb6d166240947e15d33ddb07c7abed9be078bc19ba5c6345b4e497b46b4136c981244fe43aabcab9e03bf97708304270b6b89e6a2

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Erik Mikael Ellsinger brf@ellsinger.me	 Signed Authenticated	10.03.2026 11:55 10.03.2026 11:55	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.67.60
2. MOA LIND pt.moa.lind@gmail.com	 Signed Authenticated	10.03.2026 22:41 10.03.2026 22:41	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.254.48
3. Annie Maria Lindgren annie.lindgren.1997@gmail.com	 Signed Authenticated	11.03.2026 07:26 11.03.2026 07:25	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.89.7
4. SIMON JÖNSSON simonlj.92@gmail.com	 Signed Authenticated	14.03.2026 04:44 14.03.2026 04:43	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.250.70
5. Elias Isenstierna isenstierna@gmail.com	 Signed Authenticated	16.03.2026 15:04 15.03.2026 21:28	eID Low	Swedish BankID IP: 78.69.62.123
6. Kurt Magnus Emilsson magnus.emilsson@borevision.se	 Signed Authenticated	21.03.2026 06:57 21.03.2026 06:55	eID Low	Swedish BankID IP: 81.226.251.13

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bellevueplan, org.nr. 769623-9586

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bellevueplan för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bellevueplan för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.03.2026 06:57

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 10.03.2026 06:06

DOCUMENT ID:

S1mb08QTtWg

ENVELOPE ID:

B1WCUm6tWx-S1mb08QTtWg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bellevueplan.pdf

2 pages

SHA-512:

5518cf573219fcbadfc3edae360d4f6a0c8f3bcd542baf07
e6d5c5784d90a7ff55ede404595cdd0d0a350a15c6f24b
eb947de5d173343d8abf9c6f7364ee895b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kurt Magnus Emilsson	Signed	21.03.2026 06:57	eID	Swedish BankID
magnus.emilsson@borevision.se	Authenticated	21.03.2026 06:55	Low	IP: 81.226.251.13

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed