

Årsredovisning

för

Brf Bellevuegården

773200-0703

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Styrelsen för Brf Bellevuegården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Mörsaren 15 i Karlstads kommun består av fem flerbostadshus med totalt 80 st bostadsrätter, 1 st hyresrätt, 2 st lokaler samt 24 st garage.

Marken är upplåten med tomträtt.

Lägenhetsfördelning:

18 st 1 rum och kök

55 st 2 rum och kök

6 st 3 rum och kök

2 st 4 rum och kök

Den totala boytan är 4 233,5 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF. Bostadsrättsförsäkring ingår.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, 0,5% av taxeringsvärdet. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal med Städtjänst om lokalvård och HSB Värmland om utvändig fastighetsskötsel.

Föreningen har under 2016 tecknat avtal med Träd&Gård att ansvara för fackmässig skötsel av föreningens planteringar, buskar och häckar.

Dessa detaljer har vi tagit bort från HSB via ett nytt fastighetsskötselavtal med HSB 2016.

Föreningens lokaler

Uthyrningsbara lokaler omfattar 511 kvm.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 96 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 7 överlåtelser skett.

Antalet anställda

Föreningen har en anställd som heter Lars-Erik Hermansson.

Verksamhet under året som gått

Under verksamhetsåret har följande åtgärder utförts:

- Målningsarbeten 523 500 kr.
- Byte radioator 13 050 kr.
- Ventilationsservice 4 500 kr
- Obligatorisk ventilationskontroll 144 609 kr.
- Mindre reparationer och underhåll 32 000 kr.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2019 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anders Granström	Ledamot	Ordförande
Jörgen Nilsson	Ledamot	Vice ordförande
Marit Granström	Ledamot	Sekreterare
Patrik Gelotte	Ledamot	
Margareta Malmestig	Ledamot	
Per Jonsson	Suppleant	
Olof Björklund	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 50 000 kronor.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos IF.

Revisorer

Stefan Mott	Ordinarie
Tomas Steen	Suppleant

.===

Valberedning

Årsstämman beslutade att styrelsen utser valberedning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2004-12-08.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

	Ränte- sats	Bundet till	Lånebelopp 2019-12-31	Amortering år 2019
Swedbank	1,93%	2022-03-25	7 830 493	215 349
Swedbank	1,07%	2023-06-19	11 927 800	314 417
SBAB	1,70%	2020-04-16	666 488	369 976
Swedbank	1,48%	Rörlig	1 400 000	100 000

Årsavgifter

Årsavgifterna för 2012 höjdes med 3% från 1 januari, vilket motsvarar 769 kr per kvm lägenhetsyta.

Årsavgifterna är oförändrade 2019.

Bränslekostnader har uppgått till 339 755 kr, vilket motsvarar 81 kr per kvm lägenhetsyta.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatt utgår med 0,3% på taxeringsvärdet för flerbostadshus alt. 1 377 kr per lägenhet samt med 1% på taxeringsvärdet för lokaler.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 456	3 437	3 432	3 437
Resultat efter finansiella poster	165	184	55	692
Soliditet (%)	17,9	16,9	15,9	16,2
Balansomslutning tkr	27 636	28 316	28 925	28 077

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	112 600	1 943 965	2 552 719	184 392	4 793 676
Avsättning yttre fond		161 760	22 632	-184 392	0
Årets resultat				165 227	165 227
Belopp vid årets utgång	112 600	2 105 725	2 575 351	165 227	4 958 903

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 575 351
årets vinst	165 227
	2 740 578

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	161 760
i ny räkning överföres	2 578 818
	2 740 578

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		3 456 442	3 437 152
Summa rörelseintäkter		3 456 442	3 437 152
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 496 543	-2 148 446
Personalkostnader	3	-97 343	-103 547
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-304 000	-554 000
Summa rörelsekostnader		-2 897 886	-2 805 993
Rörelseresultat		558 556	631 159
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-393 329	-446 767
Summa finansiella poster		-393 329	-446 767
Resultat efter finansiella poster		165 227	184 392
Resultat före skatt		165 227	184 392
Årets resultat		165 227	184 392

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	26 372 967	26 516 967
Inventarier, verktyg och installationer	5	288 750	448 750
Summa materiella anläggningstillgångar		26 661 717	26 965 717

Summa anläggningstillgångar

26 661 717

26 965 717

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		16 880	16 880
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	104 339	79 912
Summa kortfristiga fordringar		121 219	96 792

Kassa och bank

Kassa och bank		853 356	1 253 732
Summa kassa och bank		853 356	1 253 732
Summa omsättningstillgångar		974 575	1 350 524

SUMMA TILLGÅNGAR

27 636 292

28 316 241

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	112 600	112 600
Fond för yttre underhåll	2 105 725	1 943 965
Summa bundet eget kapital	2 218 325	2 056 565

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 575 351	2 552 719
Årets resultat	165 227	184 392
Summa fritt eget kapital	2 740 578	2 737 111
Summa eget kapital	4 958 903	4 793 676

Långfristiga skulder

Fastighetslån	7	21 824 781	22 824 523
Summa långfristiga skulder		21 824 781	22 824 523

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		362 365	233 906
Skatteskulder		47 184	37 957
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	443 059	426 179
Summa kortfristiga skulder		852 608	698 042

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

27 636 292

28 316 241

Kassaflödesanalys

Not

2019-01-01
-2019-12-31

2018-01-01
-2018-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	165 227	184 392
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	304 000	554 000
Övrigt	9 227	-6 372

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

478 454 732 020

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	0	2 245
Förändring av kortfristiga fordringar	-24 426	-1 618
Förändring av leverantörsskulder	128 459	49 567
Förändring av kortfristiga skulder	16 879	-36 891

Kassaflöde från den löpande verksamheten

599 366 745 323

Finansieringsverksamheten

Amorteringar	-999 742	-801 090
--------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-999 742 -801 090

Årets kassaflöde

-400 376 -55 767

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 253 732	1 309 500
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

853 356 1 253 733

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider: Avskrivning enligt plan.

Not 2 Driftskostnader

	2019	2018
Arvode för teknisk förvaltning	100 319	103 036
Lokalvård bolag	85 818	78 638
Rep och underhåll	718 574	493 296
Löpande underhåll hiss	21 765	8 240
El	154 269	140 229
Energioptimering	170 169	71 421
Värme	339 755	346 111
Vatten och avlopp	177 807	180 709
Renhållning	82 811	86 356
Snöröjning	73 644	61 475
Fastighetsförsäkring	71 984	69 699
Övriga försäkringar	470	470
Tomträttsavgäld	138 288	138 288
Telia	89 882	85 263
Fastighetsskatt	123 907	118 817
Trädgårdskostnader	22 254	31 419
Bevakning	7 973	7 594
Övriga driftskostnader	15 026	35 028
Admkostnader	10 836	6 521
Telefon och porto	5 074	1 859
Revisionsarvode	8 750	8 000
Arvode för ekonomisk förvaltning	77 168	75 977
	2 496 543	2 148 446

Not 3 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvoden	49 999	50 000
Vicevärdsarvode	31 992	31 992
Sociala kostnader	12 856	19 059
Fordonersättning	2 496	2 496

Totalt	97 343	103 547
---------------	---------------	----------------

Not 4 Byggnader

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 555 931	37 555 931
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 555 931	37 555 931
Ingående avskrivningar	-11 094 964	-10 950 964
Årets avskrivningar	-144 000	-144 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 238 964	-11 094 964
Utgående redovisat värde	26 316 967	26 460 967
Taxeringsvärden byggnader	33 237 000	28 728 000
Taxeringsvärden mark	10 090 000	7 800 000
	43 327 000	36 528 000
Bokfört värde mark	56 000	56 000
	56 000	56 000

Not 5 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Inköp	3 025 750	3 025 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 025 750	3 025 750
Ingående avskrivningar	-2 577 000	-2 167 000
Försäljningar/utrangeringar		0
Årets avskrivningar	-160 000	-410 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 737 000	-2 577 000
Utgående redovisat värde	288 750	448 750

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	48 878	38 426
Telia	1 404	6 914
Tomträtt	34 572	34 572
Vänerförvaltning AB	19 485	
	104 339	79 912

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

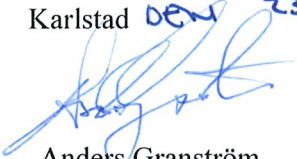
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank	1,93	2022-03-25	7 830 493
Swedbank	1,07	2023-06-19	11 927 800
SBAB	1,70	2020-04-16	666 488
Swedbank	1,48	Rörlig	1 400 000
			21 824 781

Fastighetsinteckningar	2019-12-31	2018-12-31
	36 285 000	36 285 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntor	20 000	20 000
Upplupna revisionsarvoden	4 150	4 150
K-d Energi/fjärrvärme	52 394	52 394
K-d Energi/el	17 263	17 263
K.d Kommun	61 624	61 624
Förskottsbetalda avgifter	260 953	244 074
Trivselkonto	26 675	26 675
	443 059	426 180

Karlstad DEN 23 APRIL 2020



Anders Granström
Ordförande



Jörgen Nilsson
Vice ordförande



Marit Granström
Sekreterare



Margareta Malmestig
Ledamot



Patrik Gelotte
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 7/5-2020



Stefan Mott
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bellevuegården

Org.nr 773200-0703

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bellevuegården för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bellevuegården för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Karlstad den 7 maj 2020



Stefan Mott
Godkänd revisor