



Välkommen till årsredovisningen för Brf Bellevue i Örebro

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenheten eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-08-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2024-05-20 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-30 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
Kolgården 1	2022	Örebro Kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos följande försäkringsbolag:

Folksam Ömsesidig Sakförs./företag.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2024.

Föreningen har 59 bostadsrätter om totalt 3 829 kvm och 1 lokal om 68 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 939 kvm.

Styrelsens sammansättning

Kerstin Berg	Ordförande
Hanna Wreth	Styrelseledamot
Karin Blaxmo	Styrelseledamot
Philip Eklind	Styrelseledamot
Stefan Fure Kanestad	Styrelseledamot
Susanne Högling	Styrelseledamot

Valberedning

Sivert Hernmyr
Per-Erik Engström
Ronny Sohlberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelseledamöter två i förening.

Revisorer

Åsa Axell Revisor Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074.
Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsförvaltning och städ	Egeryds
Hämtning av återvinning	Stena Recycling
Hissar	Kone
Snöröjning	Kårsta Alltjänst
TV/fiber	Telia

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i ga:3, med en andel på 65.56%.

Gemensamhetsanläggningen delar kostnader för avfallsrum och består av Brf Bellevue och Brf Bellevue Deux.
Föreningarna har också ett gemensamt snöröjningsavtal med Kårsta Alltjänst.

Övrig verksamhetsinformation

Peabs interimsstyrelse överlämnade föreningen i maj, då nuvarande styrelse valdes. Föreningen har bytt ordförande under året, under maj-december var Stefan Fure Kanestad ordförande, därefter tog Kerstin Berg över rollen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen arbetar för att föreningen ska ha en god och hållbar ekonomi. Samtliga avtal har genomlysts under året och flera avtal har omförhandlats. Föreningen har höjt amorteringstakten på lånen och även gjort en extraamortering, totalt har 550 tkr amorterats.

Föreningens sparande (alla intäkter minus alla kostnader förutom avskrivningar) uppgick till 230 kr per kvm. Det visar hur mycket föreningen kan spara för att finansiera kommande underhåll, i vårt fall sker det genom att amortera så mycket som möjligt. Det ger lägre räntekostnader framåt och ger låneutrymme den dag det är dags för underhåll.

PEAB har gett föreningen intäktsgaranti under de tre första åren för lokalhyra och medlemsutrymmen (förråd, bastu, övernattningslägenhet och co-workinglokal).

Förändringar i avtal

Under året har styrelsen bytt leverantör för hämtning av återvinning från Prezero till Stena Recycling vilket var ekonomiskt fördelaktigt för föreningen.

Styrelsen har under hösten omförhandlades vårt elavtal samt tecknat nytt avtal angående snöröjning med Kårsta allservice tillsammans med brf Bellevue Deux.

Övriga uppgifter

Styrelsen tog över nyckelhanteringen från Egeryds.

Styrelsen köpte möbler till takterrassen.

Föreningen hade informationsmöte och invigning av takterrassen i augusti, där 45 medlemmar deltog.

Föreningen hade städdag i oktober med trädgårdsarbete och städning av gemensamma ytor inomhus. Drygt 20 medlemmar deltog.

En trädgårdsgrupp startade i september, med ett tiotal medlemmar som ska ansvara för våra grönytor.

Styrelsen har deltagit i ett möte med övriga bostadsrättsföreningar i kvarteret angående hantering av gemensamma ytor.

Regelbunden tillsyn av fastighetens dörrar, belysning, utrymningsvägar, tryck och temperaturer i undercentraler mm har utförts av teknisk förvaltare. Inga avvikelser har noterats.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 80 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 92 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 189 378	225 069	-	-
Resultat efter fin. poster	-329 557	-168 783	1 624 682	-1 624 682
Soliditet (%)	72	56	-	-
Yttre fond	166 130	13 130	-	-
Taxeringsvärde	123 255 000	23 250 000	-	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	887	44	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,7	56,8	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 852	-	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	14 438	-	-	23
Sparande / kvm totalyta, kr	230	-17	-	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	68	6	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	59	8	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	30	-	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	157	15	-	-
Räntekänslighet (%)	16,75	-	-	-

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 303 454 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 redovisar en förlust eftersom avskrivningskostnaden är hög, så som den ofta är i en nyproducerad förening. Intäkterna täcker alla driftskostnader och amorteringar med råge, så det är låg risk att föreningen ska drabbas av likviditetsproblem.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	90 944 000	-	31 584 000	122 528 000
Upplåtelseavgifter	25 341 000	-	7 231 000	32 572 000
Fond, yttre underhåll	13 130	-	153 000	166 130
Balanserat resultat	-13 130	-168 783	-153 000	-334 913
Årets resultat	-168 783	168 783	-329 557	-329 557
Eget kapital	116 116 217	0	38 485 443	154 601 660

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-181 913
Årets resultat	-329 557
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-153 000
Totalt	-664 470

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-664 470

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	4 189 377	225 069
Övriga rörelseintäkter	3	16 062	69 719
Summa rörelseintäkter		4 205 439	294 788
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 278 477	-120 170
Övriga externa kostnader	8	-189 250	-88 895
Personalkostnader	9	-36 797	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 236 204	-103 017
Summa rörelsekostnader		-2 740 728	-312 082
RÖRELSERESULTAT		1 464 711	-17 294
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 744	27
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 798 011	-151 516
Summa finansiella poster		-1 794 268	-151 489
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-329 557	-168 783
ÅRETS RESULTAT		-329 557	-168 783

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 12, 18	211 180 779	212 416 983
Summa materiella anläggningstillgångar		211 180 779	212 416 983
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		211 180 779	212 416 983
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 280 753	9 109 799
Övriga fordringar	13	1 501 905	1 087 688
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	114 261	76 178
Summa kortfristiga fordringar		4 896 919	10 273 665
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	100 733
Summa kassa och bank		0	100 733
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 896 919	10 374 398
SUMMA TILLGÅNGAR		216 077 698	222 791 381

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		155 100 000	116 285 000
Fond för yttre underhåll		166 130	13 130
Summa bundet eget kapital		155 266 130	116 298 130
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-334 913	-13 130
Årets resultat		-329 557	-168 783
Summa fritt eget kapital		-664 470	-181 913
SUMMA EGET KAPITAL		154 601 660	116 116 217
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 18	37 761 720	0
Summa långfristiga skulder		37 761 720	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 18	19 108 280	94 354 161
Leverantörsskulder		568 592	2 060 302
Skatteskulder		115 550	186 000
Övriga kortfristiga skulder		3 212 980	9 742 976
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	708 915	331 725
Summa kortfristiga skulder		23 714 317	106 675 164
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		216 077 698	222 791 381

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 464 711	-17 294
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 236 204	103 017
	2 700 915	85 723
Erhållen ränta	3 744	27
Erlagd ränta	-1 507 598	-151 516
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 197 060	-65 766
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	5 906 212	-9 827 792
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-8 005 379	4 287 217
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-902 107	-5 606 341
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-16 249 856
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-16 249 856
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	38 815 000	114 070 000
Upptagna lån	57 420 000	0
Amortering av lån	-550 000	0
Förändring av checkräkningskredit	-94 354 161	-92 090 373
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 330 839	21 979 627
ÅRETS KASSAFLÖDE	428 732	123 430
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	431 759	308 329
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	860 492	431 759

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bellevue i Örebro 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

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 %
---------	--------

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 982 682	204 594
Hysesintäkter lokaler, moms	117 871	0
Hysesintäkter förråd	930	620
Deb. fastighetsskatt, moms	11 050	0
Intäkt bredband/kabeltv	120 018	6 360
Varmvatten, moms	70 309	3 726
El, moms	222 037	7 763
Hysesintäkter gym	6 594	0
Bastu	1 500	0
Övernattnings-/gästlägenhet	400	0
Påminnelseavgift	1 380	0
Pantsättningsavgift	47 740	0
Överlåtelseavgift	17 640	2 006
Administrativ avgift, moms	490	0
Administrativ avgift	2 548	0
Andrahandsuthyrning	3 000	0
Vidarefakturerade kostnader	548 882	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	34 315	0
Öres- och kronutjämning	-9	-0
Summa	4 189 377	225 069

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Avräkning entreprenad	0	67 513
Övriga erhållna bidrag	16 062	0
Försäkringsersättning	0	2 206
Summa	16 062	69 719

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	25 056	4 094
Fastighetsskötsel utöver avtal	27 440	15 485
Städning enligt avtal	23 985	0
Städning utöver avtal	0	7 912
Hissbesiktning	1 589	0
Gårdkostnader	2 358	0
Gemensamma utrymmen	54 534	0
Snöröjning/sandning	24 198	0
Serviceavtal	57 582	19 377
Förbrukningsmaterial	7 270	0
Summa	224 012	46 868

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	-63	0
Dörrar och lås/porttele	413	5 727
VVS	725	0
Ventilation	0	1 988
Skador/klotter/skadegörelse	69 693	0
Summa	70 769	7 715

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	267 948	25 310
Uppvärmning	231 621	30 960
Vatten	118 610	1 512
Sophämtning/renhållning	149 264	4 268
Summa	767 444	62 050

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	60 164	3 538
Bredband	133 539	0
Fastighetsskatt	22 550	0
Summa	216 253	3 538

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 582	0
Tele- och datakommunikation	3 338	487
Inkassokostnader	2 996	0
Revisionsarvoden extern revisor	27 500	27 500
Styrelseomkostnader	1 165	0
Fritids och trivselkostnader	10 891	0
Föreningskostnader	488	0
Förvaltningsarvode enl avtal	74 853	18 094
Överlåtelsekostnad	27 527	2 006
Pantsättningskostnad	19 776	30 100
Övriga förvaltningsarvoden	0	9 850
Korttidsinventarier	6 689	0
Administration	11 445	858
Summa	189 250	88 895

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	28 000	0
Arbetsgivaravgifter	8 797	0
Summa	36 797	0

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 617 993	151 467
Ränta checkräkning	176 235	0
Dröjsmålsränta	306	49
Kostnadsränta skatter och avgifter	3 477	0
Summa	1 798 011	151 516

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	212 520 000	64 475 000
Årets inköp	0	0
Nedsättning av köpeskilling mark	0	-300 000
Omklassificerat från Pågående projekt	0	148 345 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	212 520 000	212 520 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-103 017	0
Årets avskrivning	-1 236 204	-103 017
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 339 221	-103 017
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	211 180 779	212 416 983
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>64 175 000</i>	<i>64 175 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	100 124 000	0
Taxeringsvärde mark	23 131 000	23 250 000
Summa	123 255 000	23 250 000

NOT 12, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	131 795 144
Anskaffningar under året	0	16 549 856
Färdigställt under året	0	-148 345 000
Summa pågående arbeten	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	93 941	0
Momsavräkning	470 000	470 000
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	13 342	0
Avräkning byggare	0	286 662
Övriga kortfristiga fordringar	64 130	0
Transaktionskonto	451 562	272 999
Borgo räntekonto	408 930	58 027
Summa	1 501 905	1 087 688

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	5 190	2 344
Förutbet fast skötsel	4 331	12 279
Förutbet städ	8 171	0
Förutbet försäkr premier	50 489	50 066
Förutbet bredband	14 911	0
Förutbet förvaltning	244	0
Upplupna intäkter	30 925	11 489
Summa	114 261	76 178

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek	2026-01-30	2,92 %	18 788 280	0
Stadshypotek	2028-01-30	3,08 %	19 040 860	0
Stadshypotek	2030-01-30	3,19 %	19 040 860	0
Summa			56 870 000	0
Varav kortfristig del			19 108 280	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 52 870 000 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 16, BYGGNADSKREDITIV

	2025-12-31	2024-12-31
Beviljad kredit	0	187 727 000
Outnyttjad del	0	-93 372 839
Utnyttjad kredit	0	94 354 161

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	662	581
Uppl kostn el	28 424	12 277
Uppl kostnad Värme	31 773	30 960
Uppl kostnad Extern revisor	24 482	27 500
Uppl kostn räntor	290 413	0
Uppl kostnad Sophämtning	4 828	4 268
Uppl kostnad arvoden	28 000	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	8 797	0
Förutbet hyror/avgifter	291 536	256 139
Summa	708 915	331 725

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	57 420 000	57 420 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgiften höjdes med 10 procent den 1 januari 2026, för att ge föreningen en hållbar ekonomi, ett rimligt sparandenyckeltal och möjlighet att amortera av på skulderna. Styrelsen ser inte behov av fler stora höjningar framåt. I januari gjordes en extraamortering på 150 tkr och amorteringssumman på befintliga lån höjdes så den totala amorteringssumman blir ca 1 miljon kronor per år de två kommande åren.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-15.

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

Örebro

Hanna Wreth
Styrelseledamot

Karin Blaxmo
Styrelseledamot

Kerstin Berg
Ordförande

Philip Eklind
Styrelseledamot

Stefan Fure Kanestad
Styrelseledamot

Susanne Högling
Styrelseledamot

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

Borevision
Åsa Axell
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.03.2026 10:34

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 23.03.2026 09:34

DOCUMENT ID:

SyiWo009We

ENVELOPE ID:

ry5Wj_AcWe-SyiWo009We

DOCUMENT NAME:

Brf Bellevue i Örebro, 769640-2978 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

797bb79059c0ba2857e04756d744f361d51d5b1994738a324502c2c38cd90eb1ca901a1a6123ca1a8be0e30d8cfa53a9a5f04ec1b45ac122644614a510e9946c

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. Kerstin Elisabet Berg studievagledaren.kerstin@gmail.com	 Signed Authenticated	23.03.2026 09:55 23.03.2026 09:43	eID Low	Swedish BankID IP: 81.224.70.248
2. PHILIP EKLIND philip@eklindinvest.se	 Signed Authenticated	23.03.2026 12:15 23.03.2026 12:12	eID Low	Swedish BankID IP: 213.112.250.204
3. Stefan Gunnar Fure Kanestad stefan.kanestad@telia.com	 Signed Authenticated	23.03.2026 12:41 23.03.2026 10:43	eID Low	Swedish BankID IP: 194.103.185.10
4. HANNA WRETH hanna@svenskadryckesmassor.se	 Signed Authenticated	23.03.2026 14:52 23.03.2026 14:51	eID Low	Swedish BankID IP: 85.225.112.189
5. Karin Margareta Blaxmo karin_blaxmo@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.03.2026 15:18 23.03.2026 15:16	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.46
6. Britt Susanne Högling s.hogling@gmail.com	 Signed Authenticated	23.03.2026 18:28 23.03.2026 18:27	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
7. Åsa Katarina Cronvall Axel asa.axell@borevision.se	 Signed Authenticated	24.03.2026 10:34 24.03.2026 10:32	eID Low	Swedish BankID IP: 5.150.242.106

* 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



PAdES 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bellevue i Örebro, org.nr. 769640-2978

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bellevue i Örebro 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 Brf Bellevue i Örebro 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.03.2026 10:33

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 23.03.2026 09:34

DOCUMENT ID:

ryloZouR9Wg

ENVELOPE ID:

rk-5-oOC5bl-ryloZouR9Wg

DOCUMENT NAME:

RB Bellevue i Örebro K2.pdf

2 pages

SHA-512:

ad455bfe072ff8666fd855db438f841e8a31a34ec5ab232
3c488dd410f97e95ea5e11447f9b459190532112fe3675
10053dd7c36100c26cef80e860b683d00e5

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Åsa Katarina Cronvall Axe II	Signed	24.03.2026 10:33	eID	Swedish BankID
asa.axell@borevision.se	Authenticated	24.03.2026 10:32	Low	IP: 5.150.242.106

* 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



PAdES
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