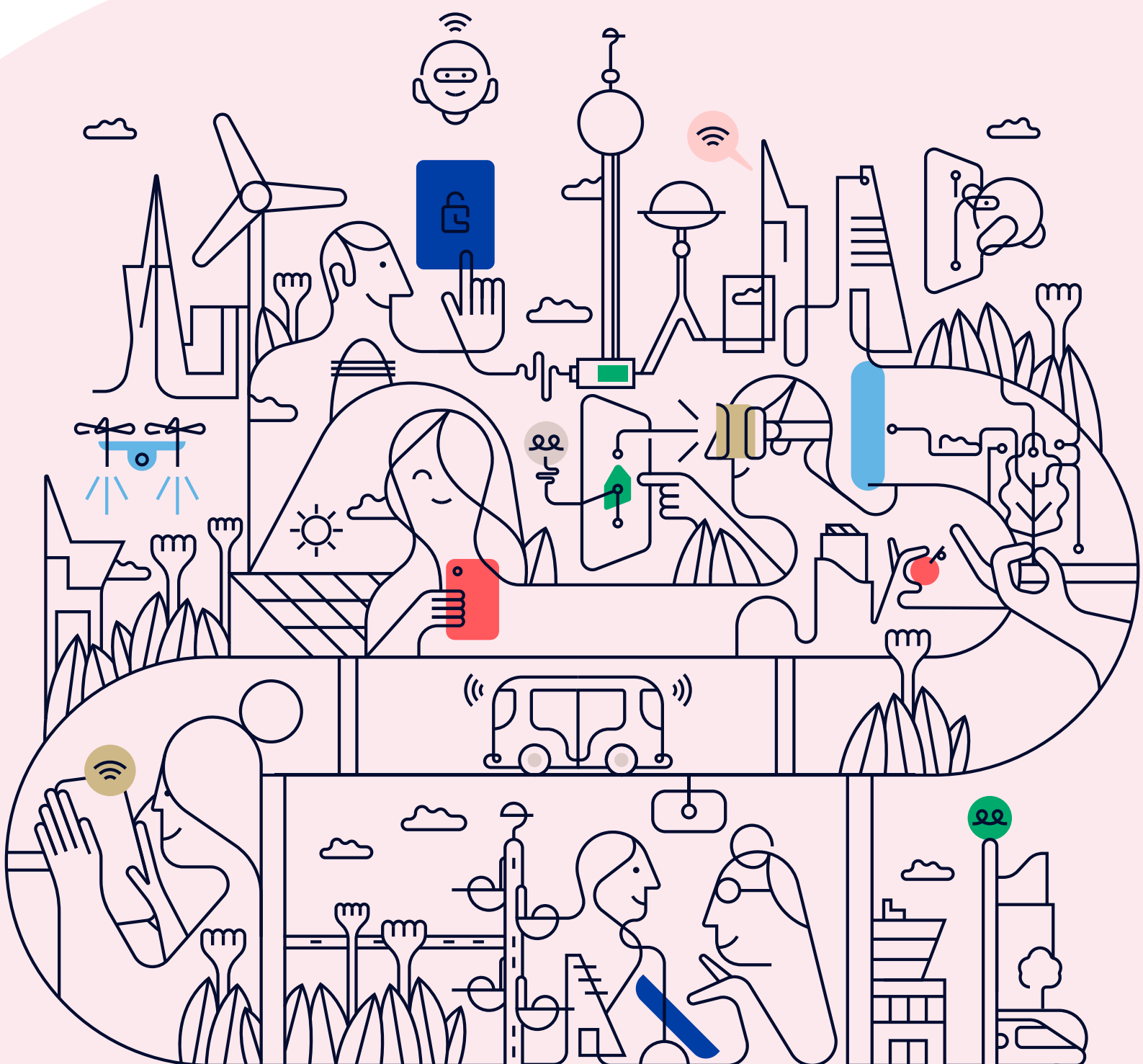




Välkommen till årsredovisningen för Brf Bellevue Deux

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
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 kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2022-03-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2024-11-21 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-29 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 2	2024	Örebro

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam Ömsesidig Sakförs./företag

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2022-2024 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2024.

Föreningen har 31 bostadsrätter om totalt 1 794 kvm och 1 lokal om 94 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 888 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anders Wall	Ordförande
Helene Ullerud	Styrelseledamot
Jan Kostiw	Styrelseledamot
Jan Urban Karlsson	Styrelseledamot
Kristoffer Swärd	Styrelseledamot

Valberedning

Johan Ullerud
Ann-Sofie Karlsson

Firmateckning

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

Revisorer

Åsa Axell Revisor BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2075.
Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Planerade underhåll

2028 ● OVK

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning SBC
Teknisk förvaltning Egeryds

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen slutplacerade sina lån 250409, enligt nedan villkor:

Lån 1: 3år med en ränta på 3,37%

Lån 2: 4år med en ränta på 3,43%

Lån 3: 5år med en ränta på 3,55%

Föreningen har haft kvar byggnadskreditivet pga osålda lägenheter, räntekostnaderna avseende kreditivet har Peab finansierat då föreningen ska gå skadefri. Byggnadskreditivet löstes under september 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 3 st. Tillkommande medlemmar under året var 40 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 40 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 nyupplåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023
Nettoomsättning	1 479 898	-	-
Resultat efter fin. poster	-141 315	-	-
Soliditet (%)	76	-	-
Yttre fond	75 520	-	-
Taxeringsvärde	58 274 000	22 642 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	711	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 434	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 815	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	150	-	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	75	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	59	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	21	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	155	-	-
Räntekänslighet (%)	17,47	-	-

Flerårsöversikten avser inte ett fullt räkenskapsår då avräkning skedde 250228.

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 55 698 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

Summan av avskrivningar överstiger det negativa resultatet.

Styrelsen arbetar aktivt för att se över föreningens ekonomi.

Detta är föreningens första verksamhetsår och att göra en analys av årets resultat är inte tillämpligt då föreningen inte har varit igång ett helt år.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	0	-	53 820 000	53 820 000
Upplåtelseavgifter	0	-	21 007 500	21 007 500
Fond, yttre underhåll	0	-	75 520	75 520
Balanserat resultat	0	0	-75 520	-75 520
Årets resultat	0	0	-141 315	-141 315
Eget kapital	0	0	74 686 184	74 686 185

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	0
Årets resultat	-141 315
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-75 520
Totalt	-216 835

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-216 835

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	1 479 898	0
Övriga rörelseintäkter	3	94 934	186 799
Summa rörelseintäkter		1 574 833	186 799
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-569 393	-7 500
Övriga externa kostnader	8	-154 456	-4 650
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-845 190	0
Summa rörelsekostnader		-1 569 040	-12 150
RÖRELSERESULTAT		5 793	174 649
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 025	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-149 134	-174 649
Summa finansiella poster		-147 108	-174 649
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-141 315	0
ÅRETS RESULTAT		-141 315	0

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 17	96 407 310	22 343 786
Pågående projekt	11	0	71 900 363
Summa materiella anläggningstillgångar		96 407 310	94 244 149
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		96 407 310	94 244 149
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	12	1 530 048	3 830
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	54 839	0
Summa kortfristiga fordringar		1 584 887	3 830
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	346 629
Summa kassa och bank		0	346 629
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 584 887	350 459
SUMMA TILLGÅNGAR		97 992 197	94 594 608

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		74 827 500	0
Fond för yttre underhåll		75 520	0
Summa bundet eget kapital		74 903 020	0
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-75 520	0
Årets resultat		-141 315	0
Summa ansamlad förlust		-216 835	0
SUMMA EGET KAPITAL		74 686 185	0
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 17	22 150 299	0
Summa långfristiga skulder		22 150 299	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 17	156 972	83 742 000
Leverantörsskulder		755 055	8 304 959
Skatteskulder		12 740	0
Övriga kortfristiga skulder		19 234	2 373 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	211 712	174 649
Summa kortfristiga skulder		1 155 713	94 594 608
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		97 992 197	94 594 608

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	5 793	174 649
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	845 190	0
	850 983	174 649
Erhållen ränta	2 025	0
Erlagd ränta	-323 783	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	529 226	174 649
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-766 770	-2 069
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-9 679 218	10 677 959
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-9 916 763	10 850 539
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 008 351	-94 244 149
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 008 351	-94 244 149
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	74 827 500	0
Upptagna lån	22 425 000	0
Amortering av lån	-117 729	0
Förändring av checkräkningskredit	-83 742 000	83 742 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	13 392 771	83 742 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	467 657	348 390
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	348 390	0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	816 048	348 390

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bellevue Deux är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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 bredband, el, 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:

Stomme och grund	0,83 %
Yttertak	3,33 %
Fasader	1,25 %
Balkonger	2,50 %
Fönster	1,67 %
Stamledningar VA	2,00 %
Stamledningar Värme	1,25 %
Styr & övervakning	4,00 %
Ventilation	3,33 %
El	2,00 %
Hissar	2,86 %

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

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	1 183 289	0
Hysesintäkter lokaler, moms	75 198	0
Hysesintäkter förråd	10 739	0
Deb. fastighetsskatt, moms	6 552	0
Bredband	36 857	0
Varmvatten, moms	16 845	0
El, moms	39 216	0
Påminnelseavgift	1 560	0
Dröjsmålsränta	66	0
Pantsättningsavgift	29 106	0
Överlåtelseavgift	20 580	0
Administrativ avgift, moms	244	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	59 645	0
Öres- och kronutjämning	1	0
Summa	1 479 898	0

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Avräkning entreprenad	82 306	185 038
Övriga erhållna bidrag	2 628	0
Övriga intäkter	10 000	0
Försäkringsersättning	0	1 761
Summa	94 934	186 799

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	15 540	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	18 726	0
Städning enligt avtal	28 539	0
Gemensamma utrymmen	927	0
Snöröjning/sandning	8 350	0
Serviceavtal	40 261	7 500
Förbrukningsmaterial	1 188	0
Summa	113 530	7 500

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	15 691	0
Summa	15 691	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	141 487	0
Uppvärmning	111 684	0
Vatten	39 830	0
Sophämtning/renhållning	42 881	0
Summa	335 882	0

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	27 076	0
Bredband	64 474	0
Fastighetsskatt	12 740	0
Summa	104 290	0

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 107	0
Tele- och datakommunikation	3 418	0
Inkassokostnader	1 363	0
Revisionsarvoden extern revisor	30 000	0
Föreningskostnader	488	0
Förvaltningsarvode enl avtal	42 734	0
Överlåtelsekostnad	20 580	0
Pantsättningskostnad	29 106	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	4 650
Administration	21 429	0
Konsultkostnader	3 744	0
Vidarefakturerade kostnader	488	0
Summa	154 456	4 650

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	148 778	174 649
Dröjsmålsränta	356	0
Summa	149 134	174 649

Upplupen räntekostnad per 241231 är finansierad av Peab vilket medför lägre räntekostnad 2025.

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

Akkumulerat anskaffningsvärde

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående	22 343 786	0
Årets inköp	0	22 343 786
Omklassificerat från Pågående projekt	74 908 714	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	97 252 500	22 343 786

Akkumulerad avskrivning

Ingående	0	0
Årets avskrivning	-845 190	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-845 190	0

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	96 407 310	22 343 786
	22 343 786	22 343 786

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	47 106 000	11 055 000
Taxeringsvärde mark	11 168 000	11 587 000
Summa	58 274 000	22 642 000

NOT 11, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	71 900 363	0
Anskaffningar under året	3 008 351	71 900 363
Omfört till Byggnad	-74 908 714	0
Summa pågående arbeten	0	71 900 363

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Momsavräkning	714 000	0
Avräkning byggare	0	2 069
Transaktionskonto	140 022	1 761
Borgo räntekonto	676 025	0
Summa	1 530 048	3 830

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	7 130	0
Förutbet fast skötsel	1 412	0
Förutbet städ	2 444	0
Förutbet försäkr premier	30 193	0
Förutbet bredband	4 887	0
Upplupna intäkter	8 773	0
Summa	54 839	0

NOT 14, BYGGNADSKREDITIV

	2025-12-31	2024-12-31
Beviljad kredit	0	83 742 000
Utnyttjad kredit	0	-83 742 000

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2028-03-15	3,37 %	7 435 757	0
SBAB	2029-03-15	3,43 %	7 435 757	0
SBAB	2030-03-15	3,55 %	7 435 757	0
Summa			22 307 271	0
Varav kortfristig del			156 972	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 522 411 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, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	4 667	0
Uppl kostn el	12 859	0
Uppl kostnad Värme	18 482	0
Uppl kostnad Extern revisor	30 000	0
Uppl kostn räntor	0	174 649
Uppl kostnad Sophämtning	10 475	0
Förutbet hyror/avgifter	135 229	0
Summa	211 712	174 649

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	22 425 000	22 425 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-05.

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

Örebro kommun

Anders Wall
Ordförande

Helene Ullerud
Styrelseledamot

Jan Kostiw
Styrelseledamot

Jan Urban Karlsson
Styrelseledamot

Kristoffer Swärd
Styrelseledamot

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

BoRevision
Åsa Axell
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.05.2026 07:32

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 05.05.2026 16:13

DOCUMENT ID:

HJsWiOwAZe

ENVELOPE ID:

rJ9ZoOPRZx-HJsWiOwAZe

DOCUMENT NAME:

Brf Bellevue Deux, 769640-9817 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

19 pages

SHA-512:

782aeacf8a05be52b8cea380a2fc45ef32abadbbc3fc557
10b550d83da58c0358d86edc6687ee0f74347d4db5efe6
b16d043c21c5a4b32f957caaa7c125f98c2

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. KRISTOFFER SWÄRD kristoffer.sward@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 16:54 05.05.2026 16:53	eID Low	Swedish BankID IP: 85.190.239.31
2. Nils Anders Wall anders@dormy.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 20:02 05.05.2026 19:54	eID Low	Swedish BankID IP: 81.224.77.219
3. Jan Kostiw jankostiw@live.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 12:55 07.05.2026 12:18	eID Low	Swedish BankID IP: 78.30.84.97
4. JAN URBAN KARLSSON urban@meab-el.nu	 Signed Authenticated	09.05.2026 08:28 09.05.2026 08:23	eID Low	Swedish BankID IP: 78.66.65.97
5. Helene Birgitta Ullerud helene.ullerud@icloud.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 17:55 13.05.2026 17:41	eID Low	Swedish BankID IP: 92.32.147.92
6. Åsa Katarina Cronvall Axe II asa.axell@borevision.se	 Signed Authenticated	15.05.2026 07:32 15.05.2026 07:25	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.204.161

* 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 Brf Bellevue Deux, org.nr. 769640-9817

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bellevue Deux 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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, förfälskning, 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 Deux 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 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 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:

15.05.2026 07:30

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 05.05.2026 16:13

DOCUMENT ID:

r1i-idDRWe

ENVELOPE ID:

Bkc-odwAZx-r1i-idDRWe

DOCUMENT NAME:

Bellevue Deux RB 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

3adedbd4254b34118eb9d526be2c5ac43453b152b0e3a
4d4ddf24b2a93f8cdbdf8211a8764182d843ab8b3bf788
8eb4e3471c2ed98c54031aaf997e0fdcbbf7f0

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Åsa Katarina Cronvall Axe II	Signed	15.05.2026 07:30	eID	Swedish BankID
asa.axell@borevision.se	Authenticated	15.05.2026 07:29	Low	IP: 90.129.204.161

* 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