

# Årsredovisning

2016-01-01 - 2016-12-31

Brf Bellevue Park

Org.nr 769627-6836

Styrelsen för Bellevue Park får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2016 t.o.m. 31 december 2016, vilket är föreningens tredje verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Göteborgs kommun.

#### *Föreningens fastighet*

Föreningen har den 17 mars 2015 förvärvat fastigheten Kviberg 741:178 i Göteborgs kommun. Lagfart erhöles den 11 februari 2016.

Föreningen har tecknat totalentreprenadavtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet har det uppförts två flerbostadshus i fem våningar med totalt 72 bostadsrättslägenheter, total boarea ca 5 061 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 49 parkeringsplatser varav 32 i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordic Försäkring.

#### *Gemensamhetsanläggning*

Föreningens fastighet deltar i gemensamhetsanläggningen Kviberg ga:47 avseende gata, belysning och dagvatten samt i gemensamhetsanläggningen Kviberg ga:48 avseende kommunikationsytor, parkeringsplatser, tomrör för optokabel, spillvattenledningar och sopsugsanordning.

Kostnad för samfällighetens förvaltning av ga:47 och ga:48 utgår enligt andelstal. Fastigheten äger andel i marksamfälligheten Kviberg s:11 avseende kommunikationsytor m.m. Gemensamhetsanläggningarna förvaltas av Öster om Bellevue samfällighetsförening.

#### *Väsentliga servitut*

Fastigheten belastas av ledningsrätt avseende starkströmsledning till förmån för Göteborg Energi Nät AB samt ledningsrätt avseende VA-ledningar till förmån för Göteborgs kommun.

#### *Föreningens skattemässiga status*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

### *Fastighetsavgift/fastighetsskatt*

Byggnaderna färdigställdes 2016 och kommer att deklarerars som färdigställda. De kommer troligen att äsättas värdeår 2016. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende garageyta t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För garaget belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått ett fastställt taxeringsvärde för garage.

### *Avsättning till yttre fond*

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 33 kr/m<sup>2</sup> boarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

### *Årsavgifter*

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Under år 2016 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) är enligt ekonomisk plan 637 kr/m<sup>2</sup>.

## **Förvaltning**

### *Teknisk förvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hisservice, hissbesiktning och källsortering. Avtalet gäller till den 31 mars 2018.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 60 000 kronor per år.

### *Ekonomisk förvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2017.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### ***Föreningens ekonomi***

#### *Ekonomisk plan*

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 24 mars 2015. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 26 mars 2015.

#### *Föreningens långfristiga lån*

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 19 augusti 2016.

Under året har föreningen amorterat 840 000 kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 11.

#### *Avräkning mot entreprenören*

Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet. Avräkningstidpunkt har fastställts till den 30 september 2016.

### Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 30 september 2016 följande utseende:

Anskaffningskostnad	208 190 000	Insatser	90 779 000
		Upplåtelseavgifter	62 011 000
		Lån	<u>55 400 000</u>
	<u>208 190 000</u>		208 190 000

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under januari 2016. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har sex (fem) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att en lägenhet upplåtits i andra hand.

Föreningens fastighet godkändes vid en slutbesiktning 15 juni 2016.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	115
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	16
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	19
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	112

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 24 maj 2016 t.o.m. extra föreningsstämma den 27 september 2016 haft följande sammansättning:

Håkan Nilsson	Ledamot	1)	Ordförande
Ingemar Bilén	Ledamot	1)	
Carl Thormark	Ledamot		
Bo Ivarsson	Suppleant	1)	

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

Styrelsen har efter extra föreningsstämma den 27 september 2016 haft följande sammansättning:

Christer Olsson	Ledamot	Ordförande
Jonas Berg	Ledamot	
Thu Nguyen	Ledamot	
Johanna Fondell	Ledamot	
Semir Robovic	Ledamot	
Gabriel Henningson	Suppleant	
Ilmo Anttonen	Suppleant	
Lema Akyol	Suppleant	
Adis Repuh	Suppleant	

Vid den extra föreningsstämman avgick Håkan Nilsson, Ingemar Bilén, Carl Thormark och Bo Ivarsson ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit sex (två) st protokollförda sammanträden. Under året har en (en) extra föreningsstämma hållits, där det beslutades om ny styrelse, valberedning och styrelsearvoden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Nordic Försäkring.

*Revisorer*

Deloitte AB  
Huvudansvarig Elisabeth Hallström

Ordinarie

Deloitte AB

Suppleant

*Valberedning*

Från ordinarie föreningsstämma den 24 maj 2016 t.o.m. extra föreningsstämma den 27 september 2016:

Christer Olsson  
Lema Akyol  
Ilmo Anttonen

Sammanställande

Från och med extra föreningsstämma den 27 september 2016:

Fredrik Torwald  
Anna Bucht

Sammanställande

*Föreningens stadgar*

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 december 2015.

**Flerårsöversikt**

	<u>2016</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	206
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	<u>338</u>
Resultat exkl. avskrivningar tkr	544
Årets amorteringar tkr	<u>-840</u>
Årets likvidöverskott tkr	-296

*Nyckeltal*

	<u>2016</u>
Nettoomsättning tkr	1 267
Resultat efter finansiella poster tkr	206
Soliditet %	72,8
Bokfört värde på fastigheten per m <sup>2</sup> boarea kr	41 069
Lån per m <sup>2</sup> boarea kr	10 780
Genomsnittlig skuldränta %	0,93
Fastighetens belåningsgrad %	26,2

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen. Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad omräknad till årsränta i förhållande till låneskuld per 31:a december. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

## Förändringar i eget kapital

	<u>Medlemsinsatser</u>		Årets resultat
	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	
Belopp vid årets ingång	7 100 000	0	0
Ökning av medlemsinsatser	83 679 000	62 011 000	
Årets resultat			206 299
Belopp vid årets utgång	<b>90 779 000</b>	<b>62 011 000</b>	<b>206 299</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	206 299
Totalt	206 299

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	206 299
Totalt	206 299

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

## RESULTATRÄKNING

	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 266 792	0
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		1 266 792	0
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-338 479	0
Övriga externa kostnader	4	-33 936	0
Personalkostnader	5	-14 176	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-338 408	0
Övriga rörelsekostnader	6	-166 569	0
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		-891 568	0
<b>Rörelseresultat</b>		375 224	0
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-168 925	0
<b>Summa finansiella poster</b>		-168 925	0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		206 299	0
<b>Årets resultat</b>		<b>206 299</b>	<b>0</b>

Resultaträkningen speglar perioden från månadsskiftet före slutbesiktningen och framåt, dvs fr.o.m den 1 september t.o.m den 31 december 2016.

3

## BALANSRÄKNING

		2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7, 14	207 851 592	0
Pågående nyanläggning	8	0	145 190 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		207 851 592	145 190 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		207 851 592	145 190 000
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	-6 720
Övriga fordringar	9	0	485 935
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	166 891	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		166 891	479 215
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 502 313	2 106 720
<b>Summa kassa och bank</b>		1 502 313	2 106 720
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 669 204	2 585 935
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>209 520 796</b>	<b>147 775 935</b>



## BALANSRÄKNING

	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		152 790 000	7 100 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>152 790 000</u>	<u>7 100 000</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Årets resultat		206 299	0
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>206 299</u>	<u>0</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>152 996 299</u>	<u>7 100 000</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	11, 14		
Byggnadskreditiv		0	140 675 935
Skulder till kreditinstitut		53 000 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>53 000 000</u>	<u>140 675 935</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder		1 560 000	0
Leverantörsskulder		37 764	0
Aktuell skatteskuld		269 600	0
Övriga skulder	12	1 237 219	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	419 914	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>3 524 497</u>	<u>0</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>209 520 796</b>	<b>147 775 935</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### **Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

### **Anläggningstillgångar**

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Under året har byggnationen av föreningens byggnad färdigställts. Föreningen har tidigare år förvärvat mark med påbörjad byggnation av Entreprenören samt tecknat ett entreprenadkontrakt med Entreprenören om färdigställande av den påbörjade byggnationen. Styrelsen anser att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån taxeringsvärdet för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Nedlagda produktionskostnader har fördelats proportionerligt mellan byggnad och mark utifrån beräknat taxeringsvärde. Slutlig fördelning av den totala anskaffningskostnaden sker efter det att föreningens byggnad åsatts värdeår.

#### Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningar påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 år

<b>Not 2 Nettoomsättning</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Årsavgifter bostäder	1 011 188	0
Årsavgifter IT-kommunikation & TV	63 360	0
Årsavgifter varmvatten	33 498	0
Hysesintäkter p-plats & garage	157 200	0
Övriga intäkter	1 546	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 266 792</b>	<b>0</b>

e

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<b>Not 3</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Fastighetsel	41 557	0
	Uppvärmning	96 225	0
	Vatten	16 574	0
	Försäkringspremier	13 331	0
	Fastighetsskatt	2 000	0
	IT-kommunikation & TV	62 893	0
	Teknisk förvaltning	50 000	0
	Gemensamhetsanläggningar	46 727	0
	Övriga driftkostnader	9 172	0
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>338 479</b>	<b>0</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Ekonomisk förvaltning	26 667	0
	Revisionsarvode	6 600	0
	Övriga externa kostnader	669	0
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>33 936</b>	<b>0</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Styrelsearvode	10 787	0
	Arbetsgivaravgifter	3 389	0
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>14 176</b>	<b>0</b>
<b>Not 6</b>	<b>Övriga rörelsekostnader</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Entreprenören enligt avtal	166 569	0
	<b>Summa övriga rörelsekostnader</b>	<b>166 569</b>	<b>0</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<b>Not 7</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	0	0
	Årets anskaffning	63 000 000	0
	Omklassificeringar	145 190 000	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	208 190 000	0
	Ingående avskrivningar	0	0
	Årets avskrivningar	-338 408	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-338 408	0
	Utgående redovisat värde	207 851 592	0
	Redovisat värde byggnader	161 863 592	0
	Redovisat värde mark	45 988 000	0
	Summa redovisat värde	207 851 592	0
	<i>Taxeringsvärde under uppförande</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	67 400 000 47 000 000	0 0
<b>Not 8</b>	<b>Pågående nyanläggning</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	145 190 000	0
	Årets anskaffning	0	145 190 000
	Omklassificeringar	-145 190 000	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	145 190 000
	Utgående redovisat värde	0	145 190 000
<b>Not 9</b>	<b>Övriga fordringar</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Fordran Entreprenören	0	485 935
	<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>0</b>	<b>485 935</b>
<b>Not 10</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Upplupen intäkt varmvatten	40 337	0
	Förutbet försäkringspremier	3 387	0
	Förutbet teknisk förvaltning	37 500	0
	Förutbet ekonomisk förvaltning	20 000	0
	Förutbet IT-kommunikation & TV	30 667	0
	Förutbet gemensamhetsanläggningar	35 000	0
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>166 891</b>	<b>0</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<b>Not 11 Långfristiga skulder</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Byggnadskreditiv, nyttjad del	0	140 675 935
Amortering inom 2 till 5 år	6 720 000	0
Amortering efter 5 år	46 280 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>53 000 000</b>	<b>140 675 935</b>

<b>Kreditgivare</b>	<b>Villkorsändring</b>	<b>Ränta %</b>	<b>Amortering 2017</b>	<b>Skuld per 2016-12-31</b>
SEB	2018-08-28	0,55	520 000	18 120 000
SEB	2020-08-28	0,85	520 000	18 220 000
SEB	2022-08-28	1,37	520 000	18 220 000
<b>Summa</b>			<b>1 560 000</b>	<b>54 560 000</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>1 560 000</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>53 000 000</b>

<b>Not 12 Övriga skulder</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Skuld Entreprenören	1 232 123	0
Skuld förvaltare	5 096	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>1 237 219</b>	<b>0</b>

<b>Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Förutbetalda hyror & avgifter	310 490	0
Upplupen uppvärmning	29 513	0
Upplupen fastighetsel	18 149	0
Upplupet revisionsarvode	19 900	0
Upplupet styrelsearvode & sociala avgifter	14 176	0
Övriga upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	27 686	0
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>419 914</b>	<b>0</b>

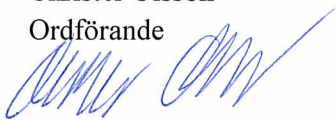
ε

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

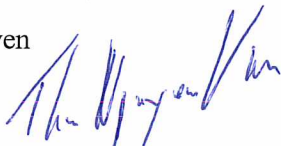
Not 14 Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	55 400 000	Inga

Göteborg den 31 maj 2017  
Brf Bellevue Park

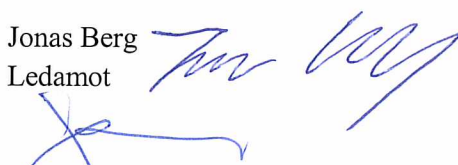
Christer Olsson  
Ordförande



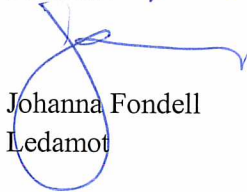
Thu Nguyen  
Ledamot



Jonas Berg  
Ledamot



Johanna Fondell  
Ledamot



Semir Robovic  
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 7/6 2017.

Deloitte AB



Elisabeth Hallström  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bellevue Park  
organisationsnummer 769627-6836

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bellevue Park för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen,

däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bellevue Park för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om

ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund den 7 juni 2017

Deloitte AB



Elisabeth Hallström  
Auktoriserad revisor