

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Bellman 28
769615-1948

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bellman 28, 769615-1948, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen verksamhet består av att förvalta fastigheten Småland 2 som är centralt belägen på Södermalm i Stockholm. Tomten är en hörntomt på 711 kvm och bebyggd med flerbostadshus i fyra våningar med vind, källare och ett litet gårdshus. Fastigheten har 25 bostäder och övertogs den 17 december 2007 från Bostadsaktiebolaget Bellman till bokfört värde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 har följande lägenhet överlåtits:

- Lägenhet Å överlåtits av Valentino Foster till Jonny Jergander och Maja Fogde

Under räkenskapsåret har 11 styrelsemöten hållits

Föreningstämma hölls den 29 maj.

Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) har utförts.

Smärre skador på fastigheten och dess avlopp ombesörjdes under året.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i Tkr 2019
Nettoomsättning	929	930	926	918
Resultat efter finansiella poster	6	-93	-668	-137
Soliditet, %	84	84	84	85

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång:					
-Vid årets början	40 764 164	814 600	-4 726 050	-92 835	36 759 879
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-92 835	92 835	
Årets resultat		105 000	-105 000	5 613	5 613
Belopp vid årets					
utgång	40 764 164	919 600	-4 923 885	5 613	36 765 492

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Medel att disponera:</i>	
Balanserat resultat	-4 923 885
Årets resultat	5 613
Summa	<u>-4 918 272</u>
<i>Förslag till disposition:</i>	
Stadgeenlig avsättning till yttre reparationsfond	195 000
Balanseras i ny räkning	<u>-5 113 272</u>
Summa	-4 918 272

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		928 612	929 940
Övriga rörelseintäkter		11 045	6 896
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		939 657	936 836
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-721 487	-802 093
Personalkostnader	3	-30 270	-30 270
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-73 105	-107 069
Summa rörelsekostnader		-824 862	-939 432
Rörelseresultat		114 795	-2 596
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-109 182	-90 239
Summa finansiella poster		-109 182	-90 239
Resultat efter finansiella poster		5 613	-92 835
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		5 613	-92 835
Skatter			
Årets resultat		5 613	-92 835

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	4	2 357 576	2 427 235
Mark	5	52 632	56 078
Inventarier och verktyg	6	-	-
Byggnadsinventarier	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		2 410 208	2 483 313
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40 764 164	40 764 164
Summa finansiella anläggningstillgångar		40 764 164	40 764 164
Summa anläggningstillgångar		43 174 372	43 247 477
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		44 351	29 252
Övriga fordringar		77	66
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 989	15 093
Summa kortfristiga fordringar		60 417	44 411
Kassa och bank			
Kassa och bank		713 544	749 316
Summa kassa och bank		713 544	749 316
Summa omsättningstillgångar		773 961	793 727
SUMMA TILLGÅNGAR		43 948 333	44 041 204

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		40 764 164	40 764 164
Fond för yttre underhåll		919 600	814 600
Summa bundet eget kapital		41 683 764	41 578 764
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 923 885	-4 726 049
Årets resultat		5 613	-92 835
Summa fritt eget kapital		-4 918 272	-4 818 884
Summa eget kapital		36 765 492	36 759 880
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	5 349 589	5 413 601
Summa långfristiga skulder		5 349 589	5 413 601
Kortfristiga skulder			
Skulder till Bostadsaktiebolaget Bellman	8	1 366 959	1 379 609
Leverantörsskulder		52 385	68 668
Skatteskulder		74 450	72 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		339 458	347 246
Summa kortfristiga skulder		1 833 252	1 867 723
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 948 333	44 041 204

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar. Föreningen är en moderförening men upprättar inte koncernredovisning med stöd av ÄRL 7:3.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar görs med olika procentsatser för varje del. Till grund för avskrivning ligger den beräknade användningstiden för anskaffningen. Avskrivning har gjorts med följande procentsatser.

Anläggningstillgångar	År
Stambyte	2 %
Fasad/Tak	5 %
Gårdshus	2 %
Gemensamma lokaler	2 %
Markanläggning	3,3 %

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt

Not 2 Fastighetskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Vatten och avlopp	28 392	26 112
El	23 014	55 184
Fjärrvärme	256 368	223 112
Sophämtning/Hushållsavfall/Källsortering	66 462	58 313
Städning och renhållning	31 917	31 608
Reparation och underhåll av lägenhet	-	8 326
Reparation och underhåll av fastigheten	79 476	122 234
Reparation och underhåll av gemensamma utrymmen	12 162	20 578
Hemsida	-	1 794
Fastighetsskatt/avgift	37 975	32 025
Fastighetsförsäkringspremier	24 726	30 460
Övriga fastighetskostnader, obligatoriska kontroller	31 200	49 718
Städdagar	1 586	1 589
Bredband	6 414	8 552
Fiberhyra/TV	31 572	35 240
Redovisningskostnader	46 126	61 499
Revision	25 870	23 688
Övriga kostnader	18 227	12 061
	721 487	802 093

Not 3 Anställda och personalkostnader styrelse

Personal

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Löner och andra ersättningar:	24 500	24 500
Sociala kostnader	5 770	
Summa	30 270	24 500

Not 4 Byggnader

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 405 209	3 405 209
	3 405 209	3 405 209
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-977 974	-908 315
-Årets avskrivning enligt plan	-69 659	-69 659
	-1 047 633	-977 974
Redovisat värde	2 357 576	2 427 235

Not 5 Markanläggning

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	104 438	104 438
	104 438	104 438
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-48 360	-44 914
-Årets avskrivning enligt plan	-3 446	-3 446
	-51 806	-48 360
Redovisat värde vid årets slut	52 632	56 078

Not 6 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	60 134	60 134
Vid årets slut	60 134	60 134
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-60 134	-60 134
Vid årets slut	-60 134	-60 134
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 7 Byggnadsinventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 102 933	1 102 933
Vid årets slut	1 102 933	1 102 933
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 102 933	-1 068 969
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-	-33 964
Vid årets slut	-1 102 933	-1 102 933
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Belopp med förfallotid mindre än 1 år från balansdagen:</i>		
Lån 280850	283 500	283 500
Lån 294436	94 750	94 750
<i>Belopp med förfallotid mer än 1 år från balansdagen:</i>		
Lån 453774	279 750	279 750
Lån 496736	289 500	289 500
Lån 305844	800 000	800 000
Lån 318358	1 337 944	1 337 944
Lån 503719	824 072	824 072
Lån 503720	940 073	940 073
Lån 583798	500 000	500 000
Summa	5 349 589	5 349 589
Bostadsaktiebolaget Bellman AB	1 366 959	1 392 157
Summa	6 716 548	6 741 746

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ställda panter och säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	5 496 000	5 496 000
Summa ställda säkerheter	5 496 000	5 496 000

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Nicklas Lund
Styrelseordförande

Sofie Sörmark
Styrelseledamot

Catarina Hedberg
Styrelseledamot

Johan Söderlund
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Richard Lindberg
Auktoriserad revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Verifikat

Transaktion 09222115557493489631

Dokument

Årsredovisning 221231 Brf Bellman
Huvuddokument
10 sidor
Startades 2023-05-26 08:25:35 CEST (+0200) av Richard
Lindberg (RL)
Färdigställt 2023-05-27 21:46:13 CEST (+0200)

Signerande parter

Richard Lindberg (RL)
RSM Stockholm AB
Personnummer 740121-0450
richard.lindberg@rsm.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Richard Lindberg"
Signerade 2023-05-27 21:46:13 CEST (+0200)

Nicklas Lund (NL)
lund.nicklas@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Nicklas Lars-Evert Lund"
Signerade 2023-05-26 08:55:02 CEST (+0200)

Catarina Nina Hedberg (CNH)
hedberg.nina@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Catarina Nina Elisabeth Hedberg"
Signerade 2023-05-26 12:25:22 CEST (+0200)

Sofie Sörmark (SS)
sofie.sormark@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anna Karin Sofie Sörmark"
Signerade 2023-05-26 11:58:27 CEST (+0200)

Johan Söderlund (JS)
johan.l.soderlund@gmail.com



Verifikat

Transaktion 09222115557493489631



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN LENNART SÖDERLUND"
Signerade 2023-05-26 17:34:47 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bellman 28, org.nr 769615-1948

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bellman 28 för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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. Risker 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bellman 28 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Richard Lindberg
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557493547362

Dokument

Revisionsberättelse Brf Bellman

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2023-05-26 15:37:45 CEST (+0200) av Richard Lindberg (RL)

Färdigställt 2023-05-27 21:46:40 CEST (+0200)

Signerande parter

Richard Lindberg (RL)

RSM Stockholm AB

richard.lindberg@rsm.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Richard Lindberg"

Signerade 2023-05-27 21:46:40 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

