

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Bellman 28

769615-1948

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter
Underskrifter

1-2
3
4-5
6-8
9



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bellman 28, 769615-1948, med säte i får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens 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

- Lägenhet E har överlåtits av Solomon/Gonzales till Johan Söderlund
- Lägenhet I har överlåtits av Alexander Persson till Carl-Johan Liljewall
- Lägenhet M har överlåtits av Ellen Wästfelt Ögren till Jonas Österberg och Jerry Strömberg.
- Under räkenskapsåret har 12 styrelsemöten hållits
- Föreningsstämma hölls den 28 maj
- Gemensam städdag med efterföljande middag för föreningens medlemmar arrangerades den 1 juni
- Fastighetsboxar installerades under våren 2019 och postutdelningen har därefter återupptagits.
- På grund av skador på den liggande avloppsstammen i källaren har delar av den bytts ut och den del som går under pannrummet och ut till det kommunala avloppet relinats.
- Brandskyddskontroll av samtliga eldstäder i fastigheten har utförts.
- Smärre skador på fastigheten ombesörjdes under året, en läcka i gårdshusets tak har upptäckts och åtgärdats. Vidare undersökning av gårdshusets tak kommer att ske under 2020. Läcka i en tvättmaskin samt i utomhuskranen på gården har åtgärdats.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	Belopp i Tkr 2016
Nettoomsättning	918	954	865	889
Resultat efter finansiella poster	-137	44	-140	-343
Soliditet, %	85	85	85	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	499 600	-3 650 627	44 253	37 657 389
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Balanseras i ny räkning			44 253	-44 253	
Årets resultat		105 000	-105 000	-136 698	-136 698
Belopp vid årets					
utgång	40 764 164	604 600	-3 711 374	-136 698	37 520 691

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-3 711 375
Årets resultat	-136 698
Summa	-3 848 073
Förslag till disposition:	
Stadgeenlig avsättning till yttre reparationsfond	-105 000
Balanseras i ny räkning	-3 743 073
Summa	-3 848 073

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

ML

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		917 921	954 101
Övriga rörelseintäkter		5 550	5 550
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		923 471	959 651
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-761 192	-614 597
Personalkostnader	3	-30 270	-32 664
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-183 396	-183 396
Summa rörelsekostnader		-974 858	-830 657
Rörelseresultat		-51 387	128 994
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		-	20
Räntekostnader och liknande resultatposter		-85 311	-84 761
Summa finansiella poster		-85 311	-84 741
Resultat efter finansiella poster		-136 698	44 253
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-136 698	44 253
Skatter			
Årets resultat		-136 698	44 253

PL

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4,5	2 629 523	2 702 628
Inventarier, verktyg och installationer	6	144 255	254 546
Summa materiella anläggningstillgångar		2 773 778	2 957 174
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40 764 164	40 764 164
Summa finansiella anläggningstillgångar		40 764 164	40 764 164
Summa anläggningstillgångar		43 537 942	43 721 338
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		75 569	72 827
Övriga fordringar		1 128	1 849
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46 269	121 786
Summa kortfristiga fordringar		122 966	196 462
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		425 488	346 496
Summa kassa och bank		425 488	346 496
Summa omsättningstillgångar		548 454	542 958
SUMMA TILLGÅNGAR		44 086 396	44 264 296

112

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		40 764 164	40 764 164
Fond för yttre underhåll		604 600	499 600
Summa bundet eget kapital		41 368 764	41 263 764
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 711 375	-3 650 628
Årets resultat		-136 698	44 253
Summa fritt eget kapital		-3 848 073	-3 606 375
Summa eget kapital		37 520 691	37 657 389
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	4 741 625	4 804 137
Summa långfristiga skulder		4 741 625	4 804 137
Kortfristiga skulder			
Skulder till Bostadsaktiebolaget Bellman	7	1 404 033	1 415 517
Förskott från kunder		-	7 223
Leverantörsskulder		28 381	66 106
Skatteskulder		72 300	66 300
Övriga skulder		12 288	13 861
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		307 078	233 763
Summa kortfristiga skulder		1 824 080	1 802 770
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 086 396	44 264 296

ML

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

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

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Vatten och avlopp	33 694	30 025
El	24 685	18 144
Fjärrvärme	268 416	244 561
Sophämtning/Hushållsavfall/Källsortering	33 599	
Städning och renhållning	41 730	75 828
Klottersanering	278	-
Reparation och underhåll fastigheten	48 076	59 596
Hemsida	2 244	
Fastighetsskatt/avgift	42 000	26 000
Fastighetsförsäkringspremier	29 028	28 573
Övriga fastighetskostnader, obligatoriska kontroller	112 385	12 243
Städdagar	3 328	-
Bredband	8 552	12 377
Fiberhyra/Telenor (bokförs som intäkt i 2019)		26 451
Redovisningskostnader	78 750	47 530
Revision	29 000	23 250
Övriga kostnader	5 427	10 020
	761 192	614 598

pl

Not 3 Anställda och personalkostnader styrelse

Personal

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Löner och andra ersättningar:	24 500	24 500
Sociala kostnader	5 770	6 811
Summa	30 270	31 311

Not 4 Byggnader

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 405 209	3 405 209
	3 405 209	3 405 209
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-768 997	-699 338
-Årets avskrivning enligt plan	-69 659	-69 659
	-838 656	-768 997
Redovisat värde	2 566 553	2 636 212

Not 5 Markanläggning

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	104 438	104 438
	104 438	104 438
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-38 022	-34 576
-Avyttringar och utrangeringar	-3 446	-3 446
	-41 468	-38 022
Redovisat värde vid årets slut	62 970	66 416

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 163 067	1 163 067
Vid årets slut	1 163 067	1 163 067
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-908 521	-798 230
Årets avskrivning enligt plan	-110 291	-110 291
Vid årets slut	-1 018 812	-908 521
Redovisat värde vid årets slut	144 255	254 546

12

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

2019-12-31

Förfallotid skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	4 741 625	4 804 137
Bostadsaktiebolaget Bellman AB	1 404 033	1 415 516
Summa	6 145 658	6 219 653

Fastighetsinteckningar	4 924 000	4 924 000
------------------------	-----------	-----------



Underskrifter

Stockholm 2020- 05-07

Sofie Sörmark

Conny Karlsson

"Nina"

Catarina Hedberg

Johan Söderlund

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 / 5 -2020

Richard Lindberg
Auktoriserad revisor

Kommentar:

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



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 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

U



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 2019 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 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.

Stockholm den 12 maj 2020

Richard Lindberg
Auktoriserad revisor