

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Bellman 28**  
769615-1948

Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

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

*AL*

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bellman 28, 769615-1948, med säte i får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

### 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 P har överlåtits av Anders Wiberg till Annika, Krister och Matilda Park.
- Under räkenskapsåret har 10 styrelsemöten hållits
- Föreningsstämma hölls den 26 maj
- Gemensam städdag med efterföljande grillning för föreningens medlemmar arrang. den 30 maj.
- Taket på gårdshuset har bytts ut och taket på Bellmansgatan/Sankt Paulsgatan har målats om.
- En brandbesiktning av fastigheten har utförts.
- Styrenheten till vår värmeanläggning har bytts ut..
- Smärre skador på fastigheten ombesörjdes under året,

#### Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i Tkr 2017
Nettoomsättning	926	918	954	865
Resultat efter finansiella poster	-668	-137	44	-140
Soliditet, %	84	85	85	85

**Förändringar i eget kapital**

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Totalt</i>
<b>Belopp vid årets ingång:</b>					
-Vid årets början	40 764 164	604 600	-3 711 375	-136 698	37 520 691
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-136 698	136 698	
Årets resultat		105 000	-105 000	-667 977	-667 977
<b>Belopp vid årets</b>					
<b>utgång</b>	<b>40 764 164</b>	<b>709 600</b>	<b>-3 953 073</b>	<b>-667 977</b>	<b>36 852 714</b>

**Resultatdisposition**

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Medel att disponera:</i>	
Balanserat resultat	-3 953 073
Årets resultat	-667 977
Summa	-4 621 050
<i>Förslag till disposition:</i>	
Stadgeenlig avsättning till yttre reparationsfond	-105 000
Balanseras i ny räkning	-4 516 050
Summa	-4 621 050

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning		925 565	917 921
Övriga rörelseintäkter		6 345	5 550
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>931 910</b>	<b>923 471</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-1 303 169	-761 192
Personalkostnader	3	-29 270	-30 270
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-183 396	-183 396
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 515 835</b>	<b>-974 858</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-583 925</b>	<b>-51 387</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-84 052	-85 311
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-84 052</b>	<b>-85 311</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-667 977</b>	<b>-136 698</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-667 977</b>	<b>-136 698</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-667 977</b>	<b>-136 698</b>

*W*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	4	2 496 894	2 566 553
Mark	5	59 524	62 970
Inventarier och verktyg	6	-	-
Byggnadsinventarier	7	33 964	144 255
Summa materiella anläggningstillgångar		2 590 382	2 773 778
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40 764 164	40 764 164
Summa finansiella anläggningstillgångar		40 764 164	40 764 164
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>43 354 546</b>	<b>43 537 942</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		8 254	75 569
Övriga fordringar		1 187	1 128
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		74 238	46 269
Summa kortfristiga fordringar		83 679	122 966
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		716 708	425 488
Summa kassa och bank		716 708	425 488
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>800 387</b>	<b>548 454</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>44 154 933</b>	<b>44 086 396</b>

*nl*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		40 764 164	40 764 164
Fond för yttre underhåll		709 600	604 600
Summa bundet eget kapital		41 473 764	41 368 764
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-3 953 073	-3 711 375
Årets resultat		-667 977	-136 698
Summa fritt eget kapital		-4 621 050	-3 848 073
<b>Summa eget kapital</b>		<b>36 852 714</b>	<b>37 520 691</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	5 477 613	4 741 625
Summa långfristiga skulder		5 477 613	4 741 625
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till Bostadsaktiebolaget Bellman	8	1 392 157	1 404 033
Förskott från kunder		577	-
Leverantörsskulder		35 298	28 381
Skatteskulder		74 600	72 300
Övriga skulder		-	12 288
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		321 974	307 078
Summa kortfristiga skulder		1 824 606	1 824 080
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>44 154 933</b>	<b>44 086 396</b>

nl

## 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

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Vatten och avlopp	23 334	33 694
El	18 522	24 685
Fjärrvärme	226 987	268 416
Sophämtning/Hushållsavfall/Källsortering	42 337	33 599
Städning och renhållning	39 538	41 730
Klottersanering		278
Reparation och underhåll av lägenhet	20 153	
Reparation och underhåll av fastigheten	664 783	48 076
Reparation och underhåll av gemensamma utrymmen	36 353	
Hemsida	1 287	2 244
Fastighetsskatt/avgift	35 725	42 000
Fastighetsförsäkringspremier	29 606	29 028
Övriga fastighetskostnader, obligatoriska kontroller	7 469	112 385
Städdagar	1 398	3 328
Bredband	6 414	8 552
Fiberhyra/TV	42 210	26 451
Redovisningskostnader	67 734	78 750
Revision	22 438	29 000
Övriga kostnader	16 881	5 427
	<b>1 303 169</b>	<b>787 643</b>

### Not 3 Anställda och personalkostnader styrelse

#### Personal

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Löner och andra ersättningar:	23 500	24 500
Sociala kostnader	5 770	5 770
<b>Summa</b>	<b>29 270</b>	<b>30 270</b>

### Not 4 Byggnader

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 405 209	3 405 209
	<u>3 405 209</u>	<u>3 405 209</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-838 656	-768 997
-Årets avskrivning enligt plan	-69 659	-69 659
	<u>-908 315</u>	<u>-838 656</u>
<b>Redovisat värde</b>	<b>2 496 894</b>	<b>2 566 553</b>

### Not 5 Markanläggning

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	104 438	104 438
	<u>104 438</u>	<u>104 438</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-41 468	-38 022
-Avyttringar och utrangeringar	-3 446	-3 446
	<u>-44 914</u>	<u>-41 468</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>59 524</b>	<b>62 970</b>

### Not 6 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	60 134	60 134
Vid årets slut	<u>60 134</u>	<u>60 134</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-60 134	-60 134
Vid årets slut	<u>-60 134</u>	<u>-60 134</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

*M*



## Not 7 Byggnadsinventarier

	2020-12-31	2019-12-31
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	-958 678	-848 387
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-110 291	-110 291
Vid årets slut	-1 068 969	-958 678
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>33 964</b>	<b>144 255</b>

## Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

2020-12-31

### Förfallotid skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	5 477 613	4 741 625
Bostadsaktiebolaget Bellman AB	1 392 157	1 404 033
<b>Summa</b>	<b>6 869 770</b>	<b>6 145 658</b>

Fastighetsinteckningar	5 496 000	4 924 000
------------------------	-----------	-----------

## Underskrifter

Stockholm 2021- 04-04

Sofie Sörmark

Conny Karlsson

Catarina Hedberg

Johan Söderlund

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 5/4 -2021

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 2020.

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 2020 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 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

#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 5 april 2021

  
Richard Lindberg  
Auktoriserad revisor