

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Bellman 28
769615-1948

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-7
Underskrifter	8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bellman 28, 769615-1948, med säte i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 R har överlåtits av Peter Eriksson till Jan van Eijmer/Harris
- Lägenhet T har överlåtits av Hans Wallenberg till Vivianne Issa
- Lägenhet U har överlåtits av Hakim Belarbi och Lotta Wallström till Alice Sandborg Schmidt

- Under räkenskapsåret har 12 styrelsemöten hållits
- Gemensam städdag med efterföljande middag för föreningens medlemmar arrangerades 26 maj
- Årsstämma hölls 30 juni

- Föreningens process mot Postnord drevs under året vidare till Högst Domstolen som dock inte beviljade prövningstillstånd.

- För att Postnord ska återuppta postutdelning i föreningens trappuppgångar har styrelsen under året planerat för och inhämtat offerter på olika lösningar av fastighetsboxar. Styrelsen antog offert från Swedsign AB
(Boxarna installerades våren 2019 och postutdelningen har återupptagits).

- På grund av skador på den liggande avloppsstammen i källaren har styrelsen under året inhämtat offerter på lagning/relining av stammen från olika firmor. Styrelsen antog offert från Vanovo AB
(Stammen relinades till största delen våren 2019, en del kvarstår att åtgärda).

- Smärre skador på fastigheten ombesörjdes under året (trasig ruta i entrédörr Bellmansgatan, trasig dörrknopp entrédörr Bellmansgatan, stopp i stuprör på taket åtgärdades, bekämpning av råttor i källaren, klottersanering mm).

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	Belopp i Tkr
				2015
Nettoomsättning	954	865	889	889
Resultat efter finansiella poster	44	-140	-343	-396
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	394 600	-3 405 136	-140 492	37 613 136
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			44 253	140 492	-
Årets resultat		105 000	-105 000	44 253	44 253
Belopp vid årets					
utgång	40 764 164	499 600	-3 465 883	44 253	37 657 389

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Medel att disponera:</i>	
Balanserat resultat	-3 580 518
Årets resultat	44 252
Summa	-3 536 266
<i>Förslag till disposition:</i>	
Stadgenlig avsättning till yttre reparationsfond	105 000
Balanseras i ny räkning	-3 641 266
Summa	-3 536 266

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		954 101	865 344
Övriga rörelseintäkter		5 550	4 650
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		959 651	869 994
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-614 597	-693 202
Personalkostnader	2	-32 664	-35 141
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-183 396	-185 539
Summa rörelsekostnader		-830 657	-913 882
Rörelseresultat		128 994	-43 888
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		20	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-84 761	-96 604
Summa finansiella poster		-84 741	-96 604
Resultat efter finansiella poster		44 253	-140 492
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		44 253	-140 492
Skatter			
Årets resultat		44 253	-140 492

Handwritten signature

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3,4	2 702 628	2 775 733
Inventarier, verktyg och installationer	5	254 546	364 837
Summa materiella anläggningstillgångar		2 957 174	3 140 570
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40 764 164	40 764 164
Summa finansiella anläggningstillgångar		40 764 164	40 764 164
Summa anläggningstillgångar		43 721 338	43 904 734
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		72 827	127 436
Övriga fordringar		1 849	847
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		121 786	7 121
Summa kortfristiga fordringar		196 462	135 404
Kassa och bank			
Kassa och bank		346 496	215 289
Summa kassa och bank		346 496	215 289
Summa omsättningstillgångar		542 958	350 693
SUMMA TILLGÅNGAR		44 264 296	44 255 427

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		40 764 164	40 764 164
Fond för yttre underhåll		499 600	394 600
Summa bundet eget kapital		41 263 764	41 158 764
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 650 628	-3 405 136
Årets resultat		44 253	-140 492
Summa fritt eget kapital		-3 606 375	-3 545 628
Summa eget kapital		37 657 389	37 613 136
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	4 804 137	4 857 787
Summa långfristiga skulder		4 804 137	4 857 787
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		7 223	77
Leverantörsskulder		66 106	48 300
Skatteskulder		66 300	72 000
Övriga skulder		1 429 378	1 439 533
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		233 763	224 594
Summa kortfristiga skulder		1 802 770	1 784 504
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 264 296	44 255 427

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 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.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
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 Anställda och personalkostnader styrelse

Personal

	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Löner och andra ersättningar:	24 500	21 700
Sociala kostnader	6 811	6 609
Summa	31 311	28 309

Not 3 Byggnader och mark

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
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	-699 338	-629 679
-Årets avskrivning enligt plan	-69 659	-69 659
	<u>-768 997</u>	<u>-699 338</u>
Redovisat värde	2 636 212	2 705 871

Not 4 Markanläggning

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	104 438	104 438
	<u>104 438</u>	<u>104 438</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-34 576	-31 130
-Årets avskrivning enligt plan	-3 446	-3 446
	<u>-38 022</u>	<u>-34 576</u>
Redovisat värde vid årets slut	66 416	69 862

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 163 037	1 163 067
Vid årets slut	<u>1 163 037</u>	<u>1 163 067</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-798 230	-685 796
	<u>-110 291</u>	<u>-112 434</u>
Vid årets slut	<u>-908 521</u>	<u>-798 230</u>
Redovisat värde vid årets slut	254 516	364 837

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

2018-12-31

Förfallotid skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek	4 804 137	4 857 787
Bostadsaktiebolaget Bellman AB	1 426 516	1 426 516
Summa	6 230 653	6 284 303

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

Underskrifter

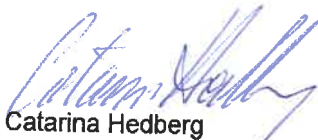
Stockholm 2019-06-27



Sofie Sörmark

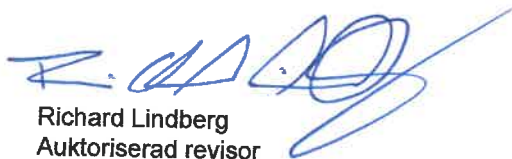


Conny Karlsson



Catarina Hedberg

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/6 -2019



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 2018.

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 2018-12-31 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, avskiltiga 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 2018 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 ersättningskyldighet 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 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 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 27 juni 2019

Richard Linöberg
Auktoriserad revisor