

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Bellman 28
769615-1948

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bellman 28, 769615-1948, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 2023 har följande lägenhet överlåtits:

- Lägenhet R har överlåtits av Anna Harris och Jan Van Eimern till Amanda Bucht och Gustav Peldán Carlsson

Under räkenskapsåret har 9 styrelsemöten hållits

Föreningstämma hålls den 28 maj.

Obligatorisk energideklaration har genomförts.

Smärre skador på fastigheten och dess avlopp ombesörjdes under året.

Föreningen gör under året ett minusresultat, detta främst beroende av minskad omsättning med anledning av ett hyresavtal på en takmast som löpte ut hösten 2022. Det i kombination med ökade externa kostnader för bland annat vatten och avlopp, el, värme, försäkring samt förvaltning orsakar en förlust för räkenskapsåret.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	868 166	928 612	929 940	925 565
Resultat efter finansiella poster	-94 125	5 613	-92 835	-667 976
Soliditet, %	84	84	84	85
Årsavgift per kvm yta m.bostadsrätt	516			
Årsavgifternas/totala intäkterna, %	90			
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	3 443			
Skuldsättning per kvm total yta	2 841			
Sparande per kvm	-16,5			
Räntekänslighet, %	6,6			
Energikostnad per kvm total yta	166			

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserad vinst	Årets resultat
Vid årets början	40 764 164	919 600	-4 923 885	5 613
Balanseras i ny räkning			5 613	-5 613
Årets resultat		195 000	-195 000	-94 125
Vid årets slut	40 764 164	1 114 600	-5 113 272	-94 125

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
<i>Medel att disponera:</i>	
Balanserat resultat	-4 923 885
Årets resultat	5 613
Summa	<hr/> -4 918 272
 <i>Förslag till disposition:</i>	
Stadgeenlig avsättning till yttre reparationsfond	195 000
Balanseras i ny räkning	-5 113 272
Summa	<hr/> -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>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		868 166	928 612
Övriga rörelseintäkter		11 881	11 045
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		880 047	939 657
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-724 488	-721 487
Personalkostnader	3	-30 560	-30 270
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-77 518	-73 105
Summa rörelsekostnader		-832 566	-824 862
Rörelseresultat		47 481	114 795
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-141 607	-109 182
Summa finansiella poster		-141 606	-109 182
Resultat efter finansiella poster		-94 125	5 613
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-94 125	5 613
Skatter			
Årets resultat		-94 125	5 613

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	4	2 287 917	2 357 576
Mark	5	49 186	52 632
Inventarier och verktyg	6	40 196	-
Byggnadsinventarier	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		2 377 299	2 410 208
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40 764 164	40 764 164
Summa finansiella anläggningstillgångar		40 764 164	40 764 164
Summa anläggningstillgångar		43 141 463	43 174 372
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		64 043	44 351
Övriga fordringar		48	77
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 992	15 989
Summa kortfristiga fordringar		81 083	60 417
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		576 991	713 544
Summa kassa och bank		576 991	713 544
Summa omsättningstillgångar		658 074	773 961
SUMMA TILLGÅNGAR		43 799 537	43 948 333

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</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		1 114 600	919 600
Summa bundet eget kapital		41 878 764	41 683 764
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 113 272	-4 923 885
Årets resultat		-94 125	5 613
Summa fritt eget kapital		-5 207 397	-4 918 272
Summa eget kapital		36 671 367	36 765 492
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	5 284 327	5 349 589
Summa långfristiga skulder		5 284 327	5 349 589
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till Bostadsaktiebolaget Bellman	8	1 348 970	1 366 959
Leverantörsskulder		51 353	52 385
Skatteskulder		77 700	74 450
Övriga skulder		6 994	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		358 826	339 458
Summa kortfristiga skulder		1 843 843	1 833 252
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 799 537	43 948 333

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-94 125	5 613
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	77 518	73 105
	-16 607	78 718
Betald skatt	3 250	2 250
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-13 357	80 968
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-20 666	-16 007
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	7 341	-36 721
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-26 682	28 240
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-44 609	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-44 609	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-65 262	-64 012
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-65 262	-64 012
Årets kassaflöde	-136 553	-35 772
Likvida medel vid årets början	713 544	749 316
Likvida medel vid årets slut	576 991	713 544

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.

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

Arsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Årsavgiften för bostäder delat med kvm

Arsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna

Totala intäker delat på årsavgiften

Skuldsättning per kvadratmeter

Räntebärande skulder delat på yta för bostadsrätter respektive total yta

Sparande per kvadratmeter

Årets resultat ökat med avskrivningar delat på yta för bostadsrätter

Räntekänslighet

Räntebärande skulder delat på årsavgift, visar på hur mycket avgiften behöver höjas om räntan på lånen ökar med

Energikostnad per kvadratmeter

Värme + el delat på total yta

Not 2 Fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Vatten och avlopp	43 977	28 392
El	27 454	23 014
Fjärrvärme	280 705	256 368
Sophämtning/Hushållsavfall/Källsortering	54 566	66 462
Städning och renhållning	37 803	31 917
Reparation och underhåll av fastigheten	35 555	79 476
Reparation och underhåll av gemensamma utrymmen	4 884	12 162
Inköp gemensamma utrymmen	2 030	-
Fastighetsskatt/avgift	39 725	37 975

Fastighetsförsäkringspremier	33 479	24 726
Tillsynsavgifter, miljöförvaltningen	3 880	-
Övriga fastighetskostnader, obligatoriska kontroller		31 200
Städdagar/Styrelsemöten	2 112	1 586
Bredband	8 957	6 414
Fiberhyra/TV	32 020	31 572
Redovisningskostnader	80 391	46 126
Revision	28 313	25 870
Övriga kostnader	8 637	18 226
	724 488	721 486

Not 3 Anställda och personalkostnader styrelse

Personal

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelseavoden	23 000	24 500
Sociala kostnader	7 560	5 770
Summa	30 560	30 270

Not 4 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 405 209	3 405 209
	<u>3 405 209</u>	<u>3 405 209</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 047 633	-977 974
-Årets avskrivning enligt plan	-69 659	-69 659
	<u>-1 117 292</u>	<u>-1 047 633</u>
Redovisat värde	2 287 917	2 357 576

Not 5 Markanläggning

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	104 438	104 438
	<u>104 438</u>	<u>104 438</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-51 806	-48 360
-Årets avskrivning enligt plan	-3 446	-3 446
	<u>-55 252</u>	<u>-51 806</u>
Redovisat värde vid årets slut	49 186	52 632

Not 6 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	60 134	60 134
-Nyanskaffningar	44 134	
Vid årets slut	104 268	60 134
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-60 134	-60 134
Årets avskrivning enligt plan	-4 413	
Vid årets slut	-64 547	-60 134
Redovisat värde vid årets slut	39 721	-

Not 7 Byggnadsinventarier

	2023-12-31	2022-12-31
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	-1 102 933
-Årets avskrivning anskaffningsvärden		-
Vid årets slut	-1 102 933	-1 102 933
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Belopp med förfallotid mindre än 1 år från balansdagen:</i>		
Lån 280850	-	283 500
Lån 294436	-	94 750
<i>Belopp med förfallotid mer än 1 år från balansdagen:</i>		
Lån 453774	276 250	279 750
Lån 496736	286 500	289 500
Lån 305844	800 000	800 000
Lån 318358	1 323 712	1 337 944
Lån 503719	794 108	824 072
Lån 503720	930 257	940 073
Lån 583798	500 000	500 000
Lån 595911	280 500	
Lån 598779	93 000	
Summa	5 284 327	5 349 589
Bostadsaktiebolaget Bellman AB	1 348 970	1 366 959
Summa	6 633 297	6 716 548

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ställda panter och säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	5 496 000	5 496 000
Summa ställda säkerheter	5 496 000	5 496 000

Underskrifter

Stockholm 2024-06-11

Nicklas Lund
Styrelseordförande

Sofie Sörmark
Styrelseledamot

Catarina Hedberg
Styrelseledamot

Johan Söderlund
Styrelseledamot

Kommentar:

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