

An abstract graphic consisting of numerous thin, white, wavy lines that flow from the top left towards the bottom right, creating a sense of movement and depth against a solid gold background.

Årsredovisning
BRF Bellman
2025



Välkommen till årsredovisningen för Brf Bellman

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01–2025-12-31. Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll:

Kort guide till läsning av årsredovisningen.....	3
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning.....	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13
Underskrifter	21
Revisionsberättelse	22

Form och produktion Byrå 4

Tryck Tidtryck

Foto Anders Skyttle och Riksbyggen.

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Spara din årsredovisning

Du kan behöva den
vid försäljning och
i kontakt med
din bank.

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade")

vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltnings- berättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1965-04-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1970-05-27 och nuvarande stadgar registrerades 2021-07-06 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning: Löten 11:1-5 och Löten 11:13-15

Förvärv: 1969

Kommun: Uppsala

Marken innehas med äganderätt. Fastigheten är försäkrad hos Folksam. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmar samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1967. Föreningen har 396 bostadsrätter om totalt 32 447 kvm och 12 lokaler om 248 kvm. Byggnadernas totalyta är 35 311 kvm.



Styrelsens sammansättning

Jan Gunnar Fritzell	Ordförande
Britt-Marie Gunilla Rosén	Styrelseledamot
Lars Lindholm	Styrelseledamot
Lisa Landerhjelm	Vice ordförande
Marie Hansson Björk	Styrelseledamot
Mirsada Telo	Styrelseledamot
Roger Svensson	Styrelseledamot
Anders Sävborg	Suppleant
Gunnar Löfgren	Suppleant
Gunnar Pettzäll	Suppleant

Valberedning

Lars Björnlund, sammankallande,
Kerstin Genell och Helena Jonsson.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

Revisorer

Per Hammar	Auktoriserad revisor Azets Råd & Redovisning AB
Ragnar Fornö	Internrevisor
Susanne Dukaric	Revisorssuppleant
Fredrik Olofsson	Revisorssuppleant Azets Råd & Redovisning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning: Simpleko AB

Fastighetsskötsel, teknisk förvaltning och lokalvård: Riksbyggen

Verksamhetsberättelse 2025

Årsstämman hölls den 6 maj 2025 i Lötenkyrkan. 83 röstberättigade deltog (21%) mot 59 (15%) föregående år. Efter stämman bjöds det som vanligt på en lättare förtäring och möjlighet för medlemmar att umgås och diskutera frågor med styrelsen.

Bytet av alla tak inklusive ökad isolering av vindarna samt installation av solceller på 13 av våra huskroppar blev klart mars 2025. Solcellerna har under året producerat 343 MWh varav 237 MWh kunde användas inom föreningen. Kostnadsbesparingen blev ca 0,5 milj kr vilket också var budgeterat. Den solen som inte kunde användas internt, 106 MWh, såldes till

nätet till det låga priset 32 öre/kWh. Föreningen tittar nu på alternativ till hur kunna använda den elen internt.

Stamspolning har gjorts av alla avloppsrör. För att få en uppfattning om statusen av den relining som gjordes 2010, gjordes det även en filmning av avloppsrören i åtta trapphus. Det visade sig att många rör börjar bli slitna och vi har under 2025, haft nio vattenskador som berott på trasig relining.

Antalet vattenskador har tyvärr fortsatt att öka, totalt 29. Via den årliga statuskontrollen upptäcktes 15 av dem. De flesta skadorna beror på slitna ytskikt i badrummen. Föreningen renoverade alla badrum 1995 och den tekniska livslängden är uppskattad till ca 30 år och då vi uppskattar att det finns ca 190 badrum som inte har renoverats sedan 1995 så finns det en stor risk för fortsatta framtida vattenskador.

Nettokostnaden efter avdrag för försäkringsersättningen blev 2 milj. kr.

Övrigt underhåll som har utförts är trädbeskrning av alla rönnar och under 2026 planeras en genomgång av alla övriga träd. Byte av uppkoppling till porttelefonerna från fast- till mobilabonnemang. Byte av avloppsrör, 6 meter i vardera riktningen från avloppsbrunnen bredvid bergvärmecentral 1 samt statusbesiktning av balkongerna. Föreningen har under 2025 sålt av en sista kvarvarande hyreslägenhet.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Efter en genomgång av ekonomin från 1990–2025 visar det sig att föreningen genom alla år haft för lite sparande för framtida underhåll. Detta är inget unikt för oss, utan gäller många andra föreningar, något man har kunnat läsa om i tidningarna de senaste åren.

Med för lite sparande menas att föreningen inte har amorterat existerande lån tillräckligt mycket. Innebär att när det är dags att lånefinansiera en större investering kommer låneskulden stiga och därmed kommer räntekostnaderna öka vilket kräver högre höjningar av avgiften.

Historiskt har föreningen haft en framtagna underhållsplan för att tidsmässigt planera in framtida ersättningsinvesteringar men man har vid fastställandet av de årliga årsavgifterna inte tagit hänsyn till den årliga genomsnittliga kostnaden för alla framtida investeringar i underhållsplanen. Dessa investeringar ska ersätta existerande investeringar men p.g.a. inflationen, blir inköpskostnaden mycket högre än ursprungsinvesteringen. Viktigt att nämna, alla nödvändiga underhåll är gjorda, det finns ingen underhållsskuld.

Den genomsnittliga kostnaden, kallas även sparande, måste alla medlemmar vara med och betala, eftersom de är med och sliter på all utrustning men tyvärr har inte hela kostnaden räknats med när föreningen under alla år har satt sina avgiftshöjningar.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 4% och 2025-07-01 med 6%.

Övriga uppgifter

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för 2025 vilket i huvudsak beror på två faktorer. Höga kostnader för vattenskadorna samt att förening historiskt har haft för låga avgiftshöjningar under många år, vilket har inneburit ett sämre kassaflöde och minskade möjligheter att amortera extra.

Åtgärder och styrelsens strategi

Slitna rör i kombination med de många vattenskadorna samt att den tekniska livslängden för ytskiktet har passerats, har gjort att styrelsen har beslutat att inleda en förstudie för att ta fram ett underlag för ett kommande stambyte och våtrumsrenovering. Förstudien beräknas vara klar efter sommaren 2026 och kommer sedan presenteras för alla medlemmar. Ett beslut om stambyte kan inte tas av styrelsen utan ska beslutas via en medlemsstämma.

Styrelsen har även tagit beslutet att det årliga genomsnittliga sparandet enligt föreningens underhållsplan ska vara styrande när man beräknar årsavgiften. I samband med budgeten för 2026 gjordes även en långtidsbudget fram till 2074 som bygger på siffror från en uppdaterad underhållsplan 50 år framåt.

För att nå det genomsnittliga sparandet under en 50-års period planeras avgiftshöjningar på 15 % 2026 samt 2027. Därefter, om inga oförutsedda händelser inträffar, är det budgeterat mer normala avgiftshöjningar.

De två största osäkerhetsfaktorerna i långtidsbudgeten är ränteutvecklingen samt kostnaden för ett kommande stambyte. Stambytet ligger budgeterat i underhållsplanen men vad det faktiskt kommer att kosta vet vi först i slutet av 2026, när vi tagit in prislestslag utifrån den förstudie som ska vara klar efter sommaren 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 555 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 30. Det har under året skett 25 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2026=1 480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2026=592 kronor), vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10% av ett prisbasbelopp per år, vilket för 2026 uppgår till 5 920 kronor per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	28 159 940	25 962 110	24 212 481	22 862 719
Resultat efter finansiella poster	-1 263 803	657 374	3 943 060	-324 411
Soliditet (%)	11	11	14	12
Yttre fond	6 450 772	6 450 772	6 450 772	6 450 772
Taxeringsvärde	463 932 000	499 350 000	499 350 000	499 350 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	789	724	672	631
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,0	87,3	84,9	87,7
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 934	3 689	2 606	2 468
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 615	3 380	2 388	2 261
Sparande per kvm totalyta, kr	145	185	270	143
Elkostnad per kvm totalyta, kr	49	44	38	60
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	116	100	92	109
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	57	51	39	41
Energikostnad per kvm totalyta, kr	221	195	169	210
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,04	3,12	2,15	1,16
Räntekänslighet (%)	4,99	5,10	3,88	3,91

Soliditet (%) – justerat eget kapital / totalt kapital. Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning – räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta. Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande – (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta. Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad – (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta. Nyckeltalet visar hur många

kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för el (totalt 1 176 039 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) – räntebärande skulder / ett års årsavgifter. Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta – bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter – alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disp av föreg. års resultat	Disp. av övriga poster	2025-12-31
Insatser	3 100 650	-	8 750	3 109 400
Upplåtelseavgifter	0	-	2 091 250	2 091 250
Fond, yttre underhåll	6 450 772	-	-	6 450 772
Balanserat resultat	5 960 728	657 374	-	6 618 102
Årets resultat	657 374	-657 374	-1 263 803	-1 263 803
Eget kapital	16 169 524	0	836 197	17 005 721

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	6 618 102
Årets resultat	-1 263 803
Totalt	5 354 300

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	5 354 300
	5 354 300

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultat- räkning

1 januari–31 december

Not

2025

2024

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	2	28 159 941	25 962 110
Övriga rörelseintäkter	3	1 962 282	854 567
Summa rörelseintäkter		30 122 223	26 816 677

Rörelsekostnader

Driftskostnader	4–8	-19 902 205	-15 890 749
Övriga externa kostnader	9	-1 209 188	-911 491
Personalkostnader	10	-688 247	-749 564
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 942 481	-5 774 608
Summa rörelsekostnader		-27 742 121	-23 326 412

Rörelseresultat

2 380 101 3 490 265

Finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter		114 470	339 615
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 758 374	-3 172 505
Summa finansiella poster		-3 643 904	-2 832 890

Resultat efter finansiella poster

-1 263 803 657 374

Årets resultat

-1 263 803 657 374

Balansräkning

Tillgångar

	Not	2025-12-31	2024-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	94 796 840	43 535 794
Markanläggningar	13	7 837 974	8 046 166
Maskiner och inventarier	14	36 212 952	28 313 819
Pågående projekt	15	0	51 912 050
Summa materiella anläggningstillgångar		138 847 766	131 807 829
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		138 847 766	131 807 829
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		122 193	89 526
Övriga fordringar	16	2 101 925	5 882
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	3 453 115	1 948 833
Summa kortfristiga fordringar		5 677 233	2 044 241
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 457 443	9 712 541
Summa kassa och bank		5 457 443	9 712 541
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		11 134 676	11 756 782
Summa tillgångar		149 982 442	143 564 611

Balansräkning fortsättning

Eget kapital och skulder

	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 200 650	3 100 650
Fond för yttre underhåll		6 450 772	6 450 772
Summa bundet eget kapital		11 651 422	9 551 422
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 618 102	5 960 728
Årets resultat		-1 263 803	657 374
Summa fritt eget kapital		5 354 300	6 618 102
SUMMA EGET KAPITAL		17 005 721	16 169 524
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	75 753 922	18 144 000
Övriga långfristiga skulder		8 300	8 700
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		75 762 222	18 152 700
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	51 890 924	101 195 588
Leverantörsskulder		1 547 694	4 355 414
Skatteskulder		64 322	59 915
Övriga kortfristiga skulder		103 051	131 896
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	3 608 508	3 499 575
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		57 214 499	109 242 387
Summa eget kapital och skulder		149 982 442	143 564 611

Kassaflödes- analys

1 januari–31 december

2025

2024

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	2 380 101	3 490 265
------------------------	-----------	-----------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Årets avskrivningar	5 942 481	5 774 608
---------------------	-----------	-----------

8 322 582	9 264 873
-----------	-----------

Erhållen ränta	114 470	339 615
----------------	---------	---------

Erlagd ränta	-3 978 924	-3 107 315
--------------	------------	------------

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar av rörelsekapital	4 458 128	6 497 172
---	-----------	-----------

Förändring i rörelsekapital

Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 632 992	142 974
---	------------	---------

Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-2 502 675	214 397
--	------------	---------

Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 677 538	6 854 543
--	------------	-----------

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-12 982 418	-40 659 334
---	-------------	-------------

Kassaflöde från investeringsverksamhet	-12 982 418	-40 659 334
--	-------------	-------------

Finansieringsverksamhet

Bundet eget kapital	2 100 000	0
---------------------	-----------	---

Upptagna lån	62 034 296	60 455 348
--------------	------------	------------

Amortering av lån	-53 729 038	-25 426 504
-------------------	-------------	-------------

Depositioner	-400	600
--------------	------	-----

Kassaflöde från finansieringsverksamhet	10 404 858	35 029 444
---	------------	------------

Årets kassaflöde	-4 255 098	1 224 653
------------------	------------	-----------

Likvida medel vid årets början	9 712 541	8 487 888
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut	5 457 443	9 712 541
------------------------------	-----------	-----------

Noter

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Bellman är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) K3, årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett. I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad – stomme	68 år
Byggnad – tak	20 år
Byggnad – fönster	20 år
Byggnad – stam	30 år
Byggnad – balkonger	30 år
Byggnad – portar	15 år
Markanläggningar	10–50 år
Installationer	10–30 år
Inventarier, verktyg	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella

anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	24 178 941	22 102 848
Hysesintäkter, bostäder	664 524	737 850
Hysesintäkter, lokaler	156 580	130 820
Hysesintäkter, p-platser	1 390 990	1 365 500
Övriga intäkter	356 755	314 351
El	1 412 151	1 310 741
Summa	28 159 941	25 962 110

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Ej placerbara intäkter	4 722	0
Öres- och kronutjämnning	1	-1
Övriga intäkter	200	0
Erhållna skadestånd	2 035	13 665
Försäkringsersättning	1 955 324	840 903
Summa	1 962 282	854 567

Not 4. Fastighetsskötsel

	2025	2024
Fastighetsskötsel	2 036 250	1 705 844
Fastighetsskötsel utöver avtal	156 728	138 191
Städning	791 680	758 587
Övrigt	89 275	51 253
Besiktning och service	579 338	376 632
Trädgårdsarbete	73 669	42 016
Snöskottning	100 328	342 394
Summa	3 827 267	3 414 917

Not 5. Reparationer

	2025	2024
Reparationer	964 111	732 792
Försäkringsskador	4 049 171	1 812 884
Summa	5 013 282	2 545 675

Not 6. Planerade underhåll

	2025	2024
Planerat underhåll tak och solceller	32 919	0
Planerat underhåll övrigt	408 213	86 594
Summa	441 132	86 594

Not 7. Taxebundna kostnader

	2025	2024
Fastighetsel	1 712 672	1 568 834
Uppvärmning	4 094 945	3 517 836
Vatten	2 001 351	1 786 508
Sophämtning	522 451	717 335
Summa	8 331 418	7 590 513

Not 8. Övriga driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	821 454	733 429
Kabel-TV	715 628	800 640
Fastighetsskatt	752 024	718 980
Summa	2 289 106	2 253 049

Not 9. Övriga externa kostnader

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	563 676	374 132
Förbrukningsmaterial	26 592	73 812
Programvaror	76 704	55 289
Juridiska kostnader	0	2 750
Revisionsarvoden	52 800	55 725
Ekonomisk förvaltning	304 756	286 900
Konsultkostnader	184 661	62 883
Summa	1 209 188	911 491

Not 10. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden	553 619	611 053
Löner, arbetare	10 500	6 000
Sociala avgifter	71 811	85 950
Övriga personalkostnader	52 317	46 561
Summa	688 247	749 564

Not 11. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 758 374	3 172 470
Övriga räntekostnader	0	35
Summa	3 758 374	3 172 505

Not 12. Byggnad och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	122 999 767	122 999 767
Årets inköp	54 805 000	0
Utrangering	-7 324 060	0
<i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i>	<i>170 480 707</i>	<i>122 999 767</i>
Ingående ackumulerad avskrivning	-79 463 973	-76 194 045
Årets avskrivningar	-3 543 954	-3 269 928
Utrangering	7 324 060	0
<i>Utgående ackumulerad avskrivning</i>	<i>-75 683 867</i>	<i>-79 463 973</i>
<i>Utgående restvärde enligt plan</i>	<i>94 796 840</i>	<i>43 535 794</i>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 144 300</i>	<i>2 144 300</i>
Taxeringsvärden byggnad	302 361 000	321 605 000
Taxeringsvärden mark	161 571 000	177 745 000
<i>Summa</i>	<i>463 932 000</i>	<i>499 350 000</i>

Not 13. Markanläggningar

	2025	2024
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	11 243 014	11 243 014
Årets inköp	205 400	0
<i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i>	<i>11 448 414</i>	<i>11 243 014</i>
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 196 848	-2 803 800
Årets avskrivning	-413 592	-393 048
<i>Utgående ackumulerad avskrivning</i>	<i>-3 610 440</i>	<i>-3 196 848</i>
<i>Utgående restvärde enligt plan</i>	<i>7 837 974</i>	<i>8 046 166</i>

Not 14. Maskiner och inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	47 973 226	47 462 142
Inköp	8 125 433	1 063 084
Utrangering	0	-552 000
<i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i>	<i>56 098 659</i>	<i>47 973 226</i>
Ingående ackumulerad avskrivning	-19 659 407	-18 099 775
Avskrivningar	-226 300	-2 111 632
Utrangering	0	552 000
<i>Utgående ackumulerad avskrivning</i>	<i>-19 885 707</i>	<i>-19 659 407</i>
<i>Utgående restvärde enligt plan</i>	<i>36 212 952</i>	<i>28 313 819</i>

Not 15. Pågående projekt

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	51 912 050	12 315 800
Årets investeringar	14 999 415	40 626 594
Omfört till Byggnad	-66 911 465	-1 030 344
<i>Summa pågående arbeten</i>	<i>0</i>	<i>51 912 050</i>

Not 16. Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	5 250	5 138
Skattefordringar	2 096 675	684
Övriga fordringar	0	60
Summa	2 101 925	5 882

Not 17. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 755 343	328 466
Fastighetsskötsel	366 173	351 104
Städning	198 373	194 473
Försäkringspremier	875 316	821 454
Kabel-TV	178 920	178 907
Förvaltning	78 990	74 429
Summa	3 453 115	1 948 833

Not 18. Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-03-30	3,58 %	9 072 000	9 264 000
Stadshypotek AB	2026-03-30	3,58 %	9 072 000	9 264 000
Stadshypotek AB	2025-09-01	0,89 %	0	4 618 900
Stadshypotek AB	2025-09-01	0,89 %	0	9 350 000
Nordea Hypotek AB	2028-09-20	2,67 %	26 176 550	26 861 800
Nordea Hypotek AB	2026-01-30	2,66 %	9 650 000	9 850 000
Nordea Hypotek AB	2026-05-29	2,54 %	11 640 000	11 880 000
Nordea Hypotek AB	2025-09-02	2,98 %	0	9 353 000
Nordea Hypotek AB	2025-09-02	2,98 %	0	9 353 000
Nordea Hypotek AB	2025-09-02	2,98 %	0	120 000
Nordea Hypotek AB	2025-09-30	2,72 %	0	4 499 888
Nordea Hypotek AB	2025-09-30	2,73 %	0	14 925 000
Nordea Hypotek AB	2026-03-19	2,25 %	3 447 500	0
Nordea Hypotek AB	2026-04-15	2,29 %	7 425 000	0
Nordea Hypotek AB	2027-08-18	2,54 %	13 676 076	0
Nordea Hypotek AB	2027-08-18	2,53 %	18 451 280	0
Nordea Hypotek AB	2027-09-15	2,53 %	19 034 440	0
Summa			127 644 846	119 339 588
Varav kortfristig del			51 890 924	101 195 588

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 114 502 726 kr. Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdagen inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästaräkenskapsår.

Not 19. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	326 341	332 670
El	228 682	188 284
Uppvärmning	147 637	133 195
Utgiftsräntor	243 234	463 784
Löner	157 708	184 065
Beräknade upplupna sociala avgifter	17 374	0
Förutbetalda avgifter/hyror	2 438 632	2 152 577
Beräknat revisionsarvode	48 900	45 000
Summa	3 608 508	3 499 575

Not 20. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	123 700 000	123 700 000
	123 700 000	123 700 000





Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.04.2026 18:49

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 08.04.2026 15:48

DOCUMENT ID:

HylSonC7hWg

ENVELOPE ID:

HyNjnCm2Ze-HylSonC7hWg

DOCUMENT NAME:

Brf Bellman, 717600-2744 - Årsredovisning 2025-12-31.
pdf
19 pages

SHA-512:

bb7e581084798a939c268eec221b3ac9117f1c9e377f41
67dabc6d456370b4fd141ba1ace6e5c1a455e452fd42a0
de029cb4aac6b780dedd8f3fea5f97651d73

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Helge Lindholm lasse@artfusing.se	Signed Authenticated	08.04.2026 15:49 08.04.2026 15:48	eID Low	Swedish BankID IP: 90.143.140.219
2. MIRSADA TELO mirsada_telo@hotmail.com	Signed Authenticated	08.04.2026 17:43 08.04.2026 17:37	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.202
3. Lisa Greta Landerhjelrn lisa@landerhjelrn.se	Signed Authenticated	08.04.2026 19:23 08.04.2026 19:22	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.47.188
4. Jan Gunnar Fritzell jan.fritzell@outlook.com	Signed Authenticated	08.04.2026 23:58 08.04.2026 23:57	eID Low	Swedish BankID IP: 90.143.138.91
5. BRITT-MARIE GUNILLA R OSÉN brittmarie.rosen@gmail.com	Signed Authenticated	09.04.2026 08:44 08.04.2026 16:24	eID Low	Swedish BankID IP: 90.143.218.110
6. MARIE HELENE E HANSS ON BJÖRK mariebjork@live.se	Signed Authenticated	09.04.2026 10:25 09.04.2026 08:07	eID Low	Swedish BankID IP: 13.60.179.65
7. Kenth Roger Svensson roger.300@hotmail.com	Signed Authenticated	09.04.2026 14:47 08.04.2026 15:50	eID Low	Swedish BankID IP: 90.143.138.168
8. PER G HAMMAR per.hammar@azets.com	Signed Authenticated	09.04.2026 16:08 09.04.2026 16:07	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.6
9. RAGNAR FORNÖ ragnar.forno@hotmail.com	Signed Authenticated	09.04.2026 18:49 09.04.2026 18:47	eID Low	Swedish BankID IP: 83.188.41.34

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bellman, org. nr 717600-2744

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bellman för år 2025.

Enligt vår 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Lekmannarevisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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. Den upp-lyser, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Lekmannarevisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bellman för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 förtlöpande 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Per Hammar

Auktoriserad revisor

Azets Revision & Rådgivning AB

Ragnar Fornö

Lekmannarevisor



Document summary

Document history

Activity log

COMPLETED BY ALL: 09.04.2026 18:43	DOCUMENT NAME: Revisionsberättelse 2025.pdf 2 pages
SENT BY OWNER: Digital Signering År · 08.04.2026 15:48	SHA-512: 9fc09e58fc1994e88164fba277382ba418f3b6188959133e17910d2c95acdec986519af252c0ab9fe2601b8403e04c1b24c66e1a97aa141e3a405b9836f2229a
DOCUMENT ID: H1rjhC73bx	
ENVELOPE ID: Hy4s2A72We-H1rjhC73bx	

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER G HAMMAR	Signed	09.04.2026 16:06	eID	Swedish BankID
per.hammar@azets.com	Authenticated	09.04.2026 15:10	Low	IP: 208.56.29.18
2. RAGNAR FORNÖ	Signed	09.04.2026 18:43	eID	Swedish BankID
ragnar.forno@hotmail.co	Authenticated	09.04.2026 18:42	Low	IP: 83.188.41.34
m				

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the method used to access the document.



BRF BELLMAN

brf-bellman.se