

Årsredovisning  
BRF Bellman

**2024**



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Bellman

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01–2024-12-31. Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll:

Kort guide till läsning av årsredovisningen .....	4
Förvaltningsberättelse .....	5
Resultaträkning .....	9
Balansräkning .....	10
Kassaflödesanalys .....	12
Noter .....	13

---

**Form och produktion** Byrå 4  
**Tryck** Tidtryck  
**Foto** Anders Skyttle



# 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.

# Förvaltningsberättelse

## 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 1 hyreslägenhet och 395 bostadsrätter om totalt 32 447 kvm och 12 lokaler om 248 kvm. Byggnadernas totalyta är 35311 kvm.



## Styrelsens sammansättning

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

## Valberedning

Tomas Andersson, Ellena Papaioannou och Elin Winnerhed Lindqvist

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

## Revisorer

KPMG	Auktoriserad revisor	KPMG
Ragnar Fornö	Internrevisor	Ordinarie
KPMG	Auktoriserad revisor	Suppleant
Susanna Dukaric	Internrevisor	Suppleant

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-06. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Avtal med leverantörer

### Ekonomisk förvaltning:

Simpleko AB Fastighetsskötsel

### Teknisk förvaltning och lokalvård:

Riksbyggen

## Övrig verksamhetsinformation

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2021 (intervall vart 10:e år). OVK (obligatorisk ventilationskontroll) besiktning har skett 2021 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

## Verksamhetsberättelse 2024

Årsstämman hölls den 6 maj 2024 i Lötenkyrkan. Tyvärr deltog endast 59 röstberättigade (15%). Det borde ligga i alla medlemmars intresse att hålla sig informerad om föreningens ekonomi samt få möjlighet att ställa

frågor, dels under årsstämman, dels under den efterföljande sittningen då en lättare förtäring erbjuds. Styrelsen ska arbeta för att försöka öka antalet röstberättigade som kommer till nästa årsstämma.

Projektet med takbyte och solceller har pågått under hela året. Arbetet har gått mycket bra och man räknar nu med att allt ska vara klart i mars 2025, två månader tidigare än vad som var beräknat. Vi har tyvärr även behövt byta ut en bergvärmepump i förtid

I övrigt har det inte varit några större arbeten under året. Däremot har det varit en högre styrelseaktivitet, framförallt inom teknikgruppen för att se vad som kan effektiviseras inom energianvändningen och som på sikt kan spara pengar eller minska kostnadsökningen för föreningen.

I september prissäkrades hela elförbrukningen för 2026, priset blev 64,8 öre/kWh vilket är en höjning med 1 öre jämfört priset vi betalar för 2025.

Tyvärr har vi under året haft många vattenskadorna vilket gör att vi under 2025, förutom den årliga kontrollen av 1/3 av våra lägenheter, kommer att tidigarelägga kontrollen av de lägenheter som skulle ha skett 2026 samt utöka informationen hur vi kan förebygga



vattenskador. Ett antal av dessa vattenskador är ännu inte färdigutredda, vilket innebär att kostnaden för dessa kommer att belasta 2025 års resultat.

Miljöhuset vid Bellmansgatan 80 drabbades av en anlagd brand vilket kostade 645 000 kr att reparera. Efter avdrag för försäkringsersättningen blev föreningens kostnad 157 000 kr. Vi har installerat ett administrationsprogram som ska underlätta styrelsens arbete samt kommunikation med medlemmarna. I detta ingick även en uppstart av en ny hemsida, som vi hoppas att många av medlemmarna ska använda. Målet är att hemsidan ska innehålla all den information som en medlem behöver. Fortsatt högre räntor, höjda avgifter för fjärrvärme, vatten samt abonnemangskostnader har inneburit att vi fick höja månadsavgiften. Föreningen köper inte in en vicevärdsfunktion utan arvoderar istället styrelsemedlemmar för utfört vicevärdarbete. I posten styrelsearvoden för 2024 avser 59 500 styrelsearvoden och 551 533 avser arvodering för vicevärdarbete.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 2 545 675 kronor. Reparation enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 86 594 kronor.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 4 % och 2024-07-01 med 4 %.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 556 st. Tillkommande medlemmar under året var 30 och avgående medlemmar under året var 31. Vid räkenskapsårets slut fanns det 555 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 25 överlåtelser. Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på

2,5% av prisbasbeloppet (2025=1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2025=588 kronor), vid varje pantsättning.

föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10% av ett prisbasbelopp per år, vilket för 2025 uppgår till 5 880 kronor per år.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

## Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	25 962 110	24 212 481	22 862 719	22 620 593
Resultat efter finansiella poster	657 374	3 943 060	-324 411	1 128 698
Soliditet (%)	11	14	12	12
Yttre fond	6 450 772	6 450 772	6 450 772	6 450 772
Taxeringsvärde	499 350 000	499 350 000	499 350 000	348 891 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	724	672	631	624
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,3	84,9	87,7	88,6
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 689	2 606	2 468	2 630
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 380	2 388	2 261	2 409
Sparande per kvm totalyta, kr	185	270	143	192
Elkostnad per kvm totalyta, kr	44	38	60	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	100	92	109	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	51	39	41	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	195	169	210	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,12	2,15	1,16	1,05
Räntekänslighet (%)	5,10	3,88	3,91	4,21

**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 1 309

419 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

	2023-12-31	Disp av föreg. års resultat	Disp. av övriga poster	2024-12-31
Insatser	3 100 650	-	-	3 100 650
Fond, yttre underhåll	6 450 772	-	-	6 450 772
Balanserat resultat	2 017 668	3 943 060	-	5 960 728
Årets resultat	3 943 060	-3 943 060	657 374	657 374
<b>Eget kapital</b>	<b>15 512 150</b>	<b>0</b>	<b>657 374</b>	<b>16 169 524</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	5 960 728
Årets resultat	657 374
<b>Totalt</b>	<b>6 618 102</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	6 618 102
	<b>6 618 102</b>

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





# Resultat- räkning

1 januari–31 december	Not	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	25 962 110	24 212 481
Övriga rörelseintäkter	3	854 567	1 374 391
<i>Summa rörelseintäkter</i>		26 816 677	25 586 872
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4–8	-15 890 749	-13 146 980
Övriga externa kostnader	9	-911 491	-759 895
Personalkostnader	10	-749 564	-664 738
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 774 608	-5 530 764
<i>Summa rörelsekostnader</i>		-23 326 412	-20 102 376
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 490 265</b>	<b>5 484 496</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		339 615	220 601
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 172 505	-1 762 037
<i>Summa finansiella poster</i>		-2 832 890	-1 541 436
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>657 374</b>	<b>3 943 060</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>657 374</b>	<b>3 943 060</b>

# Balansräkning

## Tillgångar

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	43 535 794	46 805 722
Markanläggningar	13	8 046 166	8 439 214
Maskiner och inventarier	14	28 313 819	29 362 367
Pågående projekt	15	51 912 050	12 315 800
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		131 807 829	96 923 103
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>131 807 829</b>	<b>96 923 103</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		89 526	155 156
Övriga fordringar	16	5 882	5 088
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	1 948 833	2 026 971
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		2 044 241	2 187 215
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		9 712 541	8 487 888
<i>Summa kassa och bank</i>		9 712 541	8 487 888
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>11 756 782</b>	<b>10 675 103</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>143 564 611</b>	<b>107 598 206</b>

## Balansräkning fortsättning

### Eget kapital och skulder

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		3 100 650	3 100 650
Fond för yttre underhåll		6 450 772	6 450 772
<i>Summa bundet eget kapital</i>		9 551 422	9 551 422
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		5 960 728	2 017 668
Årets resultat		657 374	3 943 060
<i>Summa fritt eget kapital</i>		6 618 102	5 960 728
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>16 169 524</b>	<b>15 512 150</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18	18 144 000	59 358 700
Övriga långfristiga skulder		8 700	8 100
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>18 152 700</b>	<b>59 366 800</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		101 195 588	24 952 044
Leverantörsskulder		4 355 414	4 541 629
Skatteskulder		59 915	58 562
Övriga kortfristiga skulder		131 896	52 174
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	3 499 575	3 114 847
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>109 242 387</b>	<b>32 719 256</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>143 564 611</b>	<b>107 598 206</b>

# Kassaflödes- analys

1 januari–31 december	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	3 490 265	5 484 496
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	5 774 608	5 530 764
	9 264 873	11 015 260
Erhållen ränta	339 615	220 601
Erlagd ränta	-3 107 315	-1 371 372
<i>Kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar av rörelsekapital</i>	6 497 172	9 864 489
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	142 974	69 637
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	214 397	2 896 871
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>	6 854 543	12 830 996
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-40 659 334	-12 355 876
<i>Kassaflöde från investeringsverksamhet</i>	-40 659 334	-12 355 876
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Upptagna lån	60 455 348	27 410 000
Amortering av lån	-25 426 504	-22 935 692
Depositioner	600	-300
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</i>	35 029 444	4 474 008
<i>Årets kassaflöde</i>	1 224 653	4 949 128
<i>Likvida medel vid årets början</i>	8 487 888	3 538 760
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	9 712 541	8 487 888

# Noter

## Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Bellman har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 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 bredband, 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 sker av beslutande organ som enligt stadgarna är styrelsen och omföring sker via balanserat resultat.

### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	22 102 848	20 435 069
Hysesintäkter, bostäder	737 850	738 600
Hysesintäkter, lokaler	130 820	88 579
Hysesintäkter, p-platser	1 365 500	1 331 585
Övriga intäkter	314 351	325 649
El	1 310 741	1 292 999
<b>Summa</b>	<b>25 962 110</b>	<b>24 212 481</b>

## Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-1	-0
Övriga intäkter	0	510
Erhållna skadestånd	13 665	0
Försäkringsersättning	840 903	184 605
Elstöd	0	1 189 276
<b>Summa</b>	<b>854 567</b>	<b>1 374 391</b>

## Not 4. Fastighetsskötsel

	2024	2023
Fastighetsskötsel	1 705 844	1 746 977
Fastighetsskötsel utöver avtal	138 191	115 766
Städning	758 587	660 912
Övrigt	51 253	174 298
Besiktning och service	376 632	321 482
Trädgårdsarbete	42 016	0
Snöskottning	342 394	88 588
<b>Summa</b>	<b>3 414 917</b>	<b>3 108 023</b>

## Not 5. Reparationer

	2024	2023
Reparationer	732 792	794 684
Försäkringsskador	1 812 884	327 112
<b>Summa</b>	<b>2 545 675</b>	<b>1 121 796</b>

## Not 6. Planerade underhåll

	2024	2023
Planerat underhåll tak	86 594	0
Planerat underhåll markytor	0	49 011
Planerat underhåll el	0	-11 239
<b>Summa</b>	<b>86 594</b>	<b>37 772</b>

## Not 7. Taxebundna kostnader

	2024	2023
Fastighetsel	1 568 834	1 351 694
Uppvärmning	3 517 836	3 237 600
Vatten	1 786 508	1 388 267
Sophämtning	717 335	808 358
<b>Summa</b>	<b>7 590 513</b>	<b>6 785 919</b>

## Not 8. Övriga driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	733 429	616 151
Kabel-TV	800 640	774 575
Fastighetsskatt	718 980	702 744
<b>Summa</b>	<b>2 253 049</b>	<b>2 093 470</b>

## Not 9. Övriga externa kostnader

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	374 132	307 740
Förbrukningsmaterial	73 812	37 760
Programvaror	55 289	41 733
Juridiska kostnader	2 750	0
Revisionsarvoden	55 725	58 850
Ekonomisk förvaltning	286 900	275 408
Konsultkostnader	62 883	38 404
<b>Summa</b>	<b>911 491</b>	<b>759 895</b>

## Not 10. Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden	611 053	530 400
Löner, arbetare	6 000	9 600
Sociala avgifter	85 950	78 140
Övriga personalkostnader	46 561	46 598
<b>Summa</b>	<b>749 564</b>	<b>664 738</b>

## Not 11. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 172 470	1 762 037
Övriga räntekostnader	35	0
<b>Summa</b>	<b>3 172 505</b>	<b>1 762 037</b>



## Not 12. Byggnad och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	122 999 767	122 999 767
<i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i>	122 999 767	122 999 767
Ingående ackumulerad avskrivning	-76 194 045	-72 924 117
Årets avskrivningar	-3 269 928	-3 269 928
<i>Utgående ackumulerad avskrivning</i>	-79 463 973	-76 194 045
<i>Utgående restvärde enligt plan</i>	43 535 794	46 805 722
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	2 144 300	2 144 300
Taxeringsvärden byggnad	321 605 000	321 605 000
Taxeringsvärden mark	177 745 000	177 745 000
<i>Summa</i>	499 350 000	499 350 000

## Not 13. Markanläggningar

	2024	2023
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	11 243 014	11 243 014
<i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i>	11 243 014	11 243 014
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 803 800	-2 410 752
Årets avskrivning	-393 048	-393 048
<i>Utgående ackumulerad avskrivning</i>	-3 196 848	-2 803 800
<i>Utgående restvärde enligt plan</i>	8 046 166	8 439 214



## Not 14. Maskiner och inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	47 462 142	47 422 066
Inköp	1 063 084	40 076
Utrangering	-552 000	0
<i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i>	<i>47 973 226</i>	<i>47 462 142</i>
Ingående ackumulerad avskrivning	-18 099 775	-16 231 987
Avskrivningar	-2 111 632	-1 867 788
Utrangering	552 000	0
<i>Utgående ackumulerad avskrivning</i>	<i>-19 659 407</i>	<i>-18 099 775</i>
<i>Utgående restvärde enligt plan</i>	<i>28 313 819</i>	<i>29 362 367</i>

## Not 15. Pågående arbete

Pågående arbete avser takbyte samt installation av solceller.  
Arbetet beräknas vara klart i mars 2025.

## Not 16. Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	5 138	5 028
Skattefordringar	684	0
Övriga fordringar	60	60
<b>Summa</b>	<b>5 882</b>	<b>5 088</b>

## Not 17. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	328 466	632 954
Fastighetsskötsel	351 104	49 330
Städning	194 473	187 453
Försäkringspremier	821 454	733 429
Kabel-TV	178 907	200 160
Vatten	0	151 518
Förvaltning	74 429	72 127
<b>Summa</b>	<b>1 948 833</b>	<b>2 026 971</b>

## Not 18. Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Stadshypotek AB	2026-03-30	3,58 %	9 264 000	9 456 000
Stadshypotek AB	2026-03-30	3,58 %	9 264 000	9 456 000
Stadshypotek AB	2024-09-01	0,84 %	0	9 610 000
Stadshypotek AB	2025-09-01	0,89 %	4 618 900	4 717 700
Stadshypotek AB	2024-09-01	0,81 %	0	9 550 000
Stadshypotek AB	2025-09-01	0,89 %	9 350 000	9 550 000
Danske Bank	2024-09-30	3,39 %	0	4 561 044
Nordea Hypotek AB	2025-09-17	4,58 %	26 861 800	27 410 000
Nordea Hypotek AB	2025-01-30	3,26 %	9 850 000	0
Nordea Hypotek AB	2025-05-30	4,15 %	11 880 000	0
Nordea	2025-09-02	2,98 %	9 353 000	0
Nordea	2025-09-02	2,98 %	9 353 000	0
Nordea	2025-09-02	2,98 %	120 000	0
Nordea Hypotek AB	2025-09-30	2,72 %	4 499 888	0
Nordea Hypotek AB	2025-09-30	2,73 %	14 925 000	0
<b>Summa</b>			<b>119 339 588</b>	<b>84 310 744</b>
Varav kortfristig del			101 195 588	24 952 044

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 107 152 348 kr. Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## Not 19. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	332 670	295 443
El	188 284	155 507
Uppvärmning	133 195	156 388
Utgiftsräntor	463 784	398 594
Löner	184 065	56 150
Förutbetalda avgifter/hyror	2 152 577	2 007 765
Beräknat revisionsarvode	45 000	45 000
<b>Summa</b>	<b>3 499 575</b>	<b>3 114 847</b>

## Not 20. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	123 700 000	123 700 000
	<b>123 700 000</b>	<b>123 700 000</b>



# Document history

COMPLETED BY ALL:

02.04.2025 21:41

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 24.03.2025 14:28

DOCUMENT ID:

HkZsxCOR31e

ENVELOPE ID:

rk9g0CChyx-HkZsxCOR31e

DOCUMENT NAME:

Brf Bellman, 717600-2744 - Årsredovisning 2024.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lisa Greta Landerhjem lisa@landerhjem.se	Signed	24.03.2025 21:19	eID	Swedish BankID
	Authenticated	24.03.2025 21:18	Low	IP: 80.216.164.26
2. Jan Gunnar Fritzell jan.fritzell@outlook.com	Signed	25.03.2025 18:54	eID	Swedish BankID
	Authenticated	24.03.2025 20:59	Low	IP: 83.188.40.128
3. Lars Helge Lindholm lasse@artfusing.se	Signed	26.03.2025 08:50	eID	Swedish BankID
	Authenticated	26.03.2025 08:37	Low	IP: 90.143.218.59
4. MARIE HELENE E HANSSON BJÖR K mariebjork@live.se	Signed	26.03.2025 11:27	eID	Swedish BankID
	Authenticated	26.03.2025 11:25	Low	IP: 195.252.3.102
5. BRITT-MARIE GUNILLA ROSÉN brittmarie.rosen@gmail.com	Signed	26.03.2025 11:30	eID	Swedish BankID
	Authenticated	26.03.2025 11:27	Low	IP: 90.143.218.93
6. MIRSA DA TELO mirsada_telo@hotmail.com	Signed	27.03.2025 08:51	eID	Swedish BankID
	Authenticated	26.03.2025 11:40	Low	IP: 94.191.153.84
7. Kenth Roger Svensson roger.300@hotmail.com	Signed	28.03.2025 16:54	eID	Swedish BankID
	Authenticated	28.03.2025 16:51	Low	IP: 90.143.19.35
8. PER G HAMMAR per.hammar@kpmg.se	Signed	01.04.2025 10:13	eID	Swedish BankID
	Authenticated	01.04.2025 10:08	Low	IP: 195.84.56.2
9. RAGNAR FORNÖ ragnar.forno@hotmail.com	Signed	02.04.2025 21:41	eID	Swedish BankID
	Authenticated	28.03.2025 21:23	Low	IP: 80.216.164.153

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 2024.

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 2024 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 att utföra 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. Risker 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 att utföra 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 2024 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 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

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 revisions sed 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 revisions sed 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

KPMG AB

Per Hammar  
Auktoriserad revisor

Ragnar Fornö  
Lekmannarevisor



## Document history

COMPLETED BY ALL:  
02.04.2025 21:42  
SENT BY OWNER:  
Digital Signering År - 24.03.2025 14:28  
DOCUMENT ID:  
rkse0002yx  
ENVELOPE ID:  
rke9IC0R2Kl-rkse0002yx

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse 2024.pdf  
2 pages

### Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER G HAMMAR per.hammar@kpmg.se	Signed Authenticated	01.04.2025 10:12	eID Low	Swedish BankID IP: 195.84.56.2
2. RAGNAR FORNÖ ragnar.forno@hotmail.com	Signed Authenticated	02.04.2025 21:42	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.164.153

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



- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



**BRF BELLMAN**

[brf-bellman.se](http://brf-bellman.se)