



BRF BELLMAN

ÅRSREDOVISNING 2007



# Årsredovisning

HÄRMED AVGER STYRELSEN FÖR BRF BELLMAN (ORG. NR. 717600-2744) SIN  
ÅRSREDOVISNING FÖR FÖRENINGENS RÄKENSKAPÅR, 1 JANUARI – 31 DECEMBER 2007.

2007

## INNEHÅLL:

<b>ORDLISTA</b> .....	4
<b>FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE</b>	
Styrelsen & förtroendevalda.....	5
Föreningen.....	6
Ekonomi.....	8
Inre & yttre åtgärder.....	10
Leverantörer.....	11
Övrigt.....	11

## **BOKSLUT**

Resultaträkning.....	12
Balansräkning.....	13
Kassaflödesanalys.....	16
Tilläggsupplysningar.....	17
Bokslutskommentarer.....	18
<b>REVISIONSBERÄTTELSE</b> .....	26

# Ordlista

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGARNA** är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGARNA** är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på bl.a. föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

**BALANSPOST** är en post (summa pengar) som från bokföringssynpunkt uppstår vid föreningens bildande då statliga lån erhöles till låg kostnad. Avskrivning medför ej några utgående medel ur föreningens kassa.

**BALANSRÄKNINGEN** visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital per bokslutsdagen.

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN** är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten som text. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och bokslutskommentarer.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som föreningen skall reglera inom ett år.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som föreningen skall reglera efter ett eller flera år.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGARNA** är andra tillgångar än anläggningstillgångar. Dessa kan omvandlas i rena pengar inom ett år, t.ex. bankmedel.

**RESULTATRÄKNINGEN** visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden och hur resultatet uppkom-



Lars Pettersson Johan Bergström Anders Sävborg Björn Ericson Erika Karlstam Lasse Lindholm Helena Jonsson Jim Olofsson Britt-Marie Rosén Per Fähræus

mit. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott och omvänt uppstår således ett underskott.

**RÄNTESTÖD/RÄNTEBIDRAG** är ett statligt renoveringsbidrag som varierar i tid, storlek och längd. Speciell ansökan inges till Länsstyrelsen/Boverket för prövning från fall till fall. Bidraget utgår ej automatiskt.

**STÄLLDA PANTER** avser pantbrev/inteckningar, som föreningen lämnat som säkerhet för lån.

**UPPLUPNA INTÄKTER** är intäkter som tillhör räkenskapsåret, men som föreningen inte erhållit per bokslutsdagen.

**UPPLUPNA KOSTNADER** är kostnader som tillhör räkenskapsåret, men som föreningen inte har fått någon faktura per bokslutsdagen.

**YTRE FONDEN** är en fond som föreningen gör avsättning till varje år, enligt stadgarna. Denna fond skall resultatmässigt täcka framtida reparationsbehov.

# Styrelse & förtroendevalda

Styrelsens huvudsakliga indelning framgår av vidstående sida. Förutom arbetet i grupperna har nedanstående ledamöter haft följande uppdrag:

Britt-Marie Rosén och Anders Sävborg har haft till uppgift att förutom skötseln av föreningskontoret, även vara länk mellan styrelsen och medlemmarna.

Till sin hjälp har dom haft övriga styrelsemedlemmar främst Jim Olofsson och Helena Jonsson. Björn Ericson har fungerat som styrelsens sekreterare och kontaktperson med Bolagsverket, Sundsvall. I olika projekt och arbetsgrupper har intresserade ledamöter deltagit. Leverantörs- och Jourlista Brf Bellman innehåller namn på ansvarig kontaktperson i styrelsen för respektive område.

## **SUPPLEANTINTRÅDE**

Suppleantinträdesordningen har varit Jim Olofsson (förste suppleant), Erika Karlstam (andre suppleant) och Lars Lindholm (tredje suppleant).

## **ATTESTRÄTT, FIRMATECKNING**

Ordföranden har haft full attesträtt. Britt-Marie Rosén och Anders Sävborg har haft full attesträtt gemensamt fr.o.m. juni 2005. Ansvar för övriga post och bankrutiner (t.ex. bankfack) fördelades mellan styrelseledamöterna. Föreningens firma har tecknats av två *ordinarie* styrelseledamöter i förening. Britt-Marie Rosén och Anders Sävborg har med hjälp av Jim Olofsson ansvarat för kontorets säkerhetsrutiner samt hela låssystemet.

## **STYRELSEMÖTEN, BESIKTNINGAR**

Under arbetsåret har 12 protokollförda möten hållits, varav ett konstituerande möte. I maj månad utförde styrelsen den sedvanliga områdesbesiktningen i syfte att klarlägga omedelbara – och kommande renoveringsbehov.

## **PROTOKOLL**

Styrelseprotokoll har utdelats till styrelse, revisorer och föreningens förvaltare. Då protokollen ej är offentlig handling har inga, utöver berörda mottagare, erhållit protokoll.

## **UTBILDNING**

Nyinvända styrelseledamöter har informerats om styrelsens arbetsätt. Vikten av att styrelsen agerar långsiktigt där kvalitet, utförande, trygga och pålitliga leverantörer går före lågt pris vid föreningens investeringar betonas. Utbildning och utveckling sker vid behov tillsammans med våra leverantörer.

## **OMRÅDESKONTORET**

Expeditionstiden har varit onsdagar 18.00-19.30 samt den sista lördagen varje månad 11.00-12.00. Akuta ärenden har utförts av styrelseledamöter under kvällar och helger fram till kl. 21.00. Nattetid (efter kl. 21.00) dock via G4S larmcentral i Uppsala. Centralen har haft till uppgift att avgöra om ärendet har varit av akut karaktär. Om inte har ärendet åtgärdats under normal arbetstid. Dygnet runt har felanmälan kunnat göras till områdeskontoret via e-post, fax, telefonsvarare eller direkt till ISS Landscaping, som ansvarat för

fastighetsskötseln på entreprenad. Styrelsemöten, arbetsmöten, leverantörmöten etc sker i lokalen vid gaveln Bg 134. Lokalen står även till förfogande till de företag som utför större projekt åt föreningen.

## **VALBEREDNING**

Föreningens valberedning har bestått av Hans Henriksen (sammankallande), Ulf Rick och Bengt Ekström.

## **REVISORER**

Ordinarie externrevisor är Heléne Ragnarsson, Öhrlings Pricewaterhouse Coopers. Suppleant, Andreas Mattson, Öhrlings Pricewaterhouse Coopers. Internrevisor har varit Rune Larsson med Göran Engemar som suppleant.

## **ERSÄTTNINGAR**

Till samtliga förtroendevalda (styrelse, valberedning och internrevisorer), totalt 15 personer, har utbetalats 390 227 kr. I detta belopp ingår lagstadgade arbetsgi-varavgifter med 90 043 kr. I vidstående ruta redovisas timersättningar.

## **ARVODESERSÄTTNINGAR**

- |                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| • Per styrelsesammanträde          | 400 kr    |
| • Ordförande inkl. 20 timmar       | 10 000 kr |
| • Övrig tid, per timme             | 170 kr    |
| • Övriga förtroendevalda per timme | 145 kr    |

# Föreningen

## ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 7 maj 2007, då stadgeenliga ärenden behandlades. I stämmoförhandlingarna deltog 83 röstberättigade medlemmar.

Stämman beslutade bl.a.:

- att av 2006 års överskott överföra 800 000 kr till fonden för yttre underhåll
- att i enlighet med revisorernas förslag, bevilja styrelsele ledamöterna ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2006
- att arvodet till förtroendevalda lämnas oförändrat
- att styrelsens sammansättning skall vara sju ordinarie ledamöter och tre suppleanter

Efter stämmoförhandlingarna serverades en lättare måltid samt kaffe med bröd.

## FÖRENINGENS STADGA

Denna är registrerad hos Bolagsverket (Sundsvall) 2006-06-15. Utöver stadga finns ordningsregler.

## MEDLEMSANTAL

Antalet lägenheter är 396 och alla, *utom en*, innehas med bostadsrätt. Denna lägenhet är förenings egen- dom och hyrs ut av föreningen. Hyresvillkoren har varit anpassade till gällande bruksvärdesprinciper på den öppna hyresmarknaden i Uppsala. Föreningens förvaltare har haft i uppdrag att bevaka hyresvillkoren.

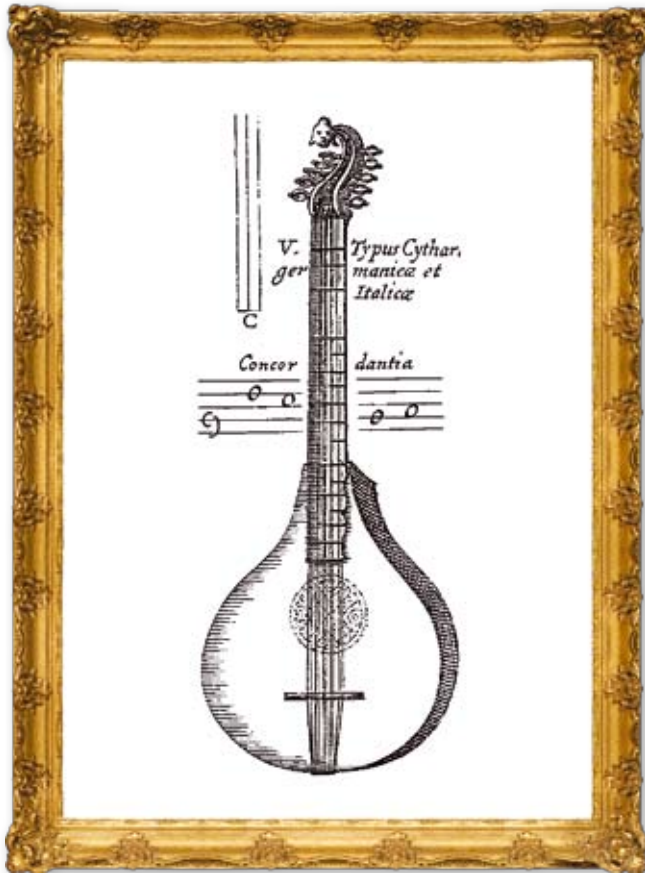
## ÖVERLÅTELSE & ANDRAHANDSUTHYRNINGAR

Under året har 36 lägenhetsöverlåtelser skett, av dessa har 7 överlåtits inom familjen. Styrelsen har beviljat ut- och inträde för säljare och köpare efter noggrann granskning av samtliga överlåtelsehandlingar. I samtliga fall har upplysningar tagits på köparna före beslut om medlemskap.

I enlighet med gällande föreningsstadga har avgifter för överlåtelser och pantsättningar uttagits av köparen. Avgiften har varit 2.5 % respektive 1.0 % av gällande prisbasbelopp (40 300 kr).



Carl Michael Bellman av Johan Tobias Sergel 1792



Alla nya medlemmar har *personligen* hälsats välkomna till föreningen, samt fått ett välkomstpaket som bl.a. innehåller områdesinformation, stadga och en välkomstprens. Vid årsskiftet 2007-12-31 hade föreningen 8 beviljade andrahandsuthyrningar.

#### TAXERINGSVÄRDE

Föreningen äger fastigheterna Löten 11:1-5 (17 hus med 396 lägenheter) och Löten 11:13-15 (190 garage- och parkeringsplatser). Taxeringsvärdet var 206 053 000 kr varav värdet för mark uppgick till 50 201 000 kr.

#### FÖRMÖGENHETSVÄRDE

Föreningens totala förmögenhetsvärde är 170 306 454 (169 852 721) kronor den 31 december 2007. Förmögenhetsvärdet är beräknat med utgångspunkt från fastighetens taxeringsvärde vid beskattningsårets utgång 2007-12-31. Till detta läggs föreningens tillgångar, exkl. fastighetens bokförda värde, med avdrag för föreningens skulder, från balansräkningen per 2006-12-31. Förmögenhetsvärdet fördelas ut på medlemmarna enligt bostadsrätternas andelstal.

#### FÖRSÄKRINGAR

Samtliga fastigheter har varit fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa AB via Bolander & Co, där även försäkring för kulvert, skadedjur, miljö och ansvarsförsäkring för styrelsen ingått. Försäkringspremien uppgick till 210 094 kr. I kostnaden ingår numera för alla lägenheter en tilläggsförsäkring för bostadsrätter. Den ersätter inte den vanliga hemförsäkringen utan är som namnet säger ett tillägg för boende i bostadsrätter.

#### LOKALER

Inom fastigheterna finns sexton lokaler (9m<sup>2</sup> – 63.5m<sup>2</sup>), som var uthyrda hela året. Beroende på standard har lokalerna klassificerats i tre olika kategorier. Samtliga lokaler är av enklare modell. Flertalet har varit uthyrda till föreningens medlemmar. Samtliga hyreskontrakt har granskats och hyreskostnaden har indexuppräknats.

#### PARKERINGSPLATSER

Vid årets slut fanns många sökande till garageplats samt yttre parkeringsplats. Kötiden uppgick till 4.5 – 5 år resp.1 månad. Medlemmar utan parkeringsplats har haft möjlighet att utnyttja parkeringsplatser ägda av Uppsala kommun till reducerat pris (boendeparkering).





# Ekonomi

## RESULTATDISPOSITIONER

Bokslutet för verksamhetsåret 2007, visar ett överskott på **2 291 177 kr** före avsättning till yttre underhållsfond. Styrelsen har beslutat att **2 290 000 kr** överförs till yttre underhållsfond samt att föreslå stämman att 56 982 kr överförs i ny räkning.

## KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalys har upprättats för föreningen. Till Bolagsverket i Sundsvall behöver delårsrapport inte skickas in numera.

## YTTRE FOND

Inga uttag har skett från yttre fonden under året.

## AVSKRIVNINGAR

Om – och tillbyggnader har avskrivits med 1 379 728 kr, i denna summa ingår avskrivningar för balkonger med 557 000 kr (3.5 år av totalt 30 år). Föreningens byggnader har skrivits av med 420 000 kr, samtliga avskrivningar uppgår till totalt 1 826 165 kr.

## RÄNTEBIDRAG

Boverket har utbetalat 92 071 kr i räntebidrag till föreningen.

## BANKKONTO & HANDKASSA

ISS Ekonomiförvaltning AB Uppsala har haft tillgång till ett klientmedelskonto för dagliga betalningar. Föreningen har ett penningmarknadskonto hos Handelsbanken (SHB) där överlikviditeten placeras. Likvida medel 2007-12-31 var 8 121 161 kr. Handkassans maxbelopp har varit 6 000 kr.

## VÄRDEPAPPER

Föreningens aktieindexobligation, AIO 708E (250 000 kr) och 708S (250 000 kr) löstes in 070608 och gav föreningen en intäkt på 24 175 kr.

Föreningens värdepapper löses efter löptiden med minst det nominella beloppet och är placerade i:

Handelsbankens räntefond  
500 000 kr

Handelsbankens aktieindexobligation  
AIO 715S 110906  
510 000 kr

## INTÄKTSRÄNTOR

På likvida medel i Handelsbanken (SHB), har ränta erhållits med 191 948 kr, övriga ränteintäkter uppgick till 15 045 kr. Totalt har 206 993 kr erhållits.

# Årsavgiften

Månadskostnaden per lägenhetsstorlek framgår av vidstående tabell.

Lägenhetsstorlek	Yta m2	Kronor
Ett rum och kokvrå	29.5	1 609
Ett rum och kök	32.5	1 697
Ett rum och kök	41.5	1 957
Två rum och kök	45.5	2 045
Två rum och kokvrå	47.0	1 995
Två rum och kök	49.5	2 207
Tre rum och kök	81.0	3 315
Tre rum och kök	81.5	3 352
Fyra rum och kök	97.0	3 663
Fem rum och kök	112.0	4 273
Fem rum och kök	113.0	4 360
Garageplats		159
P-plats		86

## LÅN & LÅNERÄNTOR

Vid årets slut uppgick fastighetslånen till 39 708 432 kr. Räntekostnaden uppgick till 2 030 774 kr, amortering har skett med 526 906 kr. För löptid, räntenivå samt lånebelopp se not 15.

## FASTIGHETSSKATT

BRF Bellmans' totala skatter, fastighetsskatt samt statlig skatt uppgick till 923 138 kr. Räknat per bostadsrätt, oberoende av storlek, blev skatten 2 331 kr

## PARKERINGSPLATSER

Hyresavgiften för yttre och inre parkeringsplatser har varit oförändrad under året. Elenergi har ingått i hyresavgiften.

## ENERGI

Totalt förbrukades 4 256 MWh fjärrvärmeenergi till uppvärmning. Föreningens kostnad uppgick till 2 811 368 kr. Elförbrukningen (ej lägenheter) uppgick till 406 547 kWh till en kostnad av 580 600 kr.

## VATTENFÖRBRUKNINGEN

Vattenförbrukningen uppgick till ca 49 004 m<sup>3</sup> till en kostnad av 808 400 kr, per bostadsrätt oavsett storlek förbrukades 123,75 m<sup>3</sup> vatten.

## RENHÅLLNING

Kostnaden för den totala renhållningen (tömning av kärl i 8 sophus samt sopcontainer) uppgick till 428 883 kr.



# Inre & yttre åtgärder

## **TVÄTTSTUGOR**

Förnyelse av utrustningen fortsätter i takt med att det inte lönar sig att reparera den gamla längre. Ett nytt tvättbokningssystem har installerats. En av fördelarna med det nya systemet är att de som har tillgång till en dator kan göra sina bokningar enkelt och smidigt via internet. För att utöka torkmöjligheterna har vi även börjat bygga nya torkrum.

## **KÄLLARTRAPPOR**

Källartrapporna har blivit kraftigt ansatta med åren. Då de nu fått en överbyggnad som skyddar trapporna från vädrets makter har ByggConstruct AB börjat reparera dem. Även entréerna kommer att ses över.

## **INRE RÖRSYSTEM**

Inre synliga rörledningar med tillhörande ventiler för värme, kallt och varm vatten har kontrollerats enligt gällande serviceavtal.

## **UNDERCENTRALER**

I samtliga fem undercentraler har översyn av elektronik- och VVS -utrustning skett enligt serviceavtal med VVE-Teknik.

## **SOPHUS, SOPSORTERING OCH SANDFICKA**

Regelbunden uppföljning har skett av volymen sopor och sopkärl. I vissa fall har förändringar utförts. Rengöring av sopkärl och sophus har utförts efter behov. I Bellmanbladet har styrelsen åter sett sig föranlåten att påtala vikten av att sopor sorteras rätt. Under hösten in-

stallerades en ny grind med inbyggd dörr på inhägnaden till grovcontainern. Detta innebär att alla medlemmar nu har tillträde till utrymmet via sin dörrnyckel. Under maj månad tillhandahölls container för bortforsling av både grovsopor och elektronikmaterial.

## **STAMRENOVERING**

Efter att ha börjat med en test i hus 1 med relining enligt Pro-line-metoden och därefter gjort en utvärdering, har vi nu kommit igång med att stamrenovera hela föreningen. Vi kommer även att byta varm- och kallvattenledningarna. Arbetet bedrivs i 2 projekt och kommer att ske med några månaders mellanrum. Senast i början på hösten 2009 beräknas arbetet vara klart.

## **DÖRRSTÄNGARE**

I våras gjorde brandförsvaret en inspektion av föreningen. Resultatet blev en del påpekanden samt föreläggande om åtgärder som vi var tvungna att vidta. En åtgärd vi fick vidta var att installera dörrstängare på alla dörrar som leder till källargångarna från trapphusen. På grund av risken för brand får dörrmattor inte läggas utanför våra dörrar, reklam inte lämnas kvar t ex ovanpå postfacken eller kartonger och liknande lämnas i trapphusen, för att nämna några av de påpekanden vi fick.

## **UTEMILJÖ**

Styrelsens miljögrupp fortsätter att i samarbete med bl.a. ISS Landscaping att planlägga och långsiktigt förnya Bellmans yttre miljö. Under året skedde en förnyelse utefter Bellmansgatan och vid infarten Bg 66 då de gamla träden togs bort och ersattes med nya.



# Leverantörer

## **FASTIGHETSSKÖTSEL**

ISS Landscaping har haft ansvar för fastighetsskötseln. Företaget har haft fast personal på plats under året. Under sommaren har ungdomar från föreningen, som anvisats av styrelsen, tjänstgjort i området. Arbetet har varit skötsel av föreningens markytor och rabatter. ISS Landscaping har ansvarat för anställningarna och arbetsledande funktioner. Arvodet för ISS Landscapings tjänster uppgick till 1 306 931 kr, inkl. ersättning till sommarjobbare.

## **EKONOMISK FÖRVALTNING**

ISS Ekonomiförvaltning AB Uppsala har ansvarat för föreningens förvaltning under året. Arvodet för detta uppgick till 192 344 kr. Utöver detta tillkommer kostnader för handläggning av överlåtelser och pantsättningar. Föreningen erhåller dock motsvarande intäkter från berörda medlemmar då dessa tjänster är avgiftsbelagda. Föreningen har även utnyttjat andra tjänster som förvaltaren har tillhandahållit.

## **BANK & FÖRVALTNINGSTJÄNSTER**

Handelsbanken (SHB) City Uppsala har levererat föreningens samtliga banktjänster. Hos banken, där vi har föreningens bankfack, är även föreningens aktieobligationer samt övriga värdepapper tecknade. Samtliga fastighetslån har varit placerade i Handelsbanken.

## **REVISION**

Externt revisorarvode (Öhrlings Pricewaterhouse Coopers) har utbetalts med 36 625 kr. Under året har rullande revision utförts och rapport har sänts till styrelsen.

## **VVS-INSTALLATIONER**

NVS installation har ansvarat för underhållsbesiktning och uppföljning av installationer för värme, kall- och varmvattenanläggningen inom föreningen. Företaget har även ansvarat för installation av nya kulvertar när vattenläckage uppstått i de gamla.

## **ELINSTALLATIONER**

Bravida El AB har ansvarat för elinstallationer och kontroller av anläggningarna.

## **BEVAKNING**

G4S AB Uppsala ansvarade för nattlig ronderande bevakning av området, inklusive parkeringsanläggningarna. Samma företag har även ansvarat, kostnadsfritt, för parkeringsbevakningen inom föreningen.

## **TVÄTTUTRUSTNINGAR**

Upplands Kyl & tvättservice samt Riksbyggen har ansvarat för service på maskinparken i tvättstugorna.

## **WEBB & REKLAM**

Galax webb har ansvaret för produktion och uppdatering av hemsidan och även för layout och tryck av bland annat föreningens årsredovisning samt även andra trycksaker.

## *Serviceavtal*

Föreningen har haft förebyggande service- och underhållsavtal med nedanstående leverantörer under året:

- NVS Installation AB Uppsala, VVS-installationer
- VVE-Teknik AB Uppsala, styr- och reglerutrustningar
- Com hem, kabel-TV
- G4S, larmjour
- Klotterkonsulten AB Stockholm, klottersanering
- Swesafe AB, lås
- Bolander & Co AB Uppsala, skadekonsulter

## *Övrigt*

### **SKADEGÖRELSE**

Styrelsen fortsätter att prioritera snabb borttagning av klotter, som i mycket liten utsträckning drabbat föreningen.

### **BELLMANBLADET**

Medlemstidningen "Bellmanbladet" har utkommit med 5 nr. under 2007

# Resultaträkning

<b>FÖRENINGENS INTÄKTER</b>	<b>NOT</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Summa intäkter	1	16 418 491	16 077 286
<b>FÖRENINGENS KOSTNADER</b>			
Underhållskostnader	2	-2 088 563	-1 945 378
Driftskostnader	3	-7 468 591	-7 497 706
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-522 913	-595 468
Personalkostnader	5	-478 928	-437 517
Avskrivningar	6	-1 826 165	-1 826 166
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>4 033 331</b>	<b>3 775 051</b>
Resultat från värdepapper och långfristiga fordringar		59 464	96 175
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	211 842	88 336
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 938 852	-1 896 311
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 365 785</b>	<b>2 063 251</b>
Statlig skatt		-74 608	-1 257 164
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>2 291 177</b>	<b>806 087</b>



# Balansräkning



TILLGÅNGAR	NOT	2007	2006
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</i>			
Byggnader	9	36 307 065	38 106 793
Mark		2 144 300	2 144 300
Pågående om- och tillbyggnader		727 284	0
Maskiner och inventarier	10	0	26 437
<b>Summa</b>		<b>39 178 649</b>	<b>40 277 530</b>
<i>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</i>			
Värdepapper	11	1 045 289	1 510 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>40 223 938</b>	<b>41 787 530</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		979	6 713
Kundfordringar		3 978	2 884
Övriga fordringar	12	23 904	14 139
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	306 452	292 396
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>335 313</b>	<b>316 132</b>

<b>KASSA &amp; BANK</b>	<b>NOT</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Kassa och bank		7 236 234	3 140 385
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning AB		884 927	2 762 780
<b>Summa Kassa och bank</b>		<b>8 121 161</b>	<b>5 903 165</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
		<b>8 456 474</b>	<b>6 219 297</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>			
		<b>48 680 412</b>	<b>48 006 827</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	14		
<i>BUNDET EGET KAPITAL</i>			
Insatser		3 100 650	3 100 650
Yttre reparationsfond		3 638 092	548 092
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 738 742</b>	<b>3 648 742</b>
<i>FRITT EGET KAPITAL</i>			
Balanserat resultat		-2 234 195	49 718
Årets resultat		2 291 177	806 087
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>56 982</b>	<b>855 805</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 795 724</b>	<b>4 504 547</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Fastighetslån	15	39 168 464	39 718 618
Mottagna depositioner		2 000	1 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>39 170 464</b>	<b>39 719 618</b>

KORTFRISTIGA SKULDER	NOT	2007	2006
Leverantörsskulder		638 200	253 073
Skatteskulder		74 608	776 816
Övriga skulder	16	566 126	543 397
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 435 290	2 209 376
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 714 224</b>	<b>3 782 662</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
		<b>48 680 412</b>	<b>48 006 827</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>			
Fastighetsinteckningar		41 496 500	41 496 500
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

## *I brytpunkten mellan två stilepoker*

Strax efter att Carl Michael Bellman föddes, 1740, avslutades den stilepok som kallas Barock och det som kallas Rokoko tog vid. Under den tidiga Rokokon blandas de två stilarna friskt då Rokokon till stor del bygger på sin föregångare. De båda stilarna är asymmetriska där man försökte fånga rörelsen genom att använda sig av mjuka C, S och päronlika former. Båda använde sig av ofta av guld och franskinspirerad Akantusdekor med flikiga blad som dekor/mönster. Barockens färger är tunga med mörka bottenfärger medan objekten i förgrunden ofta är starkt upplyst. Rokokon är lätt och lekfull med betydligt ljusare och muntrare kulörer. Det var populärt att konstmotiv skulle tumla/busas runt varandra och stilen kännetecknas av harmonisk förening mellan naturmotiv och mjuka ornament.

Inspiration till denna årsredovisning har hämtats från båda dessa epoker. Barockens principer återfinns bla i färg/ljussättning på omslaget samt på guldrumarna. Rokokons vita bakgrund, naturmotiv och mjuka, böljande former återfinns på de övriga sidorna. Typsnittet i texten, Garmond, användes redan på 1500 talet och rubrikernas typsnitt bygger även den på en stil som ofta användes under 1700 talet.





# Kassaflödesanalys

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	NOT	2007	2006
Resultat efter finansiella poster		2 365 784	2 063 252
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m	18	1 751 557	-657 081
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>4 117 341</b>	<b>1 406 171</b>
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-19 181	-24 050
Förändring av kortfristiga skulder	19	-1 091 686	-458 906
Förändring kortfristiga placeringar		0	510 000
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>3 006 474</b>	<b>1 433 215</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Materiella anläggningstillgångar	20	-727 284	0
Finansiella anläggningstillgångar		464 711	-510 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-262 573</b>	<b>-510 000</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Långfristiga skulder	21	-525 906	-516 420
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-525 906</b>	<b>-516 420</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		<b>2 217 995</b>	<b>406 795</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>			
Likvida medel vid årets början	22	5 903 165	5 496 370
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>22</b>	<b>8 121 160</b>	<b>5 903 165</b>

# Tilläggsupplysningar

## REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

- Byggnader 50 år
- Ombyggnader 15-30 år
- Inventarier 10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

## FINANSIELLA INSTRUMENT

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp. Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

## INKOMSTSKATTER

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

## FÖRENINGENS FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen. Behörigt organ är styrelsen enligt föreningens stadgar.

## FINANSIERINGSANALYS

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar, hänsyn har dock inte tagits till periodiseringseffekter.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.



# Bokslutskommentarer

NOTER	2007	2006
<b>1 - FÖRENINGENS INTÄKTER</b>		
Hysesintäkter bostäder	61 044	59 600
Hysesintäkter lokaler	82 396	94 563
Hysesintäkter garage	359 895	358 545
Hysesintäkter p-platser	132 586	134 076
Årsavgifter bostäder	15 637 576	15 298 228
Övriga ersättningar/intäkter	62 718	51 487
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	82 276	80 787
<b>Summa</b>	<b>16 418 491</b>	<b>16 077 286</b>
<b>2 - UNDERHÅLLSKOSTNADER</b>		
Löpande reparationer	949 787	503 742
Planerat underhåll	1 095 759	2 658 324
Serviceavtal	43 017	15 833
Avgår skattereduktion och övr bidrag ./.	0	-6 438
Avgår lyft ur föreningens rep.fond ./.	0	-1 226 083
<b>Summa</b>	<b>2 088 563</b>	<b>1 945 378</b>

### 3 - DRIFTSKOSTNADER

Fast.skötsel/städning entreprenad	1 306 931	1 423 724
Fastighetsel	580 600	517 642
Uppvärmning	2 811 368	2 766 342
Vatten	808 400	704 154
Sophämtning	428 883	371 403
Fastighetsförsäkringar	210 094	192 135
Självrisk/rep. försäkringsskador	81 143	93 070
Studieverksamhet	0	8 250
Bevakningskostnader	60 517	76 599
Kabel-TV	252 632	251 145
Fastighetsskatt	848 530	1 054 790
Övriga driftskostnader	51 661	24 697
Förbrukningsinventarier	27 832	13 754
<b>Summa</b>	<b>7 468 591</b>	<b>7 497 705</b>

### 4 - FÖRVALTNINGS- OCH EXTERNA KOSTNADER

Adm., kontor, övrigt	172 324	203 084
Revisionsarvode	36 625	35 500
Förvaltningsarvode	192 344	192 430
Övriga externa tjänster	121 621	164 453
<b>Summa</b>	<b>522 914</b>	<b>595 467</b>

### 5 - PERSONALKOSTNADER

Styrelsearvode	298 684	296 264
Löner	1 500	2 820
Kostnadsersättningar	0	344





Sociala avgifter	90 043	78 621
Övriga personalkostnader	88 700	59 468
<b>Summa</b>	<b>478 927</b>	<b>437 517</b>

#### **6 - AVSKRIVNINGAR**

Byggnad år 4/50	420 000	420 000
Takrenovering år 18/20	366 203	366 203
Fönsterbyte år 15/20	182 525	182 525
Portar år 11/15	167 000	167 000
Säkerhetsdörrar år 12/15	107 000	107 000
Balkonger år 2,5/30	557 000	557 000
Kopiator år 3/3	26 437	26 438
<b>Summa</b>	<b>1 826 165</b>	<b>1 826 166</b>

#### **7 - ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER**

Ränteintäkter	206 993	80 635
Överskatteränta ej skattepliktig	4 849	7 701
<b>Summa</b>	<b>211 842</b>	<b>88 336</b>

#### **8 - RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER**

Räntekostnader	2 030 923	2 090 017
Avgår räntebidrag	-92 071	-193 706
<b>Summa</b>	<b>1 938 852</b>	<b>1 896 311</b>

## 9 - BYGGNADER

### Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	63 608 339	63 608 339
----------------------------	------------	------------

<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>63 608 339</b>	<b>63 608 339</b>
---	-------------------	-------------------

### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-25 501 546	-23 701 818
------------------------------------	-------------	-------------

Årets avskrivningar enligt plan	-1 799 728	-1 799 728
---------------------------------	------------	------------

<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-27 301 274</b>	<b>-25 501 546</b>
--	--------------------	--------------------

<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>36 307 065</b>	<b>38 106 793</b>
-------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärden byggnader	155 852 000	157 267 000
---------------------------	-------------	-------------

Taxeringsvärden mark	50 201 000	49 712 000
----------------------	------------	------------

<b>Summa</b>	<b>206 053 000</b>	<b>206 979 000</b>
--------------	--------------------	--------------------

## 10 - MASKINER OCH INVENTARIER

### Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	79 313	79 313
----------------------------	--------	--------

<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)</b>	<b>79 313</b>	<b>79 313</b>
---	---------------	---------------

### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-52 876	-26 438
------------------------------------	---------	---------

Årets avskrivningar enligt plan	-26 437	-26 438
---------------------------------	---------	---------

<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-79 313</b>	<b>-52 876</b>
--	----------------	----------------

<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>26 437</b>
-------------------------------	----------	---------------





<b>11 - VÄRDEPAPPER</b>	<b>BOKFÖRT VÄRDE</b>	<b>MARKNADS VÄRDE</b>
Handelsbankens räntefond	535 289	523 066
HB aktieindexobligation 715S	510 000	482 500
<b>Summa</b>	<b>1 045 289</b>	<b>1 005 566</b>

<b>12 - ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Skattefordran	18 988	14 139
Övr kortfrist fordr	4 916	0
<b>Summa</b>	<b>23 904</b>	<b>14 139</b>

### **13 - FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalda försäkringspremie	197 236	192 163
Upplupna räntebidrag	10 435	22 927
Förutbetald kabel-tv	66 315	63 158
Förutbetalda vattenavgifter	0	445
Övriga interimfordringar	32 466	13 703
<b>Summa</b>	<b>306 452</b>	<b>292 396</b>

<b>14 - FÖRÄNDRING EGET KAPITAL</b>	<b>INBETALDA INSATSER</b>	<b>YTTRE REP. FOND</b>	<b>BALANSERAT RESULTAT</b>	<b>ÅRETS RESULTAT</b>
Belopp vid årets ingång	3 100 650	548 092	49 718	806 087
Årets reservering		2 290 000	-2 290 000	
Disposition av föregående års resultat		800 000	6 087	-806 087
Årets resultat				2 291 177
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 100 650</b>	<b>3 638 092</b>	<b>-2 234 195</b>	<b>2 291 177</b>

<b>15 - FASTIGHETSLÅN</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
<b>Långgivare - räntesats - ränteändring</b>		
Handelsbanken - 4,56% - 2012-10-30	5 086 852	5 148 000
Handelsbanken - 5,95% - 2009-05-30	6 405 000	6 475 000
Handelsbanken - 6,95% - 2010-01-30	3 405 000	3 465 000
Handelsbanken - 3,54% - 2008-03-30	1 799 125	1 817 625
Handelsbanken - 4,56 % - 2012-09-30	5 396 160	5 451 513
Handelsbanken - 4,33% - 2009-12-30	2 614 244	2 641 196
Handelsbanken - 4,47% - 2010-07-30	4 837 875	4 887 500
Handelsbanken - 5,19% - 2009-01-30	4 625 000	4 725 000
Handelsbanken - 4,09% - 2010-03-30	5 539 176	5 624 504
Avgår kortfristigdel ./.	-539 968	-516 720
<b>Summa</b>	<b>39 168 464</b>	<b>39 718 618</b>

#### **16 - ÖVRIGA SKULDER**

Kortfristig del av fastighetslån	539 968	516 720
Källskatt	26 158	26 677
<b>Summa</b>	<b>566 126</b>	<b>543 397</b>

#### **17 - UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna löner och arvoden	31 695	50 345
Upplupna sociala avgifter	34 715	37 696
Upplupna utgiftsräntor	76 048	75 572
Förutbetalda hyror och avgifter	886 572	979 544
Upplupna avtalskostnader	0	111 676
Beräknat arvode för revision	36 000	35 000
Upplupen uppvärmning	286 625	481 421
Upplupna elavgifter	63 396	391 114
Upplupen renhållning	4 240	3 818
Upplupna reparationer/underhåll	0	43 190
Upplupna övriga kostnader	16 000	0
<b>Summa</b>	<b>1 435 291</b>	<b>2 209 376</b>



## 18 - JUSTERING FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

Avskrivningar	1 826 165	1 826 166
Uttag yttre reparationsfond	0	-1 226 083
Statlig skatt enligt resultaträkningen	-74 608	-1 257 164
<b>Summa</b>	<b>1 751 557</b>	<b>-657 081</b>

## 19 - FÖRÄNDRING AV KORTFRISTIGA SKULDER

Kortfristig del av långfristig skuld ingår inte i beräkningsunderlaget.

## 20 - MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Pågående stamreovering	727 284	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	727 284	0

## 21 - LÅNGFRISTIGA SKULDER

Amortering av lån	-526 906	-516 720
Depositioner	1 000	300
<b>Summa</b>	<b>-525 906</b>	<b>-516 420</b>

## 22 - LIKVIDA MEDEL

Kassa	2 144	6 000
Handelsbanken	7 234 090	3 134 385
Avräkning ISS Ekonomiförvaltning AB	884 927	2 762 780
<b>Summa</b>	<b>8 121 161</b>	<b>5 903 165</b>

# UPPSALA DEN 3 APRIL 2008

STYRELSEN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BELLMAN

Uppsala 2008-04-02



Per Fähræus



Lars Pettersson



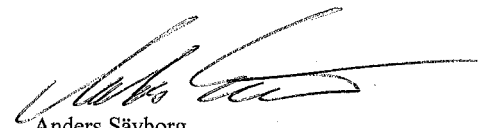
Björn Ericsson



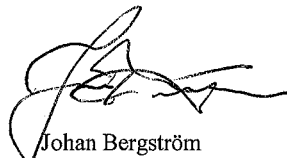
Britt-Marie Rosén



Helena Jonsson



Anders Sävborg



Johan Bergström

## REVISORSPÅTECKNING

Vår revisionsberättelse har avgivits: 3 april 2008



Rune Larsson  
Revisor



Heléne Ragnarsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

### Bostadsrättsföreningen Bellman

Org nr 717600-2744

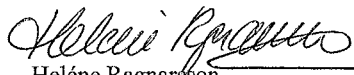
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Bellman för år 2007. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

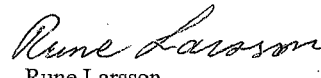
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 3 april 2008



Heléne Ragnarsson  
Auktoriserad revisor  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers



Rune Larsson  
Revisor





