



Årsredovisning
BRF Bellman

2019



Styrelsen för Brf Bellman får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.



Form och produktion Byrå 4
Tryck Arkitektkopia
Foto Anders Skyttle

Förvaltnings- berättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-02-18.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastigheter, Löten 11:1–11:5 och 11:13–11:15 bebyggdes 1966–1968 och är belägen i Uppsala kommun. På fastigheten finns 17 st bostadshus innehållande 396 lägenheter och 16 lokaler, varav 1 lägenhet och samtliga lokaler är hyresrätter. Dessutom finns 188 garage och 130 p-platser. Total bostadsyta: 32 439 kvm. Total lokalyta: 374 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4 %.



Föreningen har en total bostadsyta på 32 439 kvm”

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår försäkring för kulvert, ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostads-

rättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.) Försäkringspremien uppgick till 461 660 kronor.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-05-07 bestått av:

Ordinarie	Anders Sävborg (Ordf.) Jan Fritzell (vice Ordf.) Britt-Marie Rosén Lars Lindholm Helena Jonsson Johan Bergström Per-Olof Ahlberg	Revisorer	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
		Ordinarie	Rune Larsson (intern revisor)
		Suppleant	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ragnar Fornö (intern revisor)
		Valberedning	Tomas Andersson (sammankallande) Eva Forslund Ellena Papaioannou Elin Winnerhed Lindqvist
Suppleanter	Ivan Gosijer Lisa Landerhjelm Mirsada Telo		

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden. Vicevärd för föreningen har varit styrelsen. Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen. Fastighetsskötseln och lokalvård har ombesörjts av Riksbyggen.

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Konditionsbesiktningen av fastigheten (vart tredje år enligt föreningens stadgar) utfördes under 2018 i samband med upprättande av den nya underhållsplanen. Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2011 (intervall vart 10:e år). OVK (obligatorisk ventilationskontroll) besiktning har skett 2015 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).



Lekplatserna
har förbättrats
och säkrats”

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 1 191 536 kronor. Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 1 011 425 kronor vilket har belastat resultatet.

Brf Bellman har under 2019 förbättrat och säkrat våra lekplatser till godkänd standard. Lekutrustning har kompletterats och underlaget vid bland annat gungorna har bytts till så kallad mjuk "fallsand".

Andra tredjedelen av den planerade statuskontrollen av våra lägenheter genomfördes i februari. Tyvärr har det under året inträffat många vattenskador, alla är nu åtgärdade. Tack vare statuskontrollen kunde flera av dem upptäckas i ett tidigt skede vilket gjorde att effekten av skadorna kunde minimeras.

Säkerheten har förbättrats, både genom att källardörrarna fått ordentliga "brytskydd", samt genom uppsättning av bommar vid de två återstående infarterna.

De sista "gamla" tvättmaskinerna är utbytta mot nya under 2019.

Projektet IMD (individuell mätning och debitering) för El röstades enhälligt igenom vid extrastämman i november. Om allt går som det ska så kommer IMD att genomföras under första halvåret 2020.



Radonmätning (vart 10:e år) har påbörjats och kommer att slutföras under första kvartalet 2020.

Amortering på våra lån har gjorts med c:a 4,4 miljoner och vi har vid ingången på 2020 en snittränta på under 1,18 %. Räntefonden, som i dagsläget inte ger någon utdelning, är såld för att istället ingå som ett kapital att användas för att betala av på våra lån.



Under perioden har
30 st överlåtelser
ägt rum”

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 30 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 6 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 548 medlemmar, avgående 42 och tillkommande 45, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 551 vid årets slut.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2020 = 1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2020=473 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. Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.



Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	20 777	20 624	20 490	19 912
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 077	-63	1 415	11
Soliditet (%)	9	8	7	6
Kassalikviditet (%)	241	174	278	185
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	780	780	780	752
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	12 469	11 689	10 909	10 129
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	595	595	595	581
Lån kronor per kvm yta	2 876	3 010	3 413	3 444

Förändring eget kapital	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 100 650	11 689 148	-5 960 255	-62 537
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:				
Reservering fond för yttre underhåll		780 000	-780 000	
lanspråktagande av fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning			-62 537	62 537
Årets resultat				1 077 244
Belopp vid årets utgång	3 100 650	12 469 148	-6 802 792	1 077 244

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 802 792
årets vinst	1 077 244
	-5 725 548

behandlas så att

i ny räkning överföres	-5 725 548
	-5 725 548

Företagets resultat och ställning övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultat- räkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		20 777 221	20 623 847
Övriga rörelseintäkter		1 618 254	721 249
<i>Summa rörelseintäkter</i>		22 395 475	21 345 096
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-13 776 402	-13 111 913
Övriga externa kostnader	5	-514 160	-562 564
Personalkostnader	6	-492 328	-444 460
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 358 797	-5 358 797
<i>Summa rörelsekostnader</i>		-20 141 687	-19 477 734
Rörelseresultat		2 253 788	1 867 362
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		10 581	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		186	308
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 187 311	-1 930 207
<i>Summa finansiella poster</i>		-1 176 544	-1 929 899
Resultat efter finansiella poster		1 077 244	-62 537
Resultat före skatt		1 077 244	-62 537
Årets resultat		1 077 244	-62 537

Balansräkning

Tillgångar

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar (T3)			
Byggnader och mark	7	97 720 332	103 079 129
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		97 720 332	103 079 129
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		0	577 323
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		97 720 332	103 656 452
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		4 650	10 568
Övriga fordringar	8	2 720 938	2 768 034
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	1 336 691	1 388 492
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		4 062 279	4 167 094
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 780 288	3 093 480
<i>Summa kassa och bank</i>		5 780 288	3 093 480
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 842 567	7 260 574
Summa tillgångar		107 562 899	110 917 026

Eget kapital och skulder

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 100 650	3 100 650
Yttre reparationsfond		12 469 148	11 689 148
<i>Summa bundet eget kapital</i>		15 569 798	14 789 798
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 802 792	-5 960 255
Årets resultat		1 077 244	-62 537
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-5 725 548	-6 022 792
SUMMA EGET KAPITAL		9 844 250	8 767 006
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	93 626 089	97 972 229
Övriga skulder		6 300	6 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		93 632 389	97 978 229
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	758 640	808 640
Leverantörsskulder		841 258	1 48 497
Skatteskulder		54 028	47 989
Övriga skulder	12	59 188	72 539
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	2 373 146	2 194 126
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		4 086 260	4 171 791
Summa eget kapital och skulder		107 562 899	110 917 026

Kassaflödes- analys

Den löpande verksamheten	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseresultat		2 253 788	1 867 362
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		5 358 797	5 358 797
Erhållen ränta		186	308
Erlagd ränta		-1 189 208	-1 934 184
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</i>		6 423 563	5 292 283
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		57 502	191 054
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-33 634	-757 324
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>		6 447 430	4 726 013
Investeringsverksamheten			
Omklassificering pågående arbete		0	1 577 039
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		587 904	0
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>		587 904	1 577 039
Finansieringsverksamheten			
Förändring depositioner/ övriga långfristiga skulder		300	200
Amortering av fastighetslån		-4 396 140	-13 195 138
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>		-4 395 840	-13 194 938
<i>Årets kassaflöde</i>		2 639 494	-6 891 886
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		5 834 711	12 726 597
Likvida medel vid årets slut	14	8 474 205	5 834 711

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, *BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgarna är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat.

Reservering har skett under året med 780 000 kronor och ianspråktagande med 0 kronor.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	50 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20–30 år
Markanläggningar	10–20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5–10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2. Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter bostäder	66 000	62 880
Hysesintäkter lokaler	75 140	73 532
Hysesintäkter garage och p-platser	1 335 250	1 192 404
Hysesintäkter övriga	38 763	37 435
Årsavgifter bostäder	19 264 159	19 264 160
Hysesbortfall ./.	-14 931	-17 274
Debiterade avgifter	663 460	663 600
Övriga ersättningar och intäkter	152 982	68 359
Försäkringsersättningar	814 652	0
	22 395 475	21 345 096

Not 3. Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	1 191 536	473 349
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	1 011 425	2 681 814
	2 202 961	3 155 163



Not 4. Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	2 139 688	1 948 641
Besiktning / Serviceavtal	226 439	87 241
Bevakning	55 105	63 414
Fastighetsel	545 737	596 258
Uppvärmning	2 813 705	2 795 253
Vatten	1 221 614	1 041 819
Sophämtning	708 480	675 917
Fastighetsförsäkring	461 660	393 509
Självrisk/reparation försäkringsskador	1 072 949	53 564
Arvode teknisk förvaltning	444 887	440 263
Avgälder, arrenden och avgifter	0	3 450
Kabel-TV / Internet	1 280 974	1 279 170
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	602 202	578 252
	11 573 440	9 956 751

Not 5. Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	157 092	167 497
Revisionsarvode	59 529	58 125
Förvaltningsarvode	249 105	252 133
Övriga externa tjänster/kostnader	31 874	67 284
Övriga förbrukningsinventarier/material	16 561	17 525
	514 161	562 564

Not 6. Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvoden	386 470	334 030
Sociala avgifter	70 993	69 612
Övriga personalkostnader	34 865	40 818
	492 328	444 460

Not 7. Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	165 112 092	165 112 092
Markanläggningar	3 833 112	3 833 112
Ingående anskaffningsvärde mark	2 144 300	2 144 300
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>171 089 504</i>	<i>171 089 504</i>
Ingående avskrivningar	-68 010 374	-62 651 577
Årets avskrivningar	-5 358 797	-5 358 797
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<i>-73 369 171</i>	<i>-68 010 374</i>
<i>Utgående redovisat värde</i>	<i>97 720 333</i>	<i>103 079 130</i>
Taxeringsvärden byggnader	216 585 000	198 330 000
Taxeringsvärden mark	132 306 000	77 950 000
	348 891 000	276 280 000

Not 8. Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	27 020	26 803
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	2 693 918	2 741 231
	2 720 938	2 768 034

Not 9. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	461 660
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 336 691	926 832
	1 336 691	1 388 492

Not 10. Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,66	2022-10-30	4 209 421	4 280 265
Stadshypotek	1,74	2020-03-30	1 591 361	1 608 245
Stadshypotek	1,73	2022-09-30	4 766 612	4 818 004
Stadshypotek	rörlig	3-månader	4 278 835	4 324 355
Stadshypotek	1,47	2020-09-01	17 066 000	17 250 000
Stadshypotek	1,05	2022-09-01	17 622 500	17 812 500
Stadshypotek	1,55	2019-03-30	0	23 687 500
Stadshypotek	1,0	2021-09-01	25 000 000	25 000 000
Stadshypotek	1,0	2022-03-30	9 925 000	0
Stadshypotek	1,07	2023-03-30	9 925 000	0
			94 384 729	98 780 869
Kortfristig del av långfristig skuld			-758 640	-808 640

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 90 591 529 kronor.

Not 11. Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	123 700 000	123 700 000
		123 700 000
		123 700 000

Not 12. Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Källskatter	43 395	49 486
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	15 793	23 053
		59 188
		72 539

Not 13. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

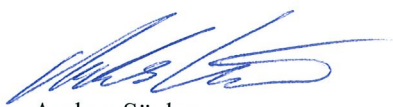
	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden	37 040	0
Upplupna sociala avgifter	7 875	0
Upplupna räntekostnader	8 130	10 027
Förskottsbetalda hyror och avgifter	1 767 503	1 707 646
Upplupna vattenavgifter	24 236	0
Upplupna uppvärmningskostnader	338 421	375 498
Upplupna elavgifter	52 597	55 955
Upplupna reparationer och underhåll	87 344	0
Beräknat arvode för revision	50 000	45 000
	2 373 146	2 194 126

Not 14. Likvida medel

	2019-12-31	2018-12-31
Likvida medel		
Kassamedel	6 000	6 000
Banktillgodohavanden	5 774 288	3 087 480
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	2 693 918	2 741 231
	8 474 206	5 834 711

Brf Bellman
Org.nr 717600-2744

Uppsala 2020-02-



Anders Sävborg
Ordförande



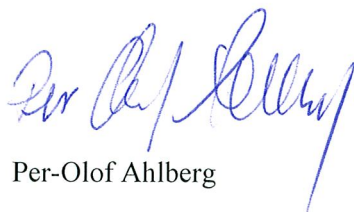
Jan Fritzell



Britt-Marie Rosén



Lars Lindholm



Per-Olof Ahlberg



Johan Bergström



Helena Jonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats *2020-03-13*



Andreas Mattsson
Auktoriserad revisor



Rune Larsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bellman, org.nr 716000-2744

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bellman för år 2019.

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 2019 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad har fullgjort mitt 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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.

Den icke-kvalificerade revisorns 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 fortlöpa 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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 13 mars 2020

Uppsala den 13 mars 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Andreas Mattsson
Auktoriserad revisor


Rune Larsson
Revisor



BRF BELLMAN

brf-bellman.se

