

Årsredovisning  
BRF Bellman

**2022**





## Innehåll:

Förvaltnings berättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

---

**Form och produktion** Byrå 4

**Tryck** Tidtryck

**Foto** Anders Skyttle

Styrelsen för Brf Bellman får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

*Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).*

# 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 föreringsstämman 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 ("balanse-

rade") 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 kassa) 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. Föreningstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.





# Förvaltnings- berättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1965-04-28. Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2021-07-06.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Löten 11:1–5 och Löten 11:13–15. På fastigheten finns 17 st bostadshus innehållande 396 lägenheter och 16 lokaler, varav 1 lägenhet och lokalerna är hyresrätter. Dessutom finns 188 garage och 130 p-platser. Total bostadsyta 32 350 kvm och lokalyta 374 kvm.

### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Folksam. I försäkringen ingår försäkring för kulvert, ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)





Föreningen har en total bostadsyta på 32 447 kvm”



## Styrelse

---

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2022-05-03 bestått av:

Ordinarie	Anders Sävborg (Ordf.) Jan Fritzell (vice Ordf.) Britt-Marie Rosén Ivan Gosijer Helena Jonsson Lars Lindholm Lisa Landerhjelm	Revisorer	Ordinarie Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ragnar Fornö (intern revisor)
		Suppleant	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Susanna Dukaric (intern revisor)
		Valberedning	Thomas Andersson (sammankallande) Ellena Papaioannou Elin Winnerhed Lindqvist
Suppleanter	Marie Hansson Björk Mirsada Telo Roger Svensson		

---

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-03. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### Avtal med leverantörer

Simpleko AB	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel, teknisk förvaltning och lokalvård

### Övrig verksamhetsinformation

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

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 2022

Stämman hölls den 3 maj 2022 som vanligt i Lötenkyrkans lokaler och antalet närvarande börjar återgå till det normala efter pandemin. Totalt infann sig 65 röstberättigade och 16

medföljande. Vi kunde även intaga en lättare måltid efter stämman i Lötenkyrkans cafe vilket vi tycker hör till, så att medlemmarna får en stunds otvungen samvaro.

Årets två större projekt, Byte till LED-belysning med rörelsedetektorer i samtliga gemensamma armaturer samt asfaltering och breddning av de sista gångarna på innergårdarna efter grävningar i samband med bergvärmen har genomförts. Nu hoppas vi att LED-belysningarna skall minska våra el-kostnader och att vi inte skall behöva gräva på ett tag.

Under året har ett lån på c:a 5 miljoner amorterats av och tre lån på c:a 30 miljoner omsatts. Tyvärr har ränteläget försämrats under hösten när två av lånen omsatts, så vi får räkna med höjda räntekostnader framöver. På grund av detta och de höjda el-priserna beslutade styrelsen att höja grundavgiften (grundhyran) på lägenheterna med 4 % och priset för förbrukad el från 1.75 till 2,00 kr per kWh (kilowattimme) från januari 2023. Föreningen väntar på el-bidrag för 2022 men hinner inte få besked om beloppet för att lägga in detta i årsredovisningen.

Projektering för takrenovering (byte) och i samband med detta, installation av solceller på våra tak, har påbörjats och vi hoppas kunna presentera projektet på 2023 års stämma.





## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 1 023 886 kronor. Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 1 978 002 kronor, vilket har aktiverats.

### Övriga uppgifter

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 562 st. Tillkommande medlemmar under året var 31 och avgående medlemmar under året var 36. Vid räkenskapsårets slut

fanns det 557 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 27 överlåtelser. Dessutom har styrelsen beviljat 14 st andrahandsupplåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2023=1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2023=525 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

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	22 862 719	22 620 593	21 282 000	20 777 000	20 624 000
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-324 411	1 128 698	920 554	1 077 244	-62 537
Soliditet (%)	12	12	11	9	8
Yttre fond	6 450 772	6 450 772	11 696 913	12 469 148	11 689 148
Taxeringsvärde	499 350 000	348 891 000	348 891 000	348 891 000	276 280 000
Bostadsyta, kvm	32 350	32 350	32 350	32 350	32 350
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	596	596	596	595	595
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 461	2 630	2 655	2 876	3 010
Genomsnittlig skuldränta, %	1,16	1,05	1,13	1,23	1,95
Belåningsgrad, %	159,43	184,06	174,50	96,59	95,83

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## Förändring eget kapital

	Disp av föreg. års resultat		Disp. av övriga poster	
	2021-12-31			2022-12-31
Insatser	3 100 650			3 100 650
Fond, yttre underhåll	6 450 772			6 450 772
Balanserat resultat	1 213 381	1 128 698		2 342 080
Årets resultat	1 128 698	-1 128 698	-324 411	-324 411
<b>Eget kapital</b>	<b>11 893 501</b>	<b>0</b>	<b>-324 411</b>	<b>11 569 090</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

### Balanseras i ny räkning

Balanserat resultat	2 342 080
Årets resultat	-324 411
<b>Totalt</b>	<b>2 017 668</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	2 017 668
	<b>2 017 668</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.



# Resultat- räkning

	Not	2022-01-01 -2021-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		22 862 719	22 620 593
Övriga rörelseintäkter		423 050	168 901
<i>Summa rörelseintäkter</i>		23 285 769	22 789 494
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-16 028 865	-14 322 721
Övriga externa kostnader	7	-716 943	-590 513
Personalkostnader	8	-556 173	-492 797
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 368 766	-5 363 208
<i>Summa rörelsekostnader</i>		-22 670 747	-20 769 238
<b>Rörelseresultat</b>		<b>615 022</b>	<b>2 020 255</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 992	4 016
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-957 426	-895 573
<i>Summa finansiella poster</i>		-939 434	-891 557
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-324 411</b>	<b>1 128 698</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-324 411</b>	<b>1 128 698</b>

# Balansräkning

## Tillgångar

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	50 075 650	46 216 647
Markanläggningar	11	8 832 262	7 485 642
Maskiner och inventarier	12	31 190 079	39 786 466
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		90 097 991	93 488 755
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>90 097 991</b>	<b>93 488 755</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		75 996	65 005
Övriga fordringar	13	3 112	95 798
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	2 177 744	1 871 742
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		2 256 852	2 032 545
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 538 760	6 133 778
<i>Summa kassa och bank</i>		3 538 760	6 133 778
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 795 611</b>	<b>8 166 323</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>95 893 602</b>	<b>101 655 078</b>



## Balansräkning fortsättning

### Eget kapital och skulder

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<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		2 342 080	1 213 381
Årets resultat		-324 411	1 128 698
<i>Summa fritt eget kapital</i>		2 017 668	2 342 080
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>11 569 090</b>	<b>11 893 501</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	37 988 744	48 546 500
Övriga långfristiga skulder		8 400	8 000
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>37 997 144</b>	<b>48 554 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		41 847 692	36 517 861
Leverantörsskulder		1 590 485	2 043 911
Skatteskulder		55 415	27 473
Övriga kortfristiga skulder		70 643	78 603
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 763 133	2 539 228
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>46 327 369</b>	<b>41 207 077</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>95 893 602</b>	<b>101 655 078</b>

# Kassaflödes- analys

<b>Den löpande verksamheten</b>	<i>Not</i>	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>		6 133 778	4 979 589
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		-324 411	1 128 698
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</b>			
Utrangering anläggningstillgång		0	0
Årets avskrivningar		5 368 766	5 363 208
Bokslutsdispositioner		0	0
Nedskrivningar		0	0
<i>Kassaflöde från löpande verksamhet</i>		5 044 355	6 491 906
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-224 307	107 912
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-209 539	739 498
<i>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</i>		4 610 508	7 339 316
<b>Investeringar</b>			
Finansiella placeringar		0	0
Årets investeringar		-1 978 002	-5 359 391
<i>Kassaflöde från investeringar</i>		-1 978 002	-5 359 391
<b>Finansieringsverksamhet</b>			
Eget bundet kapital		0	0
Ökning(-) minskning (+) av långfristiga fordringar		0	0
Ökning (+) minskning (-) av långfristiga skulder		-5 227 525	-825 736
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</i>		-5 227 525	-825 736
<i>Årets kassaflöde</i>		-2 595 019	1 154 189
<i>Likvida medel vid årets slut</i>		3 538 760	6 133 778

# Noter

## Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Bellman har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### 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 och ianspråktagande av föreningens fond för yttre underhåll sker av beslutande organ som enligt stadgarna är styrelsen och omföring sker via balanserat resultat.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

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



## Not 2. Rörelseintäkter

	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	72 000	70 200
Hysesintäkter, lokaler	79 272	76 540
Hysesintäkter, p-platser	1 332 870	1 330 050
Årsavgifter, bostäder	19 265 640	19 264 675
Övriga intäkter	2 535 987	2 048 029
	<b>23 285 769</b>	<b>22 789 494</b>

## Not 3. Fastighetsskötsel

	2022	2021
Besiktning och service	664 077	999 244
Fastighetsskötsel	1 797 547	1 502 134
Snöskottning	135 190	0
Städning	633 732	632 060
Övrigt	69 840	50 602
	<b>3 300 386</b>	<b>3 184 039</b>

## Not 4. Reparationer

	2022	2021
Försäkringsskador	1 188 640	0
Planerat underhåll	0	298 826
Reparationer	1 023 886	1 072 580
	<b>2 212 525</b>	<b>1 371 406</b>

## Not 5. Taxebundna kostnader

	2022	2021
Fastighetsel	2 104 488	1 459 056
Grovsopor	119 257	0
Sophämtning	742 964	717 952
Uppvärmning	3 837 031	2 942 576
Vatten	1 461 905	1 434 625
	<b>8 265 645</b>	<b>6 554 209</b>

## Not 6. Övriga driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	549 427	548 347
Fastighetsskatt	675 024	634 674
Kabel-TV	1 025 858	1 312 597
Självrisker	0	398 831
Övrigt	0	318 617
	<b>2 250 309</b>	<b>3 213 067</b>

## Not 7. Övriga externa kostnader

	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	273 359	259 511
Förbrukningsmaterial	94456	12 078
Juridiska kostnader	2 500	0
Konsultkostnader	17 371	5 488
Revisionsarvoden	57 500	49 638
Övriga förvaltningskostnader	271 757	263 799
	<b>716 943</b>	<b>590 513</b>



## Not 8. Personalkostnader

	2022	2021
Löner, arbetare	11 300	0
Sociala avgifter	62 257	57 982
Styrelsearvoden	451 000	381 210
Övriga arvoden	0	4 500
Övriga personalkostnader	31 616	49 105
	<b>556 173</b>	<b>492 797</b>

## Not 9. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	957 366	895 569
Övriga finansiella kostnader ej avdragsgill	0	4
Övriga räntekostnader	60	0
	<b>957 426</b>	<b>895 573</b>

## Not 10. Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	113 490 383	113 490 383
Omklassificering	9 509 384	0
<i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i>	<i>122 999 767</i>	<i>113 490 383</i>
Ingående ackumulerad avskrivning	-67 273 736	-64 270 148
Årets avskrivningar	-3 273 065	-3 003 588
Omklassificering	-2 377 316	0
<i>Utgående ackumulerad avskrivning</i>	<i>-72 924 117</i>	<i>-67 273 736</i>
<i>Utgående restvärde enligt plan</i>	<i>50 075 650</i>	<i>46 216 647</i>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 144 300</i>	<i>2 144 300</i>
Taxeringsvärden byggnader	321 605 000	216 585 000
Taxeringsvärden mark	177 745 000	132 306 000
	<b>499 350 000</b>	<b>348 891 000</b>

## Not 11. Markanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	9 192 503	3 833 112
Årets inköp	559 709	5 359 391
Omklassificering	1 490 802	0
<i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i>	<i>11 243 014</i>	<i>9 192 503</i>
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 706 861	-1 390 263
Årets avskrivning	-351 068	-316 598
Omklassificering	-352 823	0
<i>Utgående ackumulerad avskrivning</i>	<i>-2 410 752</i>	<i>-1 706 861</i>
<i>Utgående restvärde enligt plan</i>	<i>8 832 262</i>	<i>7 485 642</i>

## Not 12. Maskiner och inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	57 003 959	57 003 959
Årets inköp	1 418 293	0
Omklassificering	-11 000 186	0
<i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i>	<i>47 422 066</i>	<i>57 003 959</i>
Ingående ackumulerad avskrivning	-17 217 493	-15 174 471
Årets avskrivning	-1 744 633	-2 043 022
Omklassificering	2 730 139	0
<i>Utgående ackumulerad avskrivning</i>	<i>-16 231 987</i>	<i>-17 217 493</i>
<i>Utgående restvärde enligt plan</i>	<i>31 190 079</i>	<i>39 786 466</i>

## Not 13. Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	2 068	2 048
Övriga fordringar	1 044	93 750
	<b>3 112</b>	<b>95 798</b>



## Not 14. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsskötsel	306 222	306 222
Försäkringspremier	616 151	549 427
Förvaltning	71 541	67 940
Kabel-TV	193 999	359 787
Städning	158 433	158 433
Vatten	124 173	124 208
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	707 225	305 725
	<b>2 177 744</b>	<b>1 871 742</b>

## Not 15. Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Villkors- ändringsdag	Räntesats %	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek AB	2023-03-30	1,04%	9 625 000	9 725 000
Stadshypotek AB	2023-03-30	1,07%	9 625 000	9 725 000
Stadshypotek AB	2024-09-01	0,84%	9 730 000	9 850 000
Stadshypotek AB	2025-09-01	0,89%	4 816 500	4 915 300
Stadshypotek AB	2022-09-30	1,73 %	0	4 663 828
Stadshypotek AB	2022-10-30	1,66 %	0	4 067 733
Stadshypotek AB	2022-09-01	1,05 %	0	17 242 500
Stadshypotek AB	2023-09-01	0,73 %	4 875 000	4 975 000
Stadshypotek AB	2024-09-01	0,81 %	9 750 000	9 950 000
Stadshypotek AB	2025-09-01	0,89%	9 750 000	9 950 000
Danske Bank	2023-10-02	2,68%	17 052 500	0
Danske Bank	2024-09-30	3,39 %	4 612 436	0
			<b>79 836 436</b>	<b>85 064 361</b>
Varav kortfristig del			41 847 692	36 517 861

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. Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

## Not 16. Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	123 700 000	123 700 000
	<b>123 700 000</b>	<b>123 700 000</b>

## Not 17. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	45 000	50 000
El	213 727	171 495
Förutbetalda avgifter/hyror	1 868 871	1 803 491
Löner	59 150	22 970
Uppvärmning	160 649	172 594
Utgiftsräntor	7 929	6 381
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	407 807	312 297
	<b>2 763 133</b>	<b>2 539 228</b>



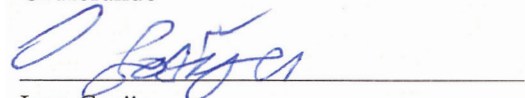
Uppsala, 2023 - 04 - 11

Ort och datum



Anders Sävborg

Ordförande



Ivan Gosijer



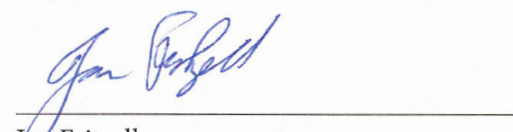
Helena Jonsson



Lisa Landerhjelms

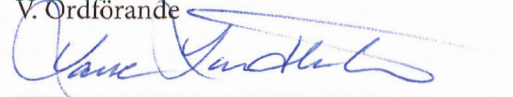


Britt-Marie Rosén



Jan Fritzell

V. Ordförande



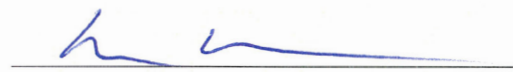
Lars Lindholm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 04 - 12



Ragnar Fornö

Revisor



Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Andreas Mattsson

Auktoriserad revisor

# 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 2022.

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 2022 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* samt *Den interna revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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 min (vår) revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig 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 interna 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 Brf Bellmans 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 12 April 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Andreas Mattsson  
Auktoriserad Revisor

  
Ragnar Fornö  
Intern revisor





**BRF BELLMAN**

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