

Årsredovisning  
BRF Bellman  
**2023**





## 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 2023.

*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.

### 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. Föreningen har 1 hyreslägenhet och 395 bostadsrätter om totalt 32 447 kvm och 12 lokaler om 248 kvm.

### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Folksam. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

## Styrelse

---

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2023-05-02 bestått av:

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

---

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-02.  
Extra föreningsstämma hölls 2023-05-24.  
Beslut om takbyte och installation av solceller.  
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

### Avtal med leverantörer

Simpleko AB	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel, teknisk förvaltning och lokalvård

### Övrig verksamhetsinformation

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

### Verksamhetsberättelse 2023

Årsstämman hölls den 2 maj 2023 som vanligt i Lötenkyrkan. Vi har inte riktigt kommit ikapp än efter pandemin vad gäller närvaron, men 58 röstberättigade infann sig. (Brukar vara upp

mot 100) Efter stämman intog vi som vanligt en lättare förtäring och kunde prata om föreningen och även annat kanske mera privat.

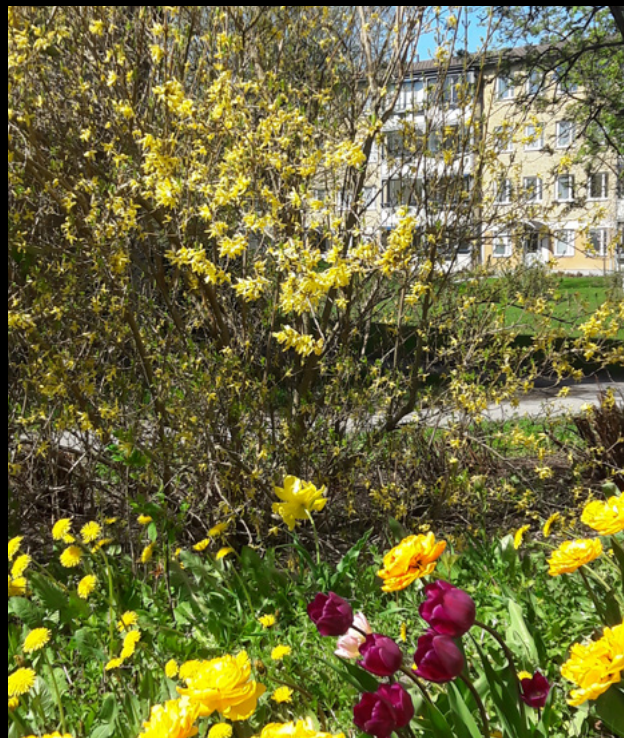
Vårt stora projekt "Takbyte och solceller" in-formerades om av projektledarna från Riksbyggen, på ett möte den 8 maj och beslut antogs enhälligt med 68 röster på en extra stämma den 24 maj. Projektet startade i slutet på augusti och väntas pågå till kvartal två 2025 till en fast kostnad på 65 750 000:- inkl moms. Vi kommer därför att efter hand uppta nya lån beroende på vår likviditet. Ett par lån har dessutom om-satts till en tyvärr högre ränta än tidigare.

Beroende på detta och höjda avgifter på bland annat värme och vatten, har vi varit tvungna att höja månadsavgiften under året.

Laddplatser för medlemmarnas El-och Elhy-bridbilar har skapats med 10 i garage och 13 uteplatser. Ersättning med 50 % av kostnaden får vi tillbaka från naturvårdsverket.

Vi har haft ett lugnt år vad gäller vattenskador så den kostnaden har vi kunnat hålla nere. Nya avtal med bland annat Riksbyggen har tecknats där vi lyckats pressa priserna något.

Årets resultat blev bra bland annat på grund av El-stödet vi fick. Vi kommer att använda



resultatet till fortsättningen av takprojektet så kanske vi inte behöver låna så mycket som var budgeterat för taken. Allt för att hålla nere räntekostnader samt i slutänden komma medlemmarna tillgodo i form av lägre avgiftshöjningar. En välbesökt "loppis" arrangerades den 27 maj där en medlem bjöd på grillad korv och andra hade bakat till kaffet. En trevlig tillställning som vi gärna gör igen.

Gästrummet har varit populärt att hyra och det är trevligt.

Cykelrensning genomfördes den 28 oktober med c:a 75 cyklar som togs omhand.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 1 121 796 kronor. Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 37 772 kronor, vilket har belastat resultatet. Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 4 % och 2023-07-01 med 4 %.

### Övriga uppgifter

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 557 st. Tillkommande medlemmar under året var 32 och avgående medlemmar under året var 33. Vid räkenskapsårets slut fanns det 556 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 23 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2024=1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2024=573 kronor), vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10% av ett prisbasbelopp per år, vilket för 2024 uppgår till 5 730 kronor per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	24 212 481	22 862 719	22 620 593	21 282 000
Resultat efter finansiella poster (tkr)	3 943 060	-324 411	1 128 698	920 554
Soliditet (%)	14	12	12	11
Yttre fond	6 450 772	6 450 772	6 450 772	11 696 913
Taxeringsvärde	499 350 000	499 350 000	348 891 000	348 891 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	672	631	624	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,9	87,7	88,6	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 606	2 468	2 630	2 655
Skuldsättning per kvm totalyta	2 388	2 261	2 409	2 432
Sparande per kvm totalyta	270	143	192	215
Elkostnad per kvm totalyta, kr	38	60	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	92	109	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	41	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	169	210	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,15	1,16	1,05	1,13
Räntekänslighet (%)	3,88	3,91	4,21	-

Soliditet (%) – justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning – räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande – (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad – (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 1 291 139 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) – räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

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

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

## Förändring eget kapital

	2022-12-31	Disp av föreg. års resultat	Disp. av övriga poster	2023-12-31
Insatser	3 100 650	–	–	3 100 650
Fond, yttre underhåll	6 450 772	–	–	6 450 772
Balanserat resultat	2 342 080	-324 411	–	2 017 668
Årets resultat	-324 411	324 411	3 943 060	3 943 060
<b>Eget kapital</b>	<b>11 569 090</b>	<b>0</b>	<b>3 943 060</b>	<b>15 512 150</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

### Balanseras i ny räkning

Balanserat resultat	2 017 668
Årets resultat	3 943 060
<b>Totalt</b>	<b>5 960 728</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	5 960 728
	<b>5 960 728</b>

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



# Resultat- räkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2-3		
Nettoomsättning	2	24 212 481	22 862 719
Övriga rörelseintäkter	3	1 374 391	423 050
<i>Summa rörelseintäkter</i>		25 586 872	23 285 769
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4-8	-13 146 980	-16 028 865
Övriga externa kostnader	9	-759 895	-716 943
Personalkostnader	10	-664 738	-556 173
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 530 764	-5 368 766
<i>Summa rörelsekostnader</i>		-20 102 376	-22 670 747
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 484 496</b>	<b>615 022</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		220 601	17 992
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 762 037	-957 426
<i>Summa finansiella poster</i>		-1 541 436	-939 434
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 943 060</b>	<b>-324 411</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 943 060</b>	<b>-324 411</b>

# Balansräkning

## Tillgångar

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	46 805 722	50 075 650
Markanläggningar	13	8 439 214	8 832 262
Maskiner och inventarier	14	29 362 367	31 190 079
Pågående projekt	15	12 315 800	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		96 923 103	90 097 991
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>96 923 103</b>	<b>90 097 991</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		155 156	75 996
Övriga fordringar	16	5 088	3 112
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	2 026 971	2 177 744
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		2 187 215	2 256 852
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		8 487 888	3 538 760
<i>Summa kassa och bank</i>		8 487 888	3 538 760
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>10 675 103</b>	<b>5 795 611</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>107 598 206</b>	<b>95 893 602</b>

## Balansräkning fortsättning

### Eget kapital och skulder

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<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		2 017 668	2 342 080
Årets resultat		3 943 060	-324 411
<i>Summa fritt eget kapital</i>		5 960 728	2 017 668
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>15 512 150</b>	<b>11 569 090</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18	59 358 700	37 988 744
Övriga långfristiga skulder		8 100	8 400
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>59 366 800</b>	<b>37 997 144</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		24 952 044	41 847 692
Leverantörsskulder		4 541 629	1 590 485
Skatteskulder		58 562	55 415
Övriga kortfristiga skulder		52 174	70 643
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	3 114 847	2 763 133
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>32 719 256</b>	<b>46 327 369</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>107 598 206</b>	<b>95 893 602</b>

# Kassaflödes- analys

<b>Den löpande verksamheten</b>	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseresultat</b>		5 484 496	615 022
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</b>			
Årets avskrivningar		5 530 764	5 368 766
		11 015 260	5 983 788
Erhållen ränta		220 601	17 992
Erlagd ränta		-1 371 372	-955 878
<i>Kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar av rörelsekapital</i>		9 864 489	5 045 903
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		69 637	-224 307
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		2 896 871	-211 087
<i>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</i>		12 830 996	4 610 508
<b>Investeringsverksamhet</b>			
Årets investeringar		-12 355 876	-1 978 002
<i>Kassaflöde från investeringsverksamhet</i>		-12 355 876	-1 978 002
<b>Finansieringsverksamhet</b>			
Upptagna lån		27 410 000	17 125 699
Amortering av lån		-22 935 692	-22 353 624
Depositioner		-300	400
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</i>		4 474 008	-5 227 525
<i>Årets kassaflöde</i>		4 949 128	-2 595 019
<i>Likvida medel vid årets början</i>		3 538 760	6 133 778
<i>Likvida medel vid årets slut</i>		8 487 888	3 538 760

# 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 för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet.

Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

### Fastighetslån

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

## Not 2. Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	20 435 069	19 265 640
Övriga intäkter	2 282 248	2 112 937
Hysesintäkter, bostäder	75 000	72 000
Hysesintäkter, lokaler	88 579	79 272
Hysesintäkter, p-platser	1 331 585	1 332 870
<b>Summa</b>	<b>24 212 481</b>	<b>22 862 719</b>

## Not 3. Rörelseintäkter

	2023	2022
Övriga intäkter	510	48
Försäkringsersättning	184 605	423 002
Elstöd	1 189 276	0
<b>Summa</b>	<b>1 374 391</b>	<b>423 050</b>

## Not 4. Fastighetsskötsel

	2023	2022
Fastighetsskötsel	1 862 743	1 797 547
Städning	660 912	633 732
Besiktning och service	321 482	664 077
Snöskottning	88 588	135 190
Övrigt	174 298	69 840
<b>Summa</b>	<b>3 108 023</b>	<b>3 300 386</b>

## Not 5. Reparationer

	2023	2022
Reparationer	794 684	1 023 886
Försäkringsskador	327 112	1 188 640
<b>Summa</b>	<b>1 121 796</b>	<b>2 212 525</b>

## Not 6. Planerade underhåll

	2023	2022
Planerat underhåll markytor	49 011	0
Planerat underhåll	-11 239	0
<b>Summa</b>	<b>37 772</b>	<b>0</b>

## Not 7. Taxebundna kostnader

	2023	2022
Fastighetsel	1 351 694	2 104 488
Uppvärmning	3 237 600	3 837 031
Vatten	1 388 267	1 461 905
Sophämtning	808 358	862 221
<b>Summa</b>	<b>6 785 919</b>	<b>8 265 645</b>

## Not 8. Övriga driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	616 151	549 427
Kabel-TV	774 575	1 025 858
Fastighetsskatt	702 744	675 024
<b>Summa</b>	<b>2 093 470</b>	<b>2 250 309</b>

## Not 9. Övriga externa kostnader

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	307 740	271 757
Förbrukningsmaterial	79 493	94 456
Juridiska kostnader	0	2 500
Revisionsarvoden	58 850	57 500
Ekonomisk förvaltning	275 408	273 359
Konsultkostnader	38 404	17 371
<b>Summa</b>	<b>759 895</b>	<b>716 943</b>

## Not 10. Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden	530 400	451 000
Löner, arbetare	9 600	11 300
Sociala avgifter	78 140	62 257
Övriga personalkostnader	46 598	31 616
<b>Summa</b>	<b>664 738</b>	<b>556 173</b>

## Not 11. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 762 037	957 366
Övriga räntekostnader	0	60
<b>Summa</b>	<b>1 762 037</b>	<b>957 426</b>

## Not 12. Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	122 999 767	113 490 383
Årets inköp	0	9 509 384
<i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i>	<i>122 999 767</i>	<i>122 999 767</i>
Ingående ackumulerad avskrivning	-72 924 117	-67 273 736
Årets avskrivningar	-3 269 928	-5 650 381
<i>Utgående ackumulerad avskrivning</i>	<i>-76 194 045</i>	<i>-72 924 117</i>
<i>Utgående restvärde enligt plan</i>	<i>46 805 722</i>	<i>50 075 650</i>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 144 300</i>	<i>2 144 300</i>
Taxeringsvärden byggnader	321 605 000	321 605 000
Taxeringsvärden mark	177 745 000	177 745 000
<b>Summa</b>	<b>499 350 000</b>	<b>499 350 000</b>



## Not 13. Markanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	11 243 014	9 192 503
Årets inköp	0	2 050 511
<i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i>	<i>11 243 014</i>	<i>11 243 014</i>
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 410 752	-1 706 861
Årets avskrivning	-393 048	-703 891
<i>Utgående ackumulerad avskrivning</i>	<i>-2 803 800</i>	<i>-2 410 752</i>
<i>Utgående restvärde enligt plan</i>	<i>8 439 214</i>	<i>8 832 262</i>

## Not 14. Maskiner och inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	47 422 066	57 003 959
Årets inköp	40 076	1 418 293
Omklassificering	0	-11 000 186
<i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i>	<i>47 462 142</i>	<i>47 422 066</i>
Ingående ackumulerad avskrivning	-16 231 987	-17 217 493
Årets avskrivning	-1 867 788	-1 744 633
Omklassificering	0	2 730 139
<i>Utgående ackumulerad avskrivning</i>	<i>-18 099 775</i>	<i>-16 231 987</i>
<i>Utgående restvärde enligt plan</i>	<i>29 362 367</i>	<i>31 190 079</i>

## Not 15. Pågående arbete

Avser påbörjat byte av tak samt installation av solceller.

## Not 16. Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	5 028	2 068
Övriga fordringar	60	1 044
<b>Summa</b>	<b>5 088</b>	<b>3 112</b>

## Not 17. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	632 954	707 225
Fastighetsskötsel	49 330	306 222
Städning	187 453	158 433
Försäkringspremier	733 429	616 151
Kabel-TV	200 160	193 999
Vatten	151 518	124 173
Förvaltning	72 127	71 541
<b>Summa</b>	<b>2 026 971</b>	<b>2 177 744</b>

## Not 18. Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Stadshypotek AB	2026-03-30	3,58 %	9 456 000	9 625 000
Stadshypotek AB	2026-03-30	3,58 %	9 456 000	9 625 000
Stadshypotek AB	2024-09-01	0,84 %	9 610 000	9 730 000
Stadshypotek AB	2025-09-01	0,89 %	4 717 700	4 816 500
Stadshypotek AB				4 875 000
Stadshypotek AB	2024-09-01	0,81 %	9 550 000	9 750 000
Stadshypotek AB	2025-09-01	0,89 %	9 550 000	9 750 000
Danske Bank				17 052 500
Danske Bank	2024-09-30	3,39 %	4 561 044	4 612 436
Nordea Hypotek AB	2025-09-17	4,58 %	27 410 000	
<b>Summa</b>			<b>84 310 744</b>	<b>79 836 436</b>
Varav kortfristig del			24 952 044	41 847 692

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 76 298 784 kr. Utöver detta tillkommer de planerade lån som krävs för att bekosta den resterande delen av projektet "Takbyte och solceller". Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## Not 19. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	292 843	407 807
El	155 507	213 727
Uppvärmning	156 388	160 649
Beräknat revisionsarvode	47 600	45 000
Utgiftsräntor	398 594	7 929
Löner	56 150	59 150
Förutbetalda avgifter/hyror	2 007 765	1 868 871
<b>Summa</b>	<b>3 114 847</b>	<b>2 763 133</b>

## Not 20. Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	123 700 000	123 700 000
	<b>123 700 000</b>	<b>123 700 000</b>

## Underskrifter

Uppsala, 2024-04-02

Ort och datum



Anders Sävborg  
Ordförande



Ivan Gosijer  
Styrelseledamot



Lars Lindholm  
Styrelseledamot



Mirsada Telo  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-05



KPMG  
Per Hammar  
Auktoriserad revisor



Britt-Marie Rosén  
Styrelseledamot



Jan Fritzell  
Vice Ordförande



Lisa Landerhjelm  
Styrelseledamot



Ragnar Fornö  
Internrevisor

# 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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 12 april 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Lekmannarevisorns ansvar

Jag har 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 trygghande 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 5 april 2024

KPMG AB

DocuSigned by:  
*Per Hammar*  
FC098E6CF93A455...  
Per Hammar  
Auktoriserad revisor

DocuSigned by:  
*Ragnar Fornö*  
D5E20B61928C4A9...  
Ragnar Fornö  
Lekmannarevisor





**BRF BELLMAN**

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