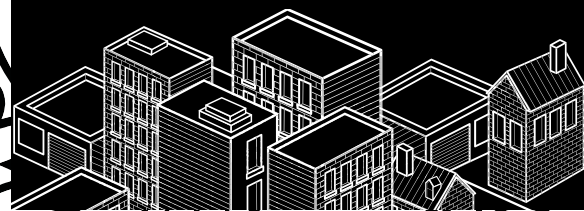


Årsredovisning
BRF Bellman

2018

**BRF
BELLMAN
50 ÅR
1968-2018**

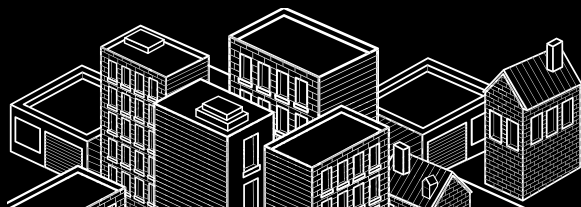


Styrelsen för
Brf Bellman får
härmed avge
årsredovisning
för räkenskaps-
året 2018.

*Årsredovisningen är upprättad i
svenska kronor, SEK.*

Form och produktion Byrå 4
Tryck Arkitektkopia
Foto Anders Skyttle

**BRF
BELLMAN
50 ÅR
1968-2018**





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 2014-10-28.

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 22 %.



Föreningens fastigheter bebyggdes 1966–1968”



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

bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.) Försäkringspremien uppgick till 393 509 kronor.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-05-08 bestått av:

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

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).



Brf Bellman firade
50 år med en
gårdsfest...”

BRF
BELLMAN
50 ÅR
1968-2018

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 473 349 kronor. Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 2 032 439 kronor vilket har belastat resultatet.

Brf Bellman firade 50 år med en gårdsfest i slutet på maj 2018. Det blev en lyckad tillställning med musik, korvgrillning och trevligt umgänge. Tack till alla som deltog!

Första tredjedelen av den planerade statuskontrollen av lägenheterna genomfördes i februari med gott resultat. Försäkrings-skadorna har minskat under 2018 och vi hoppas att det fortsätter nedåt även under åren framöver.

Projektet med relining av avloppsstammarna avslutades under 2018 med de sista tre husen. Tre gamla tvättmaskiner har bytts under året och nu är det bara två gamla maskiner kvar.

Vi har under 2018 amorterat lånen med drygt 13 miljoner samt omförhandlat räntorna så att vi vid ingången av 2019 har en snittränta på under 1,3 %.





Under perioden har 37 st överlåtelser ägt rum.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 37 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat sju st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 547 medlemmar, avgående 47 och tillkommande 48, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 548 vid årets slut.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2019 = 1 163 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2019=465 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	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	20 624	20 490	19 912	19 900
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-63	1 415	11	-174
Soliditet (%)	8	7	6	6
Kassalikviditet (%)	174	278	185	243
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	780	780	752	730
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	11 689	10 909	10 129	9 377
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	595	595	581	581
Lån kronor per kvm yta	3 010	3 413	3 444	3 681

Förändring eget kapital	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 100 650	10 909 148	-6 595 163	1 414 908
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:				
Reservering fond för yttre underhåll		780 000	-780 000	
lanspråktagande av fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning			1 414 908	-1 414 908
Årets resultat				-62 537
Belopp vid årets utgång	3 100 650	11 689 148	-5 960 255	-62 537

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 960 255
årets förlust	-62 537
	-6 022 792

behandlas så att

i ny räkning överföres	-6 022 792
	-6 022 792

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

Resultat- räkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		20 623 847	20 489 523
Övriga rörelseintäkter		721 249	1 020 481
<i>Summa rörelseintäkter</i>		<i>21 345 096</i>	<i>21 510 004</i>
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-13 111 913	-11 598 999
Övriga externa kostnader	5	-562 564	-689 162
Personalkostnader	6	-444 460	-457 585
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 358 797	-5 358 797
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<i>-19 477 734</i>	<i>-18 104 543</i>
Rörelseresultat		1 867 362	3 405 461
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		308	197
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 930 207	-1 990 750
<i>Summa finansiella poster</i>		<i>-1 929 899</i>	<i>-1 990 553</i>
Resultat efter finansiella poster		-62 537	1 414 908
Resultat före skatt		-62 537	1 414 908
Årets resultat		-62 537	1 414 908

Balansräkning

Tillgångar

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar (T3)			
Byggnader och mark	7	103 079 129	108 437 926
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	1 577 039
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>103 079 129</i>	<i>110 014 965</i>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	577 323	577 323
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		103 656 452	110 592 288
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		10 568	4 827
Övriga fordringar	9	2 768 034	2 857 861
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	1 388 492	1 585 285
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>4 167 094</i>	<i>4 447 973</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 093 480	9 895 541
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>3 093 480</i>	<i>9 895 541</i>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 260 574	14 343 514
Summa tillgångar		110 917 026	124 935 802

Eget kapital och skulder

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 100 650	3 100 650
Yttre reparationsfond		11 689 148	10 909 148
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>14 789 798</i>	<i>14 009 798</i>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 960 255	-6 595 163
Årets resultat		-62 537	1 414 908
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-6 022 792</i>	<i>-5 180 255</i>
SUMMA EGET KAPITAL		8 767 006	8 829 543
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	97 972 229	110 943 379
Övriga skulder		6 000	5 800
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		97 978 229	110 949 179
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	808 640	1 032 628
Leverantörsskulder		1 48 497	1 766 500
Skatteskulder		47 989	47 391
Övriga skulder	13	72 539	19 924
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	2 194 126	2 290 637
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		4 171 791	5 157 080
Summa eget kapital och skulder		110 917 026	124 935 802

Kassaflödes- analys

Den löpande verksamheten	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseresultat		1 867 362	3 405 461
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		5 358 797	5 358 797
Erhållen ränta		308	197
Erlagd ränta		-1 934 184	-1 990 896
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</i>		5 292 283	6 773 559
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		191 054	-1 085 671
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-757 324	1 106 764
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>		4 726 013	6 794 652
Investeringsverksamheten			
Omklassificering pågående arbete		1 577 039	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring depositioner/ övriga långfristiga skulder		200	-100
Amortering av fastighetslån		-13 195 138	-1 032 628
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>		-13 194 938	-1 032 728
<i>Årets kassaflöde</i>		-6 891 886	5 761 924
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		12 726 597	6 964 673
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	15	5 834 711	12 726 597

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

	2018	2017
Hysesintäkter bostäder	62 880	62 880
Hysesintäkter lokaler	73 532	76 543
Hysesintäkter garage och p-platser	1 192 404	1 056 360
Hysesintäkter övriga	37 435	37 500
Årsavgifter bostäder	19 264 160	19 264 160
Hysesbortfall ./.	-17 274	-14 925
Debiterade avgifter	663 600	663 600
Övriga ersättningar och intäkter	68 359	84 295
Försäkringsersättningar	0	279 591
	21 345 096	21 510 004

Not 3. Underhållskostnader

	2018	2017
Löpande reparationer	473 349	856 213
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	2 681 814	960 185
	3 155 163	1 816 398



Not 4. Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	1 948 641	1 845 252
Besiktning / Serviceavtal	87 241	106 489
Bevakning	63 414	59 906
Yttre skötsel / Snöröjning	0	13 813
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	77 175
Fastighetsel	596 258	586 041
Uppvärmning	2 795 253	2 560 433
Vatten	1 041 819	931 363
Sophämtning	675 917	648 705
Fastighetsförsäkring	393 509	379 477
Självrisk/reparation försäkringsskador	53 564	728 836
Arvode teknisk förvaltning	440 263	0
Avgälder, arrenden och avgifter	3 450	3 255
Kabel-TV / Internet	1 279 170	1 272 316
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	578 252	569 540
	9 956 751	9 782 601

Not 5. Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2018	2017
Administration, kontor och övrigt	167 497	268 389
Revisionsarvode	58 125	41 250
Förvaltningsarvode	252 133	247 164
Övriga externa tjänster/kostnader	67 284	96 014
Övriga förbrukningsinventarier/material	17 525	36 345
	562 564	689 162

Not 6. Personalkostnader

	2018	2017
Löner övriga	0	7 500
Styrelsearvoden	334 030	329 065
Sociala avgifter	69 612	67 436
Övriga personalkostnader	40 818	53 584
	444 460	457 585

Not 7. Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
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	-62 651 577	-57 292 780
Årets avskrivningar	-5 358 797	-5 358 797
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<i>-68 010 374</i>	<i>-62 651 577</i>
<i>Utgående redovisat värde</i>	<i>103 079 130</i>	<i>108 437 927</i>
Taxeringsvärden byggnader	198 330 000	198 330 000
Taxeringsvärden mark	77 950 000	77 950 000
	276 280 000	276 280 000

Not 8. Aktier och andelar, långfristiga innehav

	Antal	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknadsvärde
Handelsbanken räntefond	5 634	577 323	577 323	587 735
		577 323	577 323	587 735

Not 9. Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning skattekonto	26 803	26 805
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	2 741 231	2 831 056
	2 768 034	2 857 861

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	461 660	393 509
Förutbetald renhållningsavgift	0	23 458
Förutbetald vatten o avlopp	0	78 915
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	606 601	769 617
Förutbetald Kabel-TV avgift	320 231	319 786
	1 388 492	1 585 285

Not 11. Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	1,66	2022-10-30	4 280 265	4 351 109
Stadshypotek	5,22	2019-06-01	0	5 496 750
Stadshypotek	1,98	2018-12-30	0	2 157 844
Stadshypotek	1,74	2020-03-30	1 608 245	1 625 129
Stadshypotek	1,98	2018-12-30	0	4 731 904
Stadshypotek	1,73	2022-09-30	4 818 004	4 869 396
Stadshypotek	rörlig	3-månader	4 324 355	4 369 875
Stadshypotek	1,47	2020-09-01	17 250 000	17 434 000
Stadshypotek	1,05	2022-09-01	17 812 500	18 002 500
Stadshypotek	1,55	2019-03-30	23 687 500	23 937 500
Stadshypotek	1,0	2021-09-01	25 000 000	25 000 000
			98 780 869	111 976 007

Kortfristig del av långfristig skuld	-808 640	-1 032 628
--------------------------------------	----------	------------

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 94 737 669 kronor.

Not 12. Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	123 700 000	123 700 000
	123 700 000	123 700 000

Not 13. Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Källskatter	49 486	10 975
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	23 053	8 949
	72 539	19 924

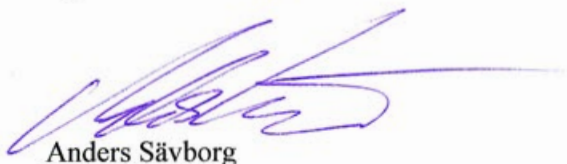
Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden	0	84 210
Upplupna sociala avgifter	0	15 450
Upplupna räntekostnader	10 027	14 004
Förskottsbetalda hyror och avgifter	1 707 646	1 625 069
Upplupna uppvärmningskostnader	375 498	349 600
Upplupna elavgifter	55 955	58 041
Beräknat arvode för revision	45 000	35 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	109 263
	2 194 126	2 290 637

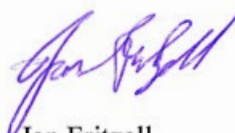
Not 15. Likvida medel

	2018-12-31	2017-12-31
Likvida medel		
Kassamedel	6 000	6 000
Banktillgodohavanden	3 087 480	9 889 541
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	2 741 231	2 831 056
	5 834 711	12 726 597

Uppsala 2019-02- //



Anders Sävborg
Ordförande



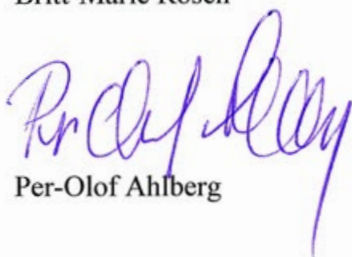
Jan Fritzell



Britt-Marie Rosén



Lars Lindholm



Per-Olof Ahlberg



Johan Bergström

Helena Jonsson
Helena Jonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-13



Andreas Mattsson
Auktoriserad revisor



Rune Larsson
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 2018.

Enligt min 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 2018 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 revisionssed 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 revisorssed 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 på fel.

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

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt 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 på fel. 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 fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min 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 jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen 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 2018 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 revisionssed 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 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 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 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 2019

Uppsala den 13 mars 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Andreas Mattsson
Auktoriserad revisor


Rune Larsson
revisor



BRF BELLMAN

brf-bellman.se

