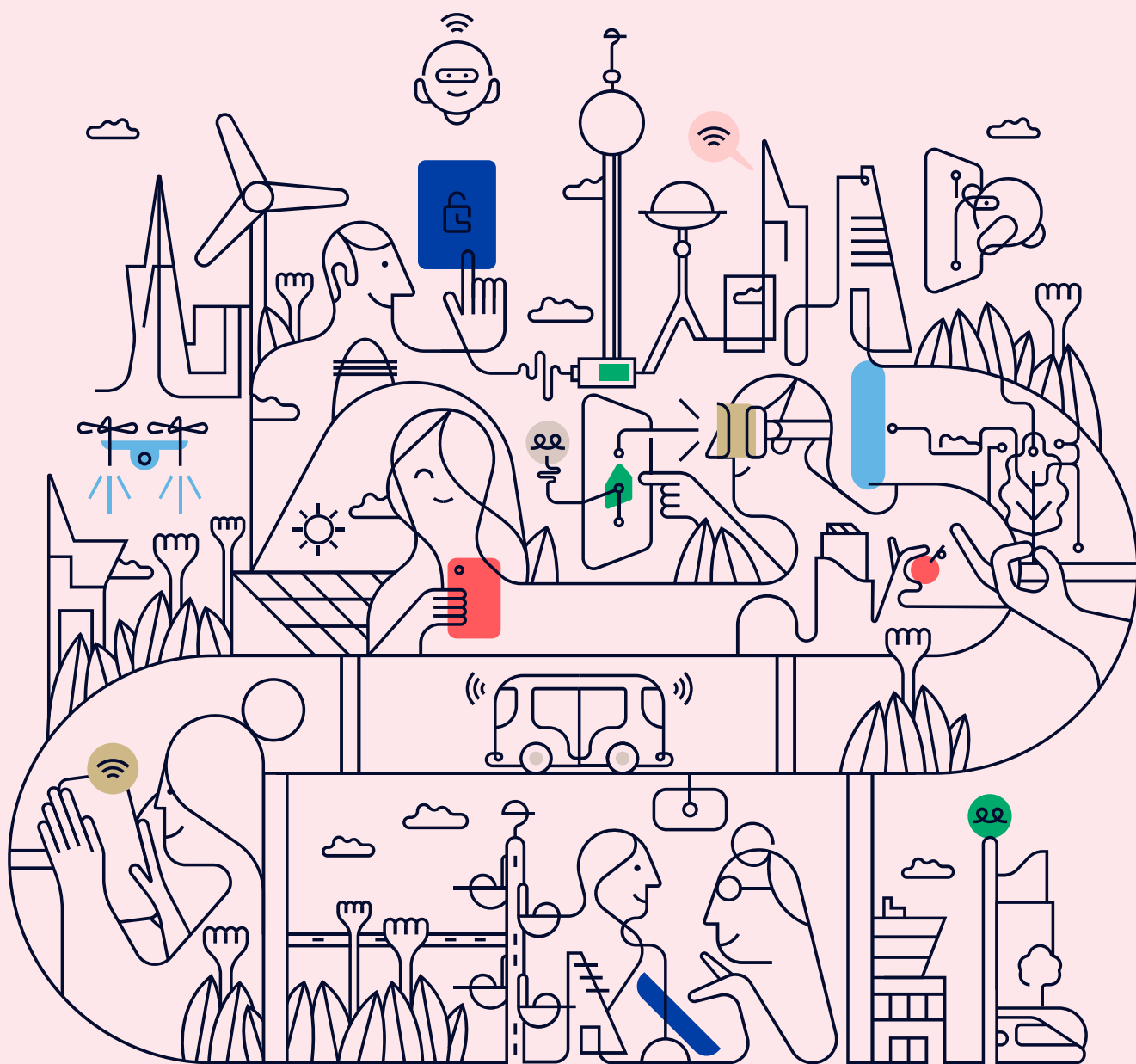




Välkommen till årsredovisningen för Brf Bälungeby

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

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 föreningsstämman 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 kommit 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 ("balanserade") 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 kassan) 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. Föreningsstämman 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.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Bälunge.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-02-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-10-28 och nuvarande stadgar registrerades 2021-12-01 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bälunge 3:4	2004	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Leif Bolander & CO AB

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 2006.

Föreningen har 28 bostadsrätter om totalt 2 131 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 131 kvm.

Styrelsens sammansättning

Henrik Johansson	Ordförande
Karl Leif Tobias Markling	Styrelseledamot
Gerda Annica Maria Sund	Styrelseledamot
Stefan Furuskär	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelse

Revisorer

Mats Johansson Auktoriserad revisor Revisorshuset



Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2014	●	Installation av fiber (LAN)
2015	●	Fasadmålning
2015-2016	●	Nya trappsteg i alla husen
2016	●	Nya postlådor till alla
2017	●	Åtgärder i undercentral avseende varmvatten
2019	●	Åtgärder i undercentral avseende varmvatten
2019-2021	●	Åtgärder trappor och balkonger
2020	●	Åtgärder i undercentral avseende varmvatten 9 st elmätare utbytta Ventilation fläktlager utbytta Läckage tak hus 3 åtgärdat
2021	●	Fläktmotor hus 1 utbytt
2022	●	Utbyte av trappor
2023	●	Bergvärmepumpar Balkong renovering

Planerade underhåll

2025	●	Balkong renovering
------	---	--------------------

Avtal med leverantörer

Bredbandsleverantör Zitius

Övrig verksamhetsinformation

Enligt styrelsens beslut justeras årsavgifterna med 2% från och med 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 37 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 2 överlåtelser.



Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 929 737	1 919 024	1 642 692	1 561 539
Resultat efter fin. poster	-174 630	23 930	-693 213	285 453
Soliditet (%)	54	54	54	54
Yttre fond	2 432 568	2 209 568	2 231 100	-
Taxeringsvärde	29 522 000	30 788 000	30 788 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	894	901	761	690
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,9	100,0	100	99
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 264	7 349	7 434	7 520
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 264	7 349	7 434	7 520
Sparande / kvm totalyta, kr	220	220	213	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	112	95	91	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	55	50	36	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	171	145	127	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,68	4,03	3,00	-
Räntekänslighet (%)	8,09	8,16	9,8	10,9

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 83 548 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.

Uppllysning vid förlust

Vattenskada

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	16 967 500	-	-	16 967 500
Fond, yttre underhåll	2 209 568	-	315 000	2 432 568
Balanserat resultat	-394 386	23 930	-315 000	-685 456
Årets resultat	23 930	-23 930	-174 630	-174 630
Eget kapital	18 806 612	0	-174 630	18 631 982

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-370 456
Årets resultat	-174 630
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-315 000
Totalt	-860 086

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	189 000
Balanseras i ny räkning	-671 086

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 929 737	1 919 024
Övriga rörelseintäkter	3	244 828	0
Summa rörelseintäkter		2 174 565	1 919 024
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 219 584	-618 428
Övriga externa kostnader	9	-113 945	-121 942
Personalkostnader	10	-77 272	-74 482
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-433 512	-444 945
Summa rörelsekostnader		-1 844 312	-1 259 797
RÖRELSERESULTAT		330 253	659 227
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		91	166
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-504 974	-635 463
Summa finansiella poster		-504 883	-635 297
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-174 630	23 930
ÅRETS RESULTAT		-174 630	23 930

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	31 806 035	32 202 983
Markanläggningar	13	648 981	685 545
Summa materiella anläggningstillgångar		32 455 016	32 888 528
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		32 455 016	32 888 528
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 614	8 458
Övriga fordringar	14	7 030	6 939
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	22 509	21 150
Summa kortfristiga fordringar		35 153	36 547
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 231 401	2 023 768
Summa kassa och bank		2 231 401	2 023 768
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 266 554	2 060 315
SUMMA TILLGÅNGAR		34 721 570	34 948 843

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 967 500	16 967 500
Fond för yttre underhåll		2 524 568	2 209 568
Summa bundet eget kapital		19 492 068	19 177 068
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-685 456	-394 386
Årets resultat		-174 630	23 930
Summa ansamlad förlust		-860 086	-370 456
SUMMA EGET KAPITAL		18 631 982	18 806 612
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 402 000	2 260 158
Summa långfristiga skulder		4 402 000	2 260 158
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	11 078 158	13 401 088
Leverantörsskulder		257 613	98 107
Skatteskulder		5 394	2 762
Övriga kortfristiga skulder		25 179	34 582
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	321 244	345 534
Summa kortfristiga skulder		11 687 588	13 882 073
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 721 570	34 948 843

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	330 253	659 227
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	433 512	444 945
	763 765	1 104 172
Erhållen ränta	91	166
Erlagd ränta	-553 611	-612 636
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	210 245	491 702
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 394	52 937
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	177 082	25 320
Kassaflöde från den löpande verksamheten	388 721	569 959
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-181 088	-181 468
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-181 088	-181 468
ÅRETS KASSAFLÖDE	207 633	388 491
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 023 768	1 635 277
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 231 401	2 023 768

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bälungeby är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el, vatten och värme.

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:

Stomme och grund	0,70 %
Fönster	2,50 %
Dörrar & portar	2,50 %
Fasader	2,75 %
Balkonger	2,75 %
Restpost	2,50 - 2,75 %
Ventilation	2,50 - 5,00 %
El	2,50 %
Markanläggningar	5,00 %

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 till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

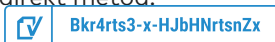
Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.



NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 822 476	1 822 476
Hysesintäkter p-plats	10 080	10 080
Hyror carport	11 040	11 040
El, moms	83 548	75 246
Påminnelseavgift	240	180
Administrativ avgift	2 352	0
Öres- och kronutjämning	1	2
Summa	1 929 737	1 919 024

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Försäkringsersättning	244 828	0
Summa	244 828	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	62 156
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	22 007	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	15 000
Snöröjning/sandning	14 628	0
Serviceavtal	42 522	41 657
Förbrukningsmaterial	21 106	0
Summa	100 263	118 813

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	47 604
VVS	9 203	0
Värmeanläggning/undercentral	31 816	0
Elinstallationer	8 039	0
Vattenskada	359 428	0
Summa	408 486	47 604

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Balkonger/altaner	189 000	0
Summa	189 000	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	246 759	202 297
Vatten	117 888	106 223
Sophämtning/renhållning	44 409	36 692
Summa	409 056	345 212

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	50 857	47 509
Samfällighetsavgifter	13 650	13 650
Fastighetsskatt	48 272	45 640
Summa	112 779	106 799

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 107	0
Tele- och datakommunikation	490	0
Inkassokostnader	573	0
Revisionsarvoden extern revisor	26 750	31 100
Förvaltningsarvode enl avtal	57 396	54 864
Överlåtelsekostnad	1 470	0
Pantsättningskostnad	588	0
Administration	25 571	35 978
Summa	113 945	121 942

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	57 000
Arbetsgivaravgifter	18 472	17 482
Summa	77 272	74 482

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	504 856	635 422
Dröjsmålsränta	118	41
Summa	504 974	635 463

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	37 289 565	37 289 565
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	37 289 565	37 289 565
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 086 582	-4 678 201
Årets avskrivning	-396 948	-408 381
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 483 530	-5 086 582
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	31 806 035	32 202 983
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 370 000</i>	<i>4 370 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 000 000	26 000 000
Taxeringsvärde mark	4 522 000	4 788 000
Summa	29 522 000	30 788 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	731 250	731 250
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	731 250	731 250
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-45 705	-9 141
Årets avskrivning	-36 564	-36 564
Utgående ackumulerad avskrivning	-82 269	-45 705
Utgående restvärde enligt plan	648 981	685 545

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	7 030	6 939
Summa	7 030	6 939

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	952	646
Förutbet försäkr premier	21 557	20 504
Summa	22 509	21 150

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-04-15	2,57 %	4 706 000	4 768 000
Nordea	2027-04-21	2,74 %	4 432 000	4 462 000
Nordea	2026-01-16	2,36 %	4 082 000	4 112 000
Nordea	2026-01-21	3,90 %	2 260 158	2 319 246
Summa			15 480 158	15 661 246
Varav kortfristig del			11 078 158	13 401 088

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 574 718 kr.

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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Uppl kostn el	28 786	28 332
Uppl kostnad Extern revisor	27 500	27 000
Uppl kostn räntor	87 932	136 569
Uppl kostnad arvoden	17 800	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	5 593	0
Förutbet hyror/avgifter	153 633	153 633
Summa	321 244	345 534

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	21 220 000	21 220 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa	21 220 000	21 220 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Fortsättning av balkongrenovering.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-14.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Bälunge

Gerda Annica Maria Sund
Styrelseledamot

Henrik Johansson
Ordförande

Karl Leif Tobias Markling
Styrelseledamot

Stefan Furuskär
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Revisorshuset
Mats Johansson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

14.04.2026 20:35

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 14.04.2026 11:13

DOCUMENT ID:

HJbHNrtsnZx

ENVELOPE ID:

Bkr4rts3-x-HJbHNrtsnZx

DOCUMENT NAME:

Brf Bälungeby, 769610-5456 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

17 pages

SHA-512:

598d3dc3ae66e4329edb134f6fc00be14ae1916e971fa7
530683051942135985a198df1b5b7ffc6c2ba542c2a51a
0af84b42a05f9e504aef630693b420afb469

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karl Leif Tobias Markling tobias@balingeby.se	 Signed Authenticated	14.04.2026 14:09 14.04.2026 14:08	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.5
2. HENRIK JOHANSSON henrik@balingeby.se	 Signed Authenticated	14.04.2026 14:23 14.04.2026 14:22	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.165.160
3. Gerda Annica Maria Sund norpis55@hotmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 14:42 14.04.2026 11:15	eID Low	Swedish BankID IP: 188.150.4.135
4. STEFAN KURT FURUSKÄR stefan@balingeby.se	 Signed Authenticated	14.04.2026 17:51 14.04.2026 17:50	eID Low	Swedish BankID IP: 188.150.38.113
5. MATS JOHANSSON mats.johansson@revisors huset-uppsala.se	 Signed Authenticated	14.04.2026 20:35 14.04.2026 20:35	eID Low	Swedish BankID IP: 20.91.210.95

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bälungeby

Org.nr 769610-5456

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bälungeby för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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.

Revisorns ansvar

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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 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 misstag, 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. 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 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 de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bälungeby för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala, enligt datum som framgår av elektronisk underskrift nedan.

Mats Johansson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

14.04.2026 20:37

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 14.04.2026 11:13

DOCUMENT ID:

r1-BNBYohbe

ENVELOPE ID:

HygSNrtsnWx-r1-BNBYohbe

DOCUMENT NAME:

Brf Bälungeby, revisionsberättelse 251231.pdf

4 pages

SHA-512:

a0b540d4e2cc80c5c1be1b6af99dff4225665cf29083a47
d9f53e7e731ece38dab13bcb599207864f74bb018a8f62
a167273d80b3dfbd4d91789df0dad0015c1

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATS JOHANSSON	Signed	14.04.2026 20:37	eID	Swedish BankID
mats.johansson@revisors huset-uppsala.se	Authenticated	14.04.2026 20:37	Low	IP: 20.91.210.95

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed