

# **Årsredovisning**

för

## **Brf Blåvalen**

769609-9162

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Blåvalen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, utgifter för drift samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar samt anpassar reserveringen till underhållsfonden utifrån föreningens underhållsplan.

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 24 april 2019. Föreningens säte är Västra Götalands län, Göteborg.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), äkta bostadsrättsförening. Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter från föreningens medlemmar.

### Stämmor

Ordinarie stämma hölls 2023-06-15.

### Styrelsen

Efter årsstämman har styrelsen haft nedan sammansättning:

Annika Göransson	Ordförande	vald till 2024
Johan Lundegren	Vice ordförande	omvald till 2025
Annika Lundberg	Ledamot	vald till 2024
Annika Attesjö	Ledamot	omvald till 2025
Eva Lotta Stolt	Ledamot	vald till 2025
Vernesa Dzelic Talajic	Ledamot	omvald till 2025
Ramjar Emami	Ledamot	vald till 2024
Susanne Jildienstål	Ledamot	vald till 2025, ej giltigt val
Tomas Kron	Ledamot	vald till 2025, avgick juni 2023
Nebojsa Simic	Suppleant	vald till 2025, tjänstgörande

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

### Valberedning

Klas Lindell  
Ylva Dahlin  
Christina Tengberg

KE

### Revisorer

Revisorsringen Sverige AB, Kjell Eriksson.  
Internrevisor Esmeralda Claesson

### Firmateckning

Föreningen firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av två styrelseledamöter i förening.

### Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Olivedal 6:34 i Göteborgs kommun med därpå uppförda 3 st byggnader med 258 lägenheter, varav 13 st är hyresrätter. Under 2023 har byggnation av 4 nya lägenheter pågått och upplåtelse beräknas ske under 2024.

Byggnaderna är uppförda 1965-67. Fastighetens värdeår är 1968.

Uppvärmning sker med fjärrvärme.

### Lägenhetsfördelning:

94 st	1 rok
21 st	2 rok
50 st	3 rok
72 st	4 rok
21 st	5 rok

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 23 246 kvadratmeter, varav 17 926 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 5 320 kvadratmeter utgör lokalyta.

Garage 170 st (disponeras genom Fridhem-Johannedal Samfällighetsförening).

Föreningen har 17 lokaler och är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamma utrymmen: tvättstugor, övernattningsslägenhet, gemensamhetslokal och cykelrum.

### Delägarskap i samfällighetsföreningar

Föreningen äger andel i Fridhem-Johannedal Samfällighetsförening. Föreningens andel är 52,22%. Samfälligheten förvaltar mark och garageytor.

Föreningen äger andel i Vegastadens Sopsug Samfällighetsförening. Föreningens andel är 14,6%. Samfälligheten förvaltar sopsugsanläggning.

### Föreningens ekonomi

På grund av kostnadsutvecklingen i samhället har årets projekt dessvärre gått över budget. Alternativen har varit för styrelsen att avbryta halvfärdiga projekt, vilket styrelsen inte ansett möjligt.

Ränteutvecklingen har också påverkat föreningens ekonomi och styrelsen har följt öknings av kostnader och räntor kontinuerligt under året.

Lägenheterna var tänkta att säljas under 2023 men då projektet har dragit ut på tiden har föreningen inte fått in försäljningssumman under 2023.

För att kunna betala föreningens kostnader har föreningen därför varit tvungen att ta ett ytterligare lån på 16 000 000 kr. Försäljningsintäkter av lägenheterna kommer att gå till amortering av lån.

De största kostnadsökningarna de närmaste åren är räntor på föreningens lån när de läggs om. Det finns indikationer på sänkningar av de höga räntorna framåt men det är inte troligt att de kommer ner till de låga räntenivåer som föreningen haft under ett antal år. Det är också osäkert när dessa sänkningar kommer. Styrelsen gör nya upphandlingar gällande olika avtal föreningen har för att se om det går att sänka kostnader. I stadgarna är det fastställt att avgiften även ska täcka amortering på lån och underhåll av föreningens fastigheter och styrelsen måste se till att det finns en långsiktig balans på kostnader och intäkter.

192

### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig från 2022 till och med 2071.

Underhållsplanen uppdateras kontinuerligt, och senaste uppdateringen gjordes i januari 2024.

### Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Lägenheter byggnation	2022-2024
Takomläggning och reparation	2022-2023
Byte av radiatorer	2023
Fönsterbyte vandrarmhemmet	2023
Tätning fasader	2023
Laddstolpar garage	2024
Fläktaggregat, byte	2027
Fönsterdörrar trä 2-glas byte	2027

### Försäkring

Föreningen har avtal med IF Skadeförsäkring AB med fullvärdesgaranti. Försäkringen omfattar bl.a. brand, vattenlednings- och maskinskada, inbrott och allriskskada, hyresförluster, ansvar och rättsskydd, samt olycksfall och sanering.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

### Avtal

Ekonomisk förvaltning	PRIMÄR fastighetsförvaltning AB
Teknisk förvaltning	NABO
Fridhems installation	ytterligare förvaltning pga många projekt (tidsbegränsat)
Bredband/telefoni	Tele 2
Hissar	Vinga Hiss
Elförsörjning	Göteborg Energi/Din El
Vatten	Göteborgs Stad Kretslopp

### Organisationsanslutning

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året haft många projekt att avsluta såsom byggnation av nya lägenheter och insättning av nya fönster i vandrarmhemmets lokaler. På grund av återkommande dyra vattenskador har föreningen genomfört reparation och omläggning av våra tak samt tätat utsatta fasader.

För att förbättra inomhusklimatet har radiatorerna bytts i samtliga lägenheter och lokaler som tillsammans med justering av luftcirkulationen, förutom bättre inomhusklimat och värmekomfort även ger en sänkning av kostnader för fjärrvärme. Obligatorisk ventilationskontroll med godkänt resultat har genomförts.

Föreningens internetuppkoppling/avtal har förnyats och uppgraderats samt även teknikrum för bland annat internetuppkoppling har uppgraderats.

Projekten är slutförda i början av 2024 och de fyra ombyggda lägenheterna är ute till försäljning 2024.

### Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	386
Antal medlemmar vid årets slut	379

Under verksamhetsåret har 26 lägenhetsöverlåtelse och en nyupplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt ägt rum. 20 st lägenheter har varit uthyrda i andrahand, godkända av styrelsen.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna.  
Överlåtelseavgiften betalas av säljaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

2023-01-01 höjdes avgifterna med 5 % och 2023-07-01 med ytterligare 5 %.

Föreningens avgifter som ej går välja bort är:  
- årsavgift (som inkluderar värme och vatten)  
- tillägg för kabel-TV och bredband

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning (tkr)	20 734	18 418	17 884	18 109
Resultat eft. finansiella poster (tkr)	-18 829	-9 322	-6 440	-3 480
Soliditet (%)	50,2	53,8	54,8	55,0
Årsavgift kr/kvm uppl med BR	758	653	643	641
Årsavgifternas andel av tot intäkt (%)*	63	0	0	0
Skuldsättning kr/kvm uppl med BR	12 393	11 520	11 578	11 695
Skuldsättning kr/kvm	9 163	8 518	8 561	8 647
Sparande kr/kvm*	451	0	0	0
Räntekänslighet*	16	0	0	0
Energikostnad kr/kvm*	177	0	0	0

\* Tillkommande nyckeltal enligt nya redovisningsregler från 2023 därav inga värden för tidigare år.

Förklaringar till ovan nyckeltal:

Med årsavgift avses samtliga avgifter som är tvungna avgifter för medlemmarna

Soliditet - Eget kapital dividerat med balansomsättning

Skuldsättning - Total räntebärande skuld dividerat med total yta

Sparande - Årets resultat utan avskrivningar och underhållsåtgärder dividerat med total yta

Räntekänslighet - Räntehöjning om 1% räntebärande skulder dividerat med föreningens årsavgifter

Energikostnad - Kostnader för el, värme och vatten (inkl avlopp & dagvatten) dividerat med total yta

### Uppllysning vid förlust

De största kostnaderna under året har varit att avsluta de stora underhållsprojekt som varit nödvändiga för föreningens fastigheter. Kostnaderna för dessa projekt har blivit betydligt högre än beräknat på grund av den ekonomiska utvecklingen i samhället. Styrelsen har inte sett det möjligt att avbryta dessa underhållsprojekt. Föreningens räntekostnader har också ökat väsentligt i takt med att gamla lån lagts om. Försäljning av de nybyggda lägenheterna kommer att leda till att amortering av lån kommer att ske.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	239 241 375	40 778 996	3 500 000	-36 199 854	-9 321 819	237 998 698
Nyupplåtelse av lägenhet	446 365	1 403 635				1 850 000
Avs. fond enl stämman			-3 500 000	3 500 000		0
Ianspråktagande fond			3 500 000	-3 500 000		0
Balanseras i ny räkning				-9 321 819	9 321 819	0
Årets resultat					-18 829 033	-18 829 033
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>239 687 740</b>	<b>42 182 631</b>	<b>3 500 000</b>	<b>-45 521 673</b>	<b>-18 829 033</b>	<b>221 019 665</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-45 521 674
årets förlust	-18 829 033
	<b>-64 350 707</b>
behandlas så att	
avsättning till underhållsfond enl underhållsplan	3 700 000
ianspråktagande av underhållsfond	-7 000 000
i ny räkning överföres	-61 050 707
	<b>-64 350 707</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	20 733 893	18 417 940
Övriga rörelseintäkter		4 000	1 000
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>20 737 893</b>	<b>18 418 940</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-29 145 742	-19 815 186
Övriga externa kostnader	4	-1 738 086	-996 131
Personalkostnader	5	-459 175	-324 987
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-4 923 779	-4 923 412
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-36 266 782</b>	<b>-26 059 716</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-15 528 889</b>	<b>-7 640 776</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 122	2 872
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 304 266	-1 683 915
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 300 144</b>	<b>-1 681 043</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-18 829 033</b>	<b>-9 321 819</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-18 829 033</b>	<b>-9 321 819</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-18 829 033</b>	<b>-9 321 819</b>

142

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	420 627 212	425 523 775
Inventarier, verktyg och installationer	8	108 837	136 053
Pågående nyanläggningar		11 330 736	1 443 148
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>432 066 785</b>	<b>427 102 976</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>432 066 785</b>	<b>427 102 976</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		36 064	0
Övriga fordringar	9	4 196 573	4 294 408
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 231 398	1 215 620
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 464 035</b>	<b>5 510 028</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 445 868	9 761 376
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 445 868</b>	<b>9 761 376</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 909 903</b>	<b>15 271 404</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>439 976 688</b>	<b>442 374 380</b>

ME



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		281 870 371	280 020 371
Fond för yttre underhåll		3 500 000	3 500 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>285 370 371</b>	<b>283 520 371</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-45 521 674	-36 199 854
Årets resultat		-18 829 033	-9 321 819
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-64 350 707</b>	<b>-45 521 673</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>221 019 664</b>	<b>237 998 698</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 12	68 000 000	158 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>68 000 000</b>	<b>158 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 12	145 000 000	40 000 000
Leverantörsskulder		2 946 127	3 330 560
Skatteskulder		72 316	54 326
Övriga skulder		223 409	208 646
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 715 172	2 782 150
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>150 957 024</b>	<b>46 375 682</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>439 976 688</b>	<b>442 374 380</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-15 528 889	-7 640 777
Betald ränta		-2 967 502	-1 672 441
Erhållen ränta		4 122	2 872
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	6	4 923 779	4 923 412
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-13 568 490</b>	<b>-4 386 934</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-36 064	43 238
Förändring av kortfristiga fordringar		82 057	-191 703
Förändring av leverantörsskulder		-384 433	1 917 672
Förändring av kortfristiga skulder		-270 583	-183 922
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-14 177 513</b>	<b>-2 801 649</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Nyupplåtelse		1 850 000	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	7	-9 887 588	-1 443 148
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-8 037 588</b>	<b>-1 443 148</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån	10	16 000 000	0
Amortering av lån	10	-1 000 000	-1 000 000
Övriga finansiella poster		-100 407	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>14 899 593</b>	<b>-1 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-7 315 508</b>	<b>-5 244 797</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		9 761 376	15 006 173
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 445 868</b>	<b>9 761 376</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Underhåll/underhållsfond

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning och ianspråktagande sker genom överföring mellan fritt och bundet kapital efter beslut av stämman. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader, linjär plan	120 år
Fastighetsförbättringar	5-100 år
Inventarier, laddstolpar och installationer	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Från och med årsredovisningen 2023 redovisas pågående projekt separat i årsredovisningen varvid åren kan skilja sig åt vid jämförelse.

### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	12 556 739	11 230 380
Hysesintäkter bostäder	976 810	991 103
Hysesintäkter lokaler	4 760 189	4 300 046
Hysesintäkter garage och p-platser	1 819 183	1 758 115
Övriga tillägg/gästlägenhet	152 331	138 295
Tillägg för kabel-TV/bredband	468 640	0
	<b>20 733 892</b>	<b>18 417 939</b>

100

### Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Samfällighetskostnader	2 929 740	2 837 917
Fastighetsförsäkring	208 688	199 139
Kabel-TV och bredband	587 555	563 032
Skötselavtal	1 039 999	1 822 302
Reparationer och underhåll	6 682 981	972 060
Planerat underhåll	12 656 606	8 679 587
Fastighetsskatt	872 071	854 081
Vatten	728 500	811 772
El	674 598	486 226
Uppvärmning	2 707 739	2 435 341
Övriga driftkostnader	57 265	153 728
	<b>29 145 742</b>	<b>19 815 185</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Administrativa kostnader	1 336 195	629 318
Övriga externa tjänster	401 891	366 813
	<b>1 738 086</b>	<b>996 131</b>

### Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ingen anställd personal. Kostnaderna avser arvoden till styrelsen i enlighet med beslut på stämma.

	2023	2022
Arvoden till styrelsen	356 804	254 379
Sociala avgifter	102 371	70 608
<b>Summa</b>	<b>459 175</b>	<b>324 987</b>

### Not 6 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	3 715 177	3 715 177
Fastighetsförbättringar	773 372	773 010
Fasad/balkonger/terass	408 014	408 014
Inventarier och laddstolpar	27 216	27 211
	<b>4 923 779</b>	<b>4 923 412</b>

VE

**Not 7 Byggnader och mark**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	474 440 540	474 440 540
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>474 440 540</b>	<b>474 440 540</b>
Ingående avskrivningar	-48 916 765	-44 020 564
Årets avskrivningar	-4 896 563	-4 896 201
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-53 813 328</b>	<b>-48 916 765</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>420 627 212</b>	<b>425 523 775</b>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	157 722 621	157 722 621
Taxeringsvärden byggnad	244 000 000	244 000 000
Taxeringsvärden mark	307 600 000	307 600 000
	<b>551 600 000</b>	<b>551 600 000</b>
Taxeringsvärde bostäder	515 000 000	515 000 000
Taxeringsvärde lokaler	36 600 000	36 600 000
	<b>551 600 000</b>	<b>551 600 000</b>

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	774 833	774 833
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>774 833</b>	<b>774 833</b>
Ingående avskrivningar	-638 780	-611 569
Årets avskrivningar	-27 216	-27 211
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-665 996</b>	<b>-638 780</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>108 837</b>	<b>136 053</b>

*ML*

### Not 9 Övriga kortfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 075	0
Fordran samfällighet	4 195 498	4 219 391
Andra kortfristiga fordringar	0	75 017
	<b>4 196 573</b>	<b>4 294 408</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
SEB	0,89	2026-09-28	20 000 000		20 000 000
SEB	0,89	2026-09-28	48 000 000		48 000 000
Nordea	4,517	2024-03-15	24 000 000		24 000 000
Nordea	0,920	2024-11-28	90 000 000		90 000 000
Nordea	2,976		16 000 000	omlagt	0
Nordea	4,570	2024-11-29	0		20 000 000
Nordea	4,680	2024-01-07	0		11 000 000
			<b>198 000 000</b>		<b>213 000 000</b>
Planenlig amortering år 1		1 000 000			
Planenlig amortering 2-5 år		4 000 000			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		145 000 000			

Lån med kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som en kortfristig skuld även om finansieringen av fastigheten är långsiktig och föreningen inte har för avsikt att avsluta finansieringen inom ett år.

### Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	244 000 000	239 000 000
	<b>244 000 000</b>	<b>239 000 000</b>

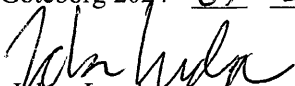
### Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut


Under 2024 kommer de nybyggda lägenheterna att upplåtas med bostadsrätt.

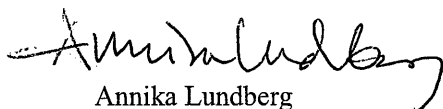
2024-04-01 höjdes avgifterna med 10 %.

*ME*

Göteborg 2024 - 05 - 20

  
Johan Lundegren


  
Eva Lotta Stolt

  
Annika Lundberg

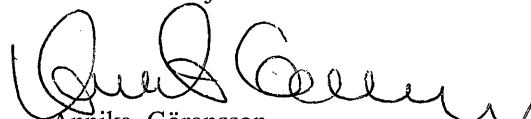
Ramjar Emami



Vår revisionsberättelse har lämnats 2024- 05 - 20  
Revisorsringen Sverige AB

  
Kjell Eriksson  
Auktoriserad revisor

  
Annika Attesjö


  
Annika Göransson

Vernesa Dzelic Talajic



Nebojsa Simic  
tjänstgörande suppleant



  
Esmeralda Claesson  
Internrevisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

### Brf Blåvalen

Organisationsnummer 769609-9162

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Blåvalen för räkenskapsåret 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 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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, förfälskning, 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.

## 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 Blåvalen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och 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 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 ersättnings-skyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

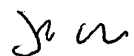
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder vi 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 gransknings-åtgärder som utförs baseras på vår professionella 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.

Göteborg den 20/5 2024

Revisorsringen Sverige AB

  
Kjell Eriksson  
Auktoriserad revisor