

# Årsredovisning för Brf Bälungeby

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Bälungeby registrerades 2004-02-27. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), en s.k. äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen redovisar moms för individuell mätning av hushållsel till de boende.

### Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa genom Bolander & Co AB.

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt.

2 rum och kök	16 st	1 106 m <sup>2</sup>
3 rum och kök	12 st	1 025 m <sup>2</sup>
Carport		10 st
Parkeringsplatser, boende		18 st
Gästparkeringar		6 st
Total bostadsarea uppgår till		2 131 m <sup>2</sup>
Total tomtarea uppgår till		6 925 m <sup>2</sup>

Föreningen äger fastigheten Bälunge 3:4 med gatuadressen Allmänningssvägen 7-15 i Bälunge, Uppsala kommun. På fastigheten finns 3 flerbostadshus i 2 våningar samt 2 byggnader med förråd/värmecentral samt 1 lusthus. Byggnaderna uppfördes 2006.

Byggnadernas uppvärmning sker via bergvärme.

### Genomfört underhåll

Installation av fiber lan	2014
Fasadmålning	2015
Nya trappsteg till alla husen	2015-2016
Nya postlådor till alla	2016
Åtgärder i undercentral avseende varmvatten	2017, 2019, 2020
Åtgärder trappor och balkonger	2019-2021

## Genomfört underhåll (fortsättning)

9st elmätare utbyta	2020
Ventilation fläktlager utbyta	2020
Läckage tak hus 3 åtgärdat	2020
Fläktmotor hus 1 utbytt	2021
Utbyte av trappor	2022
Utbyte av pumpar bergvärmearläggning	2023
Renovering balkonger	2023

## Styrelsen

### För tiden 1 januari - 25 april 2023

Jesper Jonsson	Ordförande
Tobias Markling	Kassör
Kjell Wallén	Ledamot
Eva Hamrin	Ledamot
Monika Wiklund	Sekreterare

### För tiden 25 april - 31 december 2023

Henrik Johansson	Ordförande
Tobias Markling	Kassör
Stefan Furuskär	Ledamot
Annica Sund	Sekreterare

## Revisor

Mats Johansson

Revisorshuset i Uppsala AB

## Valberedning

### För tiden 1 januari - 25 april 2023

Christine Mattsson, sammankallande  
Kristina Renn-Björkegren  
Therese Söderlund

### För tiden 25 april - 31 december 2023

Under året har styrelsen agerat som valberedning.

## Teknikgruppen

Åke Djärv  
Tobias Markling

## Trädgårdsgruppen

Birgitta Köhler  
Christine Mattsson  
Therese Söderlund

## Stämma och sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-25. Styrelsen har under året haft 14 st protokollförda sammanträden samt ett budgetmöte hos Mediator.

## Avtal

Franzéns Företagsservice har anlåtats för gräsklippning, snöröjning och sandning. Uppsala Vatten anlitas för renhållning och vatten. Upplands Energi och Bodens Energi levererar el till föreningen. Avtal har träffats med Bravida rörande ventilationssystemet. Vi har även ett serviceavtal med Bravida som bl a innebär rabatter för föreningen och medlemmarna. Föreningen anlitar Mediator för den ekonomiska förvaltningen samt lägenhetsförteckning.

## Överlåtelser och medlemsinformation

Under året har 1 st överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 5 st).

Antal medlemmar vid årets början var 39 st, under året har 2 nya medlemmar tillkommit och 4 medlemmar har utträtt ur föreningen. Antal medlemmar vid årets slut var 37 st.

Brf Bälungeby hälsar våra nya medlemmar välkomna och hoppas att ni skall trivas i vår förening.

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är enligt stadgarna och hyresnämndens rekommendationer.

## Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 674 984 kr, varav reparationer 23 452 kr. De största åtgärderna under året har varit:

Renovering balkonger	622 037 kr
Byte postlådor	29 495 kr

## Avgiftsändringar

Årsavgifterna höjdes med 5% från 1 januari 2023.

## Verksamheten under året

Renoveringen av balkongerna påbörjades.

Städdag har arrangerats.

Brevlådorna fick sig ett lyft.

## Verksamheten under kommande år

Årsavgiften höjs med 18% från 1 januari 2024.

Styrelsen fortsätter att följa ränteläget för att ge vår förening den bästa ekonomiska utvecklingen.

Styrelsen och teknikgruppen ser över våra hus enligt underhållsplanen.

Trädgårds- och teknikgruppen fortsätter sitt arbete som tidigare år.

Kompletterande arbete med balkongerna kommer att utföras.

## Flerårsöversikt

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Årsavgift (kr/kvm)	725	690	690	690
Årsavgift inklusive tillägg (kr/kvm)	761			
Nettoomsättning (tkr)	1 643	1 562	1 544	1 555
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-693	285	315	336
Balansomslutning (tkr)	35 058	35 796	36 042	35 565
Soliditet	53,6%	54,4%	53,2%	53,1%
Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm)	7 434	7 520	7 606	7 691
Sparande (kr/kvm)	213			
Energikostnad (kr/kvm)	127			
Energikostnad netto (kr/kvm)	91			
Årsavgifternas andel av total intäkt	98,7%			
Räntekänslighet	10,3%	10,9%	11,0%	11,1%
Räntekänslighet inklusive tillägg	9,8%			

### Förklaring flerårsöversikt

*Årsavgift (kr/kvm):* Redovisad årsavgift genom yta upplåten med bostadsrätt.

Årsavgift exklusive intäkter för el.

*Årsavgift inklusive tillägg (kr/kvm):* Redovisad årsavgift genom yta upplåten med bostadsrätt.

Årsavgift inklusive intäkter för el.

*Nettoomsättning:* I nettoomsättningen ingår föreningens årsavgifter och intäkter för hyror och el

*Resultat efter finansiella poster:* Resultat efter finansiella poster, före avsättning till yttre reparationsfond.

*Balansomslutning:* Totala tillgångar, eller summan av eget kapital och skulder, per balansdagen.

*Soliditet:* Eget kapital i procent av balansomslutningen.

*Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm):* Totala räntebärande skulder genom yta upplåten med bostadsrätt.

*Sparande (kr/kvm):* Årets resultat + summan av årets avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll genom total yta (=boyta). Total yta enligt taxeringsbesked.

Sparande per kvm bör möta det framtida underhållsbehovet i föreningen.

*Energikostnad (kr/kvm):* Kostnader för el, vatten och värme genom total yta (=boyta).

Total yta enligt taxeringsbesked.

*Energikostnad netto (kr/kvm):* Kostnader för el, vatten och värme med avdrag för föreningens intäkt för el (77 076 kr), genom total yta (=boyta). Total yta enligt taxeringsbesked.

*Årsavgifternas andel av total intäkt:* Redovisad årsavgift i procent av totala rörelseintäkter.

Årsavgift inklusive elintäkter.

*Räntekänslighet:* Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter.

En ökad räntekostnad med en procent motsvarar 10,3 % av årsavgiften. Årsavgift exklusive elintäkter.

*Räntekänslighet inklusive tillägg:* Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter. En ökad räntekostnad med en procent motsvarar 9,8 % av årsavgiften.

Årsavgift inklusive elintäkter.

## Årets resultat, upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för året, vilket beror på planerat underhåll samt ökade räntekostnader.

Styrelsen ser årligen över nivån på årsavgifterna. En höjning med 18% görs från 1 januari 2024.

Mindre framtida underhåll kommer att finansieras med egna sparade medel.

Styrelsen bedömer att årets underskott inte bör påverka föreningens framtida möjlighet att ta upp nya lån vid större investeringar.

## Underhållsplanering

Föreningen har under året amorterat 182 608 kr (1,14%) av ingående skuld 2023.

Föreningen har en upprättad underhållsplan.

## Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre repara- -tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	16 967 500	1 916 100	306 842	285 453
Disposition av 2022 års resultat		315 000	-29 547	-285 453
Årets resultat				-693 213
Belopp vid årets utgång	<u>16 967 500</u>	<u>2 231 100</u>	<u>277 295</u>	<u>-693 213</u>

## Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	277 295
Årets resultat	<u>-693 213</u>
	-415 918

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	315 000
Ur yttre reparationsfonden ianspråkats	-651 532
till balanserat resultat överföres	<u>-79 386</u>
	-415 918

## RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2023</u>	<u>Not</u>	<u>2022</u>	
Årsavgifter	1 544 496		1 470 840	
Hysesintäkter	21 120		21 120	
Elintäkter	77 076	1 642 692	69 579	1 561 539
<u>Övriga rörelseintäkter</u>				
Försäkringsersättning	0		0	
Övriga intäkter	133	133	1	1
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<u>1 642 825</u>		<u>1 561 540</u>

### RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>				
Driftkostnader	-525 352	2	-493 454	
Administrationskostnader	-54 440		-51 844	
Fastighetsavgift	-44 492	-624 284	-42 532	-587 830
<u>Reparation och underhållskostnader</u>				
Reparationer	-23 452		-49 902	
Underhåll	-651 532	-674 984	0	-49 902
<b>Personalkostnader</b>		-64 069	4	-57 516
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>				
Byggnader		-494 881	5	-411 707
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		-215 393		454 585
<u>Resultat från finansiella poster</u>				
Ränteintäkter	220		13	
Räntekostnader	-478 040	-477 820	-169 145	-169 132
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		-693 213		285 453
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u>-693 213</u>		<u>285 453</u>

## BALANSRÄKNING

	<u>2023</u>		<u>Not</u>	<u>2022</u>	
<b>TILLGÅNGAR</b>					
<b><u>Materiella anläggningstillgångar</u></b>					
Byggnader	28 963 473		5	28 727 104	
Mark	4 370 000	33 333 473		4 370 000	33 097 104
<b><u>Omsättningstillgångar</u></b>					
<b><u>Kortfristiga fordringar</u></b>					
Avräkning skatter och avgifter	7 288			7 444	
Fordran moms	0			1 546	
Övriga kortfristiga fordringar	44 692		6	22 811	
Förutbet kostn/upplupna intäkter	37 504	89 484		18 835	50 636
Kassa och bank		<u>1 635 277</u>			<u>2 648 143</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>35 058 234</u></b>			<b><u>35 795 883</u></b>

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

<b><u>Bundet eget kapital</u></b>					
Insatskapital	16 967 500			16 967 500	
Yttre reparationsfond	2 231 100	19 198 600		1 916 100	18 883 600
<b><u>Fritt eget kapital</u></b>					
Balanserat resultat	277 295			306 842	
Årets resultat	-693 213	-415 918		285 453	592 295
<b><u>Långfristiga skulder</u></b>					
Skulder till kreditinstitut		4 112 000	7		4 492 000
<b><u>Kortfristiga skulder</u></b>					
Kortfristig skuld till kreditinstitut	11 730 714		7	11 533 322	
Leverantörsskulder	82 189			57 501	
Egna skatteskulder	3 828			4 397	
Skuld moms	7 191			0	
Personalens källskatt	15 304			14 488	
Sociala avgifter	13 037			9 216	
Upplupna kostnader	137 489		8	72 949	
Förskottsinsbetalda hyror/avgifter	173 800	12 163 552		136 115	11 827 988
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b><u>35 058 234</u></b>			<b><u>35 795 883</u></b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b><u>Den löpande verksamheten</u></b>		
Resultat efter finansiella poster	-693 213	285 453
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	494 881	411 707
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-198 332</b>	<b>697 160</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-38 848	-9 436
Förändring av kortfristiga skulder	138 172	-348 983
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-99 008</b>	<b>338 741</b>
<b><u>Investeringsverksamheten</u></b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-731 250	-302 050
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-731 250</b>	<b>-302 050</b>
<b><u>Finansieringsverksamheten</u></b>		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-182 608	-182 608
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-182 608</b>	<b>-182 608</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 012 866</b>	<b>-145 917</b>
<b><u>Likvida medel vid årets början</u></b>		
Likvida medel vid årets början	2 648 143	2 794 060
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 635 277</b>	<b>2 648 143</b>



## **NOTER**

### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) och fr o m detta år kompletterande upplysningar enligt BFNAR 2023:1.

Lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8. Föreningen har ej fått några indikationer om att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

### **Avskrivningar**

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Huvudindelningen är byggnader och mark. Byggnaderna består av ett antal komponenter, se uppdelning not 4. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningsplaner tillämpas:

Byggnader	ca 1,18% per år (i genomsnitt)
Värmeanläggning	5,00% per år
Trappor	3,33% per år

Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppet kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Underskottsavdrag enligt senast inlämnad deklaration till Skatteverket är 204 334 kr.

### **Värderingsprinciper**

Tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

### **NOT NR 1**

	<b><u>Nettoomsättning</u></b>	
	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
Årsavgifter bostäder	1 544 496	1 470 840
Hysesintäkter carport/parkering	21 120	21 120
Elintäkter	77 076	69 579
SUMMA	<b><u>1 642 692</u></b>	<b><u>1 561 539</u></b>

I årsavgifter bostäder ingår vatten och värme.

**NOT NR 2**

**Driftskostnader**

	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
Fastighetsskötsel	64 183	65 474
Obligatoriska besiktningar	0	0
Serviceavtal	40 740	36 900
El	194 790	181 347
Vatten	76 724	75 279
Renhållning	33 081	31 895
Försäkring	44 333	42 424
Vägförening	13 650	10 500
Förbrukningsinventarier	8 717	838
Revisionsarvode	26 275	19 875
Övriga förvaltningskostnader	<u>22 859</u>	<u>28 922</u>
SUMMA	<u>525 352</u>	<u>493 454</u>

**NOT NR 3**

**Fastighetsavgift**

Fastigheten har åsatts värdeår 2006 och var därmed befriad från kommunal fastighetsavgift 2007-2011 och betalade halv kommunal fastighetsavgift 2012-2016. Fr.o.m. 2017 betalar föreningen hel kommunal fastighetsavgift som för 2022 uppgick maximalt till 1 519 kr/lgh och för 2023 maximalt 1 589 kr/lgh.

Taxeringsvärdet framgår av annan not.

**NOT NR 4**

**Personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
Styrelse och förtroendevalda	51 032	48 300
Övriga ersättningar	<u>0</u>	<u>0</u>
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	51 032	48 300
Sociala avgifter	<u>13 037</u>	<u>9 216</u>
SUMMA LÖNER, ARVODEN & SOCIALA AVG	<u>64 069</u>	<u>57 516</u>

**NOT NR 5**

**Bälunge 3:4**

	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
<b>Taxeringsvärde:</b>	30 788 000	30 788 000
Byggnadsvärde	26 000 000	26 000 000
Markvärde	<u>4 788 000</u>	<u>4 788 000</u>
<b>SUMMA TAXERINGSVÄRDE</b>	<b><u>30 788 000</u></b>	<b><u>30 788 000</u></b>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:**

Bostäder	30 788 000	30 788 000
Lokaler	0	0

	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
<b>Bokfört värde:</b>		
<b>Byggnader</b>	32 099 465	32 099 465
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 262 986	-3 881 942
Årets avskrivningar	<u>-381 044</u>	<u>-381 044</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-4 644 030</u>	<u>-4 262 986</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>27 455 435</u>	<u>27 836 479</u>

	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
<b>Trappor</b>		
Ingående värde	820 100	0
Årets aktivering	0	820 100
Utgående anskaffningsvärde	<u>820 100</u>	<u>820 100</u>
Ingående avskrivningar	-6 834	0
Årets avskrivningar	-27 337	-6 834
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-34 171</u>	<u>-6 834</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>785 929</u>	<u>813 266</u>

	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
<b>Markanläggning</b>		
Ingående värde	476 576	476 576
Årets anskaffningar	731 250	0
Årets utrangeringar	<u>-476 576</u>	0
	731 250	476 576
Ingående ackumulerade avskrivningar	-399 217	-375 388
Årets avskrivningar	-9 141	
Årets utrangeringar	<u>399 217</u>	<u>-23 829</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-9 141</u>	<u>-399 217</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>722 109</u>	<u>77 359</u>

	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
<b>Pågående ny, till- och ombyggnad</b>		
Ingående värde	0	518 050
Årets anskaffning	0	302 050
Årets aktivering	<u>0</u>	<u>-820 100</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>SUMMA BOKFÖRT VÄRDE</b>	<b><u>28 963 473</u></b>	<b><u>28 727 104</u></b>

**NOT NR 6**

**Övriga kortfristiga fordringar**

	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
Hyses- och avgiftsfordringar	24 585	496
Upplupna elintäkter	20 107	17 881
Dubbelutbetalt arvode	0	4 434
SUMMA	<b><u>44 692</u></b>	<b><u>22 811</u></b>

De avgifter och hyror för januari 2024 som är registrerade som obetalda per 31 december redovisas fr o m 2023 som en fordran.

**NOT NR 7**

**Skulder kreditinstitut**

	<b><u>Räntejustering</u></b>	<b><u>Ränta</u></b>	<b><u>Skuld</u></b>
Nordea	2024-01-24	4,71%	2 378 714
Nordea	2024-04-15	4,72%	4 830 000
Nordea	2024-04-17	0,83%	4 492 000
Nordea	2025-04-16	4,41%	4 142 000
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<b><u>15 842 714</u></b>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års omsättning/amortering			-11 730 714
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<b><u>4 112 000</u></b>
Beräknad låneskuld 2028-12-31			14 929 674

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

**NOT NR 8**

**Upplupna kostnader**

	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
Upplupen räntekostnad	113 742	49 178
Upplupet revisionsarvode	23 400	18 375
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	<u>347</u>	<u>5 396</u>
SUMMA	<b><u>137 489</u></b>	<b><u>72 949</u></b>

**NOT NR 9**

**Ställda säkerheter**

	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
Fastighetsinteckningar	21 220 000	21 220 000

**NOT NR 10**

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Bälunge den 19 / 3 2024



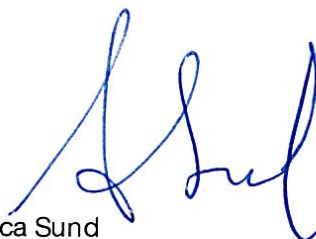
Henrik Johansson



Stefan Furuskär



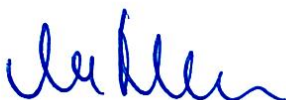
Tobias Markling



Annica Sund

**REVISIONSPÅTECKNING**

Min revisionsberättelse har avgivits den 2024-04-15



Mats Johansson  
Revisorshuset

## 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 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat 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 2023 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 den 15 april 2024



---

Mats Johansson  
Auktoriserad revisor