

Årsredovisning

för

Brf Blåvalen

769609-9162

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Blåvalen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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. Ekonomisk plan registrerades 2012-05-24 och nuvarande stadgar registrerades 2024-02-20 efter uppdatering som godkändes på två årsstämmor, 2022-06-15 och 2023-06-15. 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 2024-06-13.

Styrelsen

Efter årsstämman har styrelsen haft nedan sammansättning:

Annika Göransson	Ordförande	omval till 2026
Johan Lundegren	Ledamot	avgått 2024
Annika Lundberg	Ledamot	omval till 2026
Annika Attesjö	Ledamot	vald till 2025
Eva Lotta Stolt	Vice ordförande	vald till 2025
Ingemar Nilsson	Ledamot	nyval till 2026
Olga Hemmerling	Ledamot	nyval till 2026
Frida Johansson	Ledamot	nyval till 2025
Pontus Nilsson	Suppleant	avgått 25-01-31

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Valberedning

Ylva Dahlin
Nebojsar Simic
Vernesa Dzelic Tajadic

KE

Revisorer

Revisorsringen Sverige AB, Kjell Eriksson.
Internrevisor Esmeralda Claesson

Firmateckning

Föreningens 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 262 lägenheter, varav 13 st är hyresrätter.

Under 2023-2024 har byggnation av 4 nya lägenheter pågått och upplåtelse skedde 2024.

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

Uppvärmning sker med fjärrvärme.

Lägenhetsfördelning:

94 st	1 rok
24 st	2 rok
51 st	3 rok
72 st	4 rok
21 st	5 rok

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbesked (2022) 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, övernattningslägenhet, 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

Räntekostnaderna har ökat betydligt för de lån som måste läggas om. För att anpassa föreningen till de höjda räntorna och de ökande kostnaderna generellt i samhället höjdes avgifterna med 10 % 2024-04-01.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 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.

KF

Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig från 2024 till och med 2073.
Underhållsplanen uppdateras kontinuerligt, och senaste uppdateringen gjordes 2024-10-15.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Färdigställande lägenheter NP 42	2022-2024	
Laddstolpar garage	2024	
Takavvattning rörarbete	2025	
Dränering Jungmansgatan	2025	Projektering pågår
Gavel läckage NP 55-59	2025	Projektering pågår
Ytskikt gårdar (samfälligheten)	2026	Projektering ej påbörjad
Byte träfönster & fönsterdörrar	2026-2027	
Fläktaggregat	2027	

Föreningen har under året haft en del läckage, bland annat från tak och fasader.

Kommande underhåll är för år 2025 takavvattning rörarbete, dränering Jungmansgatan och även genomgång och åtgärd av södra gaveln på NP 55-59.

Det finns även ett par hyreslägenheter som behöver renoveras.

Åren från 2026 och framåt är det fläktaggregat som behöver bytas och även träfönster och fönsterdörrar kommer att ses över.

Utöver detta kommer samfälligheten Fridhem-Johannedal att påbörja arbeten gällande både avvattning och ytskikt på föreningens gårdar.

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
Bredband/telefoni	Tele 2
Hissar	Vinga Hiss
Elförsörjning	Göteborgs Energi/Din El
Vatten	Göteborgs Stad Kretslopp

Organisationsanslutning

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna och Fastighetsägarna

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 har det varit färre projekt igång än under 2023.

Under året såldes de nybyggda lägenheterna på NP42.

Under hösten installerades nya laddplatser på våra parkeringsplatser i garaget.

Styrelsen har kontinuerligt sett över föreningens avtal och följt den ekonomiska utvecklingen i samhället.

KZ

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	379
Antal medlemmar vid årets slut	388

Under verksamhetsåret har 29 (26) lägenhetsöverlåtelser och fyra upplåtelser av nybyggda lägenheter har ägt rum. 22 (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.

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

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	22 490	20 734	18 418	17 884
Resultat eft. finansiella poster (tkr)	-1 909	-18 829	-9 322	-6 440
Soliditet (%)	51,7	50,2	53,8	54,8
Årsavgift kr/kvm uppl med BR	825	758	653	643
Årsavgifternas andel av tot intäkt %*	63	63	0	0
Skuldsättning kr/kvm uppl med BR	12 135	12 393	11 520	11 578
Skuldsättning kr/kvm	8 989	9 163	8 518	8 561
Sparande kr/kvm*	167	451	0	0
Räntekänslighet*	15	16	0	0
Energikostnad kr/kvm*	202	177	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 och dagvatten) dividerat med total yta

Upplysning vid förlust

Under året har föreningens budget överskridits vilket främst beror på kostnadsökningar i samhället (exempelvis har fjärrvärme och vatten höjts med ca 7% respektive 18 %), ränteutgifter och återkommande vattenläckor.

KE

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	239 687 740	42 182 631	3 500 000	-45 521 673	-18 829 033	221 019 665
Nyupplåtelse av lägenheter	3 693 011	9 036 989				12 730 000
Avs. fond enl stämman			3 700 000	-3 700 000		0
Ianspråktagande fond			-7 000 000	7 000 000		0
Balanseras i ny räkning				-18 929 033	18 929 033	0
Årets resultat					-1 909 464	-1 909 464
Belopp vid årets utgång	243 380 751	51 219 620	200 000	-61 150 706	-1 809 464	231 840 201

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-61 050 707
årets förlust	-1 909 464
	-62 960 171
behandlas så att	
avsättning till underhållsfond enl underhållsplan	3 700 000
ianspråktagande av underhållsfond	0
i ny räkning överföres	-66 660 171
	-62 960 171

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

KE

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	22 489 940	20 733 893
Övriga rörelseintäkter	3	311 094	4 000
Summa rörelseintäkter		22 801 034	20 737 893
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-13 128 307	-29 145 742
Övriga externa kostnader	5	-1 846 249	-1 738 086
Personalkostnader	6	-586 084	-459 175
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-5 254 288	-4 923 779
Summa rörelsekostnader		-20 814 928	-36 266 782
Rörelseresultat		1 986 106	-15 528 889
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37 974	4 122
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 933 544	-3 304 266
Summa finansiella poster		-3 895 570	-3 300 144
Resultat efter finansiella poster		-1 909 464	-18 829 033
Resultat före skatt		-1 909 464	-18 829 033
Årets resultat		-1 909 464	-18 829 033

KE

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	429 976 542	420 627 212
Inventarier, verktyg och installationer	9	1 221 945	108 837
Pågående nyanläggningar		0	11 330 736
Summa materiella anläggningstillgångar		431 198 487	432 066 785

Summa anläggningstillgångar

431 198 487

432 066 785

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		17 586	36 064
Övriga fordringar	10	5 287 434	4 196 573
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 317 494	1 231 398
Summa kortfristiga fordringar		6 622 514	5 464 035

Kassa och bank

Kassa och bank		10 768 280	2 445 868
Summa kassa och bank		10 768 280	2 445 868

Summa omsättningstillgångar

17 390 794

7 909 903

SUMMA TILLGÅNGAR

448 589 281

439 976 688

KE

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

294 600 371

281 870 371

Fond för yttre underhåll

11

200 000

3 500 000

Summa bundet eget kapital

294 800 371

285 370 371

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-61 050 707

-45 521 674

Årets resultat

-1 909 464

-18 829 033

Summa fritt eget kapital

-62 960 171

-64 350 707

Summa eget kapital

231 840 200

221 019 664

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12, 13

113 000 000

68 000 000

Summa långfristiga skulder

113 000 000

68 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

13

99 000 000

145 000 000

Leverantörsskulder

1 124 555

2 946 127

Skatteskulder

60 556

72 316

Övriga skulder

106 529

223 409

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

3 457 441

2 715 172

Summa kortfristiga skulder

103 749 081

150 957 024

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

448 589 281

439 976 688

KE

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat		1 986 106	-15 528 889
Betald ränta		-3 920 592	-2 967 502
Erhållen ränta		37 974	4 122
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	7	5 254 288	4 923 779
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		3 357 776	-13 568 490

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar		18 478	-36 064
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 176 957	82 057
Förändring av leverantörsskulder		-1 821 572	-384 433
Förändring av kortfristiga skulder		600 677	-270 583
Kassaflöde från den löpande verksamheten		978 402	-14 177 513

Investeringsverksamheten

Nyupplåtelse		12 730 000	1 850 000
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	8	-4 385 990	-9 887 588
Kassaflöde från investeringsverksamheten		8 344 010	-8 037 588

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån		0	16 000 000
Amortering av lån		-1 000 000	-1 000 000
Övriga finansiella poster		0	-100 407
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 000 000	14 899 593

Årets kassaflöde

8 322 412 -7 315 508

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början		2 445 868	9 761 376
Likvida medel vid årets slut		10 768 280	2 445 868

KE

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).

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristig skuld.

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
Tillkommande utgifter	5-100 år
Inventarier, laddstolpar och installationer	10 år

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	13 890 983	12 556 739
Hysesintäkter bostäder	1 035 553	976 810
Hysesintäkter lokaler	4 974 061	4 760 189
Hysesintäkter garage och p-platser	1 823 963	1 819 183
Tillägg för kabel-TV/bredband	526 228	468 640
Hysesintäkter förråd	32 118	31 800
Tillägg för andrahandsuthyrning	33 961	12 467
El laddstolpar	49 154	39 000
Gästlägenhet	77 450	65 650
Övriga tillägg	46 467	3 414
	22 489 938	20 733 892

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övriga ersättningar	311 094	4 000
	311 094	4 000

KP

Not 4 Fastighetskostnader

	2024	2023
Skötsel och service		
Fastighetsskötsel	445 107	463 669
Städning	381 953	379 066
Besiktning och serviceavtal hiss	67 431	51 090
Serviceavtal	160 635	146 174
	1 055 126	1 039 999
Löpande reparationer		
Bostäder	51 339	80 017
Lokaler	303 320	187 434
Gemensamma utrymmen, trapphus, installationer	169 421	246 903
Tvättstuga	45 653	35 413
El	62 496	70 817
Värme	31 872	42 547
Va/sanitet	41 578	230 644
Renhållning	93 803	8 125
Hissar	203 729	191 945
Lås	49 716	121 844
Ventilation	44 479	29 605
Tak, fasad, fönster	149 632	258 599
Markytor	49 026	0
Garage och p-platser	32 745	0
Elbilsladdare	3 059	8 250
Skador/vattenskador	770 295	5 170 837
Vidarefakturerade kostnader	5 934	0
	2 108 097	6 682 980
Underhåll		
Gemensamma utrymmen, trapphus, installationer	0	69 316
El	0	205 935
Värme	249 954	5 031 173
Va/sanitet	0	173 188
Ventilation/OVK	79 012	1 166 035
Tak, fasad, fönster	0	5 651 039
Markytor	0	359 920
	328 966	12 656 606
Taxebundna kostnader		
El- och nätavgifter	667 313	674 598
Fjärrvärme	3 095 789	2 707 739
Vatten och avlopp	989 922	728 500
Extra sophämtning/Container	73 611	57 265
	4 826 635	4 168 102
Övriga driftskostnader		
Fastighetsförsäkringar	233 874	208 688
Samfällighetsavgift	3 118 286	2 929 740
Bredband	574 714	587 555
Fastighetsskatt/avgift	882 608	872 071
	4 809 482	4 598 054
Summa	13 128 306	29 145 741

KE

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Lokalhyra	197 265	194 926
Förbrukningsinventarier/material	77 654	46 915
Revision	25 451	10 997
Ekonomisk förvaltning	349 310	355 853
Teknisk förvaltning	982 311	638 984
Konsultarvoden	8 399	28 746
Medlemsavgifter	22 334	11 160
Juridiska kostnader	102 390	280 525
Kreditupplysning	81 136	169 980
	1 846 250	1 738 086

Not 6 Anställda och personalkostnader

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

	2024	2023
Arvoden till styrelsen	455 650	356 804
Sociala avgifter	130 433	102 371
Summa	586 083	459 175

Not 7 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2024	2023
Byggnader	3 715 176	3 715 177
Tillkommande utgifter	886 491	773 372
Fasad/balkonger/terass	408 012	408 014
Inventarier och laddstolpar	244 609	27 216
	5 254 288	4 923 779

Utrangering har skett av tidigare laddstolpar. Restvärdet har direktavskrivits.

ICE

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	474 440 540	474 440 540
Omklassificeringar nya lgh	14 359 009	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	488 799 549	474 440 540
Ingående avskrivningar	-53 813 328	-48 916 765
Årets avskrivningar	-5 009 679	-4 896 563
Utgående ackumulerade avskrivningar	-58 823 007	-53 813 328
Utgående redovisat värde	429 976 542	420 627 212
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
	551 600 000	551 600 000
Taxeringsvärde bostäder	515 000 000	515 000 000
Taxeringsvärde lokaler	36 600 000	36 600 000
	551 600 000	551 600 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	774 833	774 833
Inköp laddstolpar	1 357 717	0
Försäljningar/utrangeringar	-272 108	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 860 442	774 833
Ingående avskrivningar	-665 996	-638 780
Försäljningar/utrangeringar	272 108	0
Årets avskrivningar	-135 772	-27 216
Restvärde laddstolpar	-108 837	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-638 497	-665 996
Utgående redovisat värde	1 221 945	108 837

KE

Not 10 Övriga kortfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	17 859	1 075
Fordran samfälligheter	3 924 413	4 195 498
Bidrag Naturvårdsverket	1 345 162	0
	5 287 434	4 196 573

Not 11 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets ingång	3 500 000	3 500 000
Avsättning enligt beslut på årsstämma	3 700 000	3 500 000
Ianspråktagande enligt beslut på årsstämma	-7 000 000	-3 500 000
Vid årets utgång	200 000	3 500 000

Not 12 Skulder till kreditinstitut

I balansräkningen redovisas krediter med förfall under kommande räkenskapsår som kortfristiga skulder. Samtliga krediter med förfall under kommande räkenskapsår förväntas refinansieras till aktuell volym.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB	0,890	2026-09-28	20 000 000	20 000 000
SEB	0,890	2026-09-28	48 000 000	48 000 000
Nordea	3,024	2025-03-17	24 000 000	24 000 000
Nordea	-	-	0	90 000 000
Nordea	2,650	2027-11-29	45 000 000	0
Nordea	2,530	2025-11-28	45 000 000	0
Nordea	3,180	2025-01-15	19 000 000	20 000 000
Nordea	3,630	2025-01-08	11 000 000	11 000 000
			212 000 000	213 000 000

Kortfristig del av långfristig skuld	99 000 000	145 000 000
--------------------------------------	------------	-------------

Planenlig amortering år 1	3 500 000
---------------------------	-----------

Planenlig amortering år 2-5	4 000 000
-----------------------------	-----------

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	244 000 000	244 000 000
	244 000 000	244 000 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2025 extraamortrades 2 500 000 kr på föreningens lån.
Föreningen väntar på försäkringserättning för vattenskador.
2025-05-01 höjdes avgifterna med 15 %.

KE

Göteborg 2025 - 04 - 24



Annika Attesjö



Eva Lotta Stolt



Annika Göransson



Annika Lundberg



Ingemar Nilsson



Olga Hemmerling



Frida Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-26
Revisorsringen Sverige AB



Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor



Esmeralda Claesson
Internrevisor

Revisionsberättelse Brf Blåvalen 2024

Undertecknad, som är vald till internrevisor i Brf Blåvalen, avger härmed följande revisionsberättelse.

Jag har granskat Brf Blåvalens räkenskaper, inklusive årsredovisning och bokföring för verksamhetsåret 20240101 – 20241231, och jag har funnit dessa i god ordning.

De i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna överensstämmer med granskad bokföring och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. Granskningen har genomförts enligt god redovisningssed.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt bokförda protokoll finns enligt mig inte anledning till anmärkning.

Med stöd av ovanstående tillstyrker jag att

- resultat- och balansräkning fastställs,
- resultatet disponeras i enlighet med förslag samt
- styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Göteborg 2024-05-20



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 2024. 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 2024 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions-bevisen, 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 2024 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 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 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 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 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 26 maj 2025

Revisorsringen Sverige AB



Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor