

# **Årsredovisning**

för

## **Brf Blåvalen**

769609-9162

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Brf Blåvalen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Olivedal 6:34 i Göteborgs kommun med därpå uppförda 3 st byggnader med 258 lägenheter, varav 13 st är hyresrätter. Byggnaderna är uppförda 1965-67. Fastighetens värdeår är 1968. Uppvärmning med fjärrvärme.

### Lägenhetsfördelning:

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

Total Brf area:	17 217,5 kvm
Total HR yta	794 kvm
Total lokalarea:	2 994 kvm

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 Samfällighetsförening.

Föreningen äger andel i Vegastadens Sopsug Samfällighetsförening.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2070.

Underhållsplanen uppdateras kontinuerligt.

K2

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Takomläggning har pågått under 2022 och kommer att slutföras under första halvan av 2023. Det har även påbörjats radiatorbyten under hösten 2022 och även detta avslutas under första halvan av 2023. Utöver detta har injusteringar av värme och ventilation gjorts.

Avloppsstammarna har filmats och dokumenterats för att kontrollera i vilket skick de är och resultatet av detta är att inget stambyte behöver göras i närtid.

Utrivning av de lokaler som Vandrarhemmet lämnar (Backpackers) påbörjades under året för byggnation av ytterligare lägenheter för försäljning.

Den nya föreningslokalen har varit under uppbyggnad.

Samfälligheten Fridhem, ny lekplats och Barnens trädgård. Kommande ny grillplats och buskage  
Samfälligheten Sopsugen, föreningen fortsatt aktiva med insamling av matavfall

### Stämmor

Ordinarie stämma hölls 2022-06-15

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det har varit ett intensivt år för styrelsen med fokus på ekonomi och en hel del underhåll för att få ner föreningens kostnader för energi samt ett bättre inomhusklimat.

Underhållsplanen har arbetas om för att gälla på längre sikt och gäller nu från 2022 till 2070.

Föreningen har under 2022 genomfört obligatorisk ventilationskontroll med godkänt resultat.

Uteplatserna vid 45 A-C är på kommunens mark och Göteborgs kommun har begärt att marken återställs. Uteplatserna togs bort under 2022 och arbete pågår med att iordningsställa en mindre uteplats framför lägenheterna.

### Medlemsinformation

#### Styrelsens sammansättning

Johan Lundegren	Ordförande	vald 1år
Annika Attesjö	Ledamot	omvald till 2023
Vernesa Dzelic Talajic	Ledamot	omvald till 2023
Annika Göransson	Ledamot	omvald till 2024
Annika Lundberg	Ledamot	omvald till 2024
Ingemar Nilsson	Ledamot	omvald till 2023
Ramjar Emami	Ledamot	nyvald till 2024
Christoffer Wahlborg	Ledamot	omvald till 2023

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Johan Lundegren, Annika Attesjö, Ingemar Nilsson, Vernesa Dzelic Talajic och Christoffer Wahlborg.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Revisorsringen Sverige AB, Kjell Eriksson.

Internrevisor Esmeralda Claesson

KE

### **Valberedning**

Klas Lindell sammankallande  
Ylva Dahlin  
Christina Tengberg

### **Firmateckning**

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

### **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 och Vatten

### **Organisationsanslutning**

Föreningen är ansluten till Bostadsrätterna.

### **Ansvarsförbindelse**

Inga ansvarsförbindelser finns.

### **Medlemsinformation**

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	379
Antal tillkommande medlemmar	47
Antal avgående medlemmar	-40
Antal medlemmar vid årets slut	386

Under verksamhetsåret har 28 lägenhetsöverlåtelser och en upplåtelse ägt rum.

Antal lägenheter uthyrda i andrahand, godkända av styrelsen, 15 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna.

Överlåtelseavgiften betalas av säljaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.



<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Rörelsens intäkter	18 418	17 884	18 109	17 618
Årets resultat	-9 322	-6 440	-3 480	-6 267
Likviditet (%)	21	70	32	208
Soliditet (%)	53,8	54,8	55,0	53,0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	652	643	641	639
Ränta, kr/kvm totalyta	80	80	90	121
Vattenkostnad, kr/kvm totalyta	39	36	36	28
Värmekostnad, kr/kvm totalyta	116	121	93	90
Lån, kr/kvm totalyta	9 426	9 474	9 396	9 724
Lån, kr/kvm brf yta	11 500	11 578	11 723	12 132

### **Föreningens ekonomi**

Det har varit många ekonomiska överväganden för styrelsen på grund av den ekonomiska utvecklingen i samhället och arbetet har fortsatt året igenom med att upprätthålla den långsiktiga ekonomiska planen. Bostadsrättsavgiften har under året höjts med 5 %.

Föreningen har genomfört underhåll för att sänka kostnader för värme och ventilation. Även byggnation av lägenheter av lägenheter har påbörjats för att ge tillskott till föreningens ekonomi.

I december 2022 såldes en av föreningens hyresrätter, 30 m<sup>2</sup> för 1 850 000kr.

### **Skatter och avgifter**

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 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.

KE

### 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	-29 760 213	-6 439 641	247 320 517
Avs. fond enl stämman			3 500 000	-3 500 000		0
Ianspråktagande fond			-3 500 000	3 500 000		0
Balanseras i ny räkning				-6 439 641	6 439 641	0
Årets resultat					-9 321 819	-9 321 819
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>239 241 375</b>	<b>40 778 996</b>	<b>3 500 000</b>	<b>-36 199 854</b>	<b>-9 321 819</b>	<b>237 998 698</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-36 199 854
årets förlust	-9 321 819
	<b>-45 521 673</b>
behandlas så att	
avsättning till underhållsfond enl underhållsplan	-3 500 000
i anspråktagande av underhållsfond	3 500 000
i ny räkning överföres	-45 521 673
	<b>-45 521 673</b>

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

*KE*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	18 417 940	17 884 284
Övriga rörelseintäkter		1 000	60 000
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>18 418 940</b>	<b>17 944 284</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-19 815 186	-16 311 845
Övriga externa kostnader	4	-996 131	-904 714
Personalkostnader	5	-324 987	-560 482
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-4 923 412	-4 923 412
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-26 059 716</b>	<b>-22 700 453</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-7 640 776</b>	<b>-4 756 169</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 872	2 528
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 683 915	-1 686 000
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 681 043</b>	<b>-1 683 472</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-9 321 819</b>	<b>-6 439 641</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-9 321 819</b>	<b>-6 439 641</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-9 321 819</b>	<b>-6 439 641</b>

KE

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	7	426 966 923	430 419 976
Inventarier, verktyg och installationer	8	136 053	163 264
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>427 102 976</b>	<b>430 583 240</b>

#### Summa anläggningstillgångar

427 102 976

430 583 240

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		0	43 238
Övriga fordringar	9	4 294 408	4 281 244
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 215 620	1 037 081
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 510 028</b>	<b>5 361 563</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		9 761 376	15 006 173
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>9 761 376</b>	<b>15 006 173</b>

#### Summa omsättningstillgångar

15 271 404

20 367 736

### SUMMA TILLGÅNGAR

442 374 380

450 950 976

FE



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		280 020 371	280 020 371
Fond för yttre underhåll		3 500 000	3 500 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>283 520 371</b>	<b>283 520 371</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-36 199 854	-29 760 213
Årets resultat		-9 321 819	-6 439 641
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-45 521 673</b>	<b>-36 199 854</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>237 998 698</b>	<b>247 320 517</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 12	158 000 000	182 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>158 000 000</b>	<b>182 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 12	40 000 000	17 000 000
Leverantörsskulder		3 330 560	1 412 888
Skatteskulder		54 326	14 473
Övriga skulder		208 646	327 106
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 782 150	2 875 992
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>46 375 682</b>	<b>21 630 459</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>442 374 380</b>	<b>450 950 976</b>

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).

#### 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.

### Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	11 230 380	11 061 880
Hysesintäkter bostäder	991 103	1 002 965
Hysesintäkter lokaler	4 300 046	4 060 908
Hysesintäkter garage och p-platser	1 758 115	1 653 531
Övriga tillägg/gästlägenhet	138 295	104 999
	<b>18 417 939</b>	<b>17 884 283</b>

KE

### Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
Samfällighetskostnader	2 837 917	2 875 417
Fastighetsförsäkring	199 139	193 324
Kabel-TV och bredband	563 032	523 246
Skötselavtal	1 822 302	1 678 577
Reparationer och underhåll	972 060	1 162 590
Planerat underhåll	8 679 587	5 169 032
Fastighetsskatt	854 081	814 228
Vatten	811 772	762 951
El	486 226	414 540
Uppvärmning	2 435 341	2 546 025
Övriga driftkostnader	153 728	171 914
	<b>19 815 185</b>	<b>16 311 844</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Administrativa kostnader	629 318	613 646
Övriga externa tjänster	366 813	291 067
	<b>996 131</b>	<b>904 713</b>

### Not 5 Anställda och personalkostnader

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

	2022	2021
Arvoden till styrelsen	254 379	435 070
Sociala avgifter	70 608	125 412
<b>Summa</b>	<b>324 987</b>	<b>560 482</b>

### Not 6 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2022	2021
Byggnader	3 715 177	3 715 176
Fastighetsförbättringar	773 010	773 011
Fasad/balkonger/terass	408 014	408 014
Inventarier och laddstolpar	27 211	27 211
	<b>4 923 412</b>	<b>4 923 412</b>



**Not 7 Byggnader och mark**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	474 440 540	474 385 938
Inköp	1 443 148	54 602
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>475 883 688</b>	<b>474 440 540</b>
Ingående avskrivningar	-44 020 566	-39 124 365
Årets avskrivningar	-4 896 201	-4 896 201
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-48 916 767</b>	<b>-44 020 566</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>426 966 921</b>	<b>430 419 974</b>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	157 722 621	157 722 621
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	244 000 000	211 600 000
Taxeringsvärde mark	307 600 000	277 800 000
	<b>551 600 000</b>	<b>489 400 000</b>
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Taxeringsvärde bostäder	515 000 000	456 000 000
Taxeringsvärde lokaler	36 600 000	33 400 000
	<b>551 600 000</b>	<b>489 400 000</b>

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	774 833	774 833
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>774 833</b>	<b>774 833</b>
Ingående avskrivningar	-611 569	-584 358
Årets avskrivningar	-27 211	-27 211
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-638 780</b>	<b>-611 569</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>136 053</b>	<b>163 264</b>

145



**Not 9 Övriga kortfristiga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	0	137
Fordran samfällighet	4 219 391	4 281 107
Andra kortfristiga fordringar	75 017	0
	<b>4 294 408</b>	<b>4 281 244</b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

	Ränta	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Låneinstitut					
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	1,449	2023-03-15	24 000 000		24 000 000
Nordea	0,920	2024-11-28	90 000 000		90 000 000
Nordea	2,976	2023-11-30	17 000 000	-1 000 000	16 000 000
Avgår nästa års amortering				0	
			<b>199 000 000</b>	<b>-1 000 000</b>	<b>198 000 000</b>
Planenlig amortering 2-5 år ca				-5 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut					40 000 000

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**

	2022-12-31	2021-12-31
Företagsinteckning	239 000 000	239 000 000
	<b>239 000 000</b>	<b>239 000 000</b>


*KE*

Göteborg

  
Johan Lundegren

Ingeger Nilsson

  
Annika Lundberg

  
Christoffer Wahlborg


  
Annika Attesjö

  
Annika Göransson

  
Vernesa Dzelic Talajic

  
Ramjar Emami

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 maj 2023  
Revisorsringen Sverige AB

  
Kjell Eriksson  
Auktoriserad revisor

  
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 2022. 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 2022 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 revisionssed 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 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 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. Risker 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 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 2022 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 ersättningskyldighet 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 granskningsåtgärder 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 29 maj 2023

Revisorsringen Sverige AB



---

Kjell Eriksson

Auktoriserad revisor