

# ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen

## Balder

i Höganäs



Styrelsen för Bostadsrättsförening Brf Balder i Höganäs, org.nr 769623-2813, har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen har sitt säte i Höganäs och äger fastigheten, inklusive marken, Balder 3 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Fastigheten är geografiskt belägen i Höganäs med adress Köpmansgatan 1C och Centralgatan 2A-B.

Inflyttning påbörjades i februari 2013. Föreningen har 30 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 2 425 kvm samt två lokaler med en totalyta på 265 kvm. Föreningen har 24 parkeringsplatser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 2 rum och kök, 6 st
- 3 rum och kök, 20 st
- 4 rum och kök, 4 st

Byggnaderna har under året varit fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket den 10 juni 2011 samtidigt registrerades även föreningens stadgar.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning utfördes i maj 2023 av HSB Skåne. Föreningens underhållsplan har därefter uppdaterats.

I slutet av 2022 installerades solceller som togs i bruk i januari 2023. Föreningen har installerat mätare för individuell mätning av elen som numera debiteras medlemmarna via avierna. Under 2023 har en energideklaration upprättats, en del av soprum har gjorts om till förråd och väggarna har bytts ut på förråd på gården (garantiåtgärder). Byte av trä på utemöbler har även genomförts under året.

Framöver planeras stamspolning mars 2024 och yttre målningsarbeten.

Årets resultat blev -98 897 kr, jämfört med 64 610 kr förra året.

### Medlemsinformation

Under året har en överlåtelse skett (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 43 och vid årets slut 43.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 maj 2023.

Vid årets slut var styrelsens ledamöter Magnus Runesson (ordförande), Bengt-Arne Schier, Lisbeth Persson, Annika Kullberg, Henrik Hylak och Sara Hansedal. Föreningsvald revisor har varit Afrodita Cristea med Camilla Bakklund som suppleant. Båda från BoRevision AB.

## Ekonomisk utveckling

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	2 245	1 996	1 943	1 867
Årets resultat, tkr	-99	65	46	171
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	-87	-50	-10	89
Soliditet, %	75	73	74	74
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	673	635	626	616
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	91	-	-	-
Energikostnad el, värme, VA, kr/kvm	149	-	-	-
Skuldsättning, kr/kvm	7 930	8 413	8 239	8 436
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt, kr/kvm	8 798	-	-	-
Räntekänslighet %	13	-	-	-
Sparande, kr/kvm	261	-	-	-
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	-	45 693	29 876	24 433

Från och med 2023 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal. Nyckeltalen beräknas på totalytan som är 2 690 kvm.

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

I årsavgiften ingår värme och vatten. Medlemmarna debiteras separat för el, tv-avgift och bredband via avierna.

Nyckeltalet sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus elstöd som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med en procent. Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är fem):

- 5 < 4 %
- 4 4 - 7 %
- 3 7 - 10 %
- 2 10 - 20 %
- 1 > 20 %

### Upplysning vid förlust

Föreningens underskott 2023 beror på avskrivning av byggnad och inventarier. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	48 423 655	16 141 345	572 201	-517 411	64 610
Disposition enligt stämmobeslut				64 610	-64 610
Från underhållsfond			-206 864	206 864	
Reservering till underhållsfond			195 000	-195 000	
Årets resultat					-98 897
<b>Vid årets slut</b>	<b>48 423 655</b>	<b>16 141 345</b>	<b>560 337</b>	<b>-440 937</b>	<b>-98 897</b>

### **Resultat efter disposition av underhåll**

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	-98 897	64 610
Från fond för yttre underhåll*	206 864	54 999
Till fond för yttre underhåll**	-195 000	-170 000
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>-87 033</b>	<b>-50 391</b>

\* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

\*\* Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen)

### **Styrelsens förslag till resultatdisposition**

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-440 937
Årets resultat	-98 897
<b>Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag</b>	<b>-539 834</b>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	2 244 783	2 020 920
Övriga rörelseintäkter	2	66 941	18 002
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 311 724</b>	<b>2 038 922</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och fastighetskostnader	3	-1 056 608	-822 250
Övriga externa kostnader	4	-134 921	-135 849
Personalkostnader och arvoden	5	-106 585	-59 423
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-642 174	-593 368
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 940 288</b>	<b>-1 610 890</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>371 436</b>	<b>428 032</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23 995	4 755
Räntekostnader och liknande resultatposter		-494 328	-368 177
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-470 333</b>	<b>-363 422</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-98 897</b>	<b>64 610</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-98 897</b>	<b>64 610</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-98 897</b>	<b>64 610</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	85 344 910	85 160 957
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Pågående nyanläggningar		-	791 212
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>85 344 910</b>	<b>85 952 169</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>85 344 910</b>	<b>85 952 169</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		74 052	-
Övriga fordringar		29 353	1 224
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 113	21 671
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>137 518</b>	<b>22 895</b>
<b>Kassa och bank</b>	7	<b>1 108 639</b>	<b>2 487 847</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 246 157</b>	<b>2 510 742</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>86 591 067</b>	<b>88 462 911</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		64 565 000	64 565 000
Fond för yttre underhåll		560 337	572 201
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>65 125 337</b>	<b>65 137 201</b>
<b><i>Ansamlad förlust</i></b>			
Balanserat resultat		-440 937	-517 411
Årets resultat		-98 897	64 610
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-539 834</b>	<b>-452 801</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>64 585 503</b>	<b>64 684 400</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	8	17 514 000	16 345 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 514 000</b>	<b>16 345 000</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	3 820 000	6 285 000
Leverantörsskulder		271 505	908 587
Aktuella skatteskulder		2 237	2 189
Övriga skulder		17 226	11 044
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		380 596	226 691
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 491 564</b>	<b>7 433 511</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>86 591 067</b>	<b>88 462 911</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-98 897	64 610
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	642 174	593 368
	<u>543 277</u>	<u>657 978</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>543 277</b>	<b>657 978</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-114 623	9 705
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-476 947	769 411
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-48 293</b>	<b>1 437 094</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Pågående byggnadsverksamhet	-34 915	-791 212
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-34 915</b>	<b>-791 212</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	-	1 000 000
Amortering av låneskulder	-1 296 000	-532 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 296 000</b>	<b>468 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 379 208</b>	<b>1 113 882</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 487 847</b>	<b>1 373 965</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 108 639</b>	<b>2 487 847</b>



## Noter

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag (K2).

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Typ av plan</i>	<i>Antal år</i>
-Byggnader	Rak	120 år
-Ombyggnad	Rak	10 och 20 år
-Inventarier	Rak	5 år

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

## Not 1 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 632 576	1 540 104
Debiterade energikostnader	93 199	-
Bredband & TV-avgift	30 000	-
Hyror	463 268	456 348
Separat debiterad fastighetsskatt	25 740	24 468
<b>Summa</b>	<b>2 244 783</b>	<b>2 020 920</b>

Den 1 januari 2023 höjdes årsavgiften med 6 %. I årsavgifterna ingår värme och vatten. Medlemmarna debiteras separat för el, tv-avgift och bredband via avierna. Posten hyror avser lokaler och parkeringsplatser.

## Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Övriga intäkter	66 941	18 002
<b>Summa</b>	<b>66 941</b>	<b>18 002</b>

I övriga inäkter avser 48 691 kr utbetalning av elstöd från Skatteverket.

## Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Energi	333 645	350 527
Vatten	66 672	62 313
Renhållning	30 147	35 782
Fastighetsservice	94 200	87 089
Försäkring	23 966	20 589
Kommunikation	78 298	23 209
Löpande underhåll	197 076	162 002
Planerat underhåll	206 864	54 999
Fastighetsskatt	25 740	25 740
<b>Summa</b>	<b>1 056 608</b>	<b>822 250</b>

Föreningen har ett nytt avtal med Telia som numera även innehåller bredband.

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltningskostnader	118 858	105 096
Arvode extern revisor	14 888	13 930
Förlust fordringar	-	13 823
Medlemsverksamhet	1 175	3 000
<b>Summa</b>	<b>134 921</b>	<b>135 849</b>

## Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	65 000	50 000
Styrelse (ersättning för utfört arbete)	32 000	12 000
Milersättning	213	93
Sociala kostnader	9 372	-2 670
<b>Summa</b>	<b>106 585</b>	<b>59 423</b>

Utbetalning av arvoden sker efter ordinarie stämma. För perioden därefter fram till årsskiftet är det reserverat ett halvt arvode. Arvode till styrelsen enligt beslut på senaste stämma är 80 000 kr. För 2022 är kostnaden för sociala avgifter en intäkt då det föregående år reserverades för mer sociala avgifter än vad som betalades.

### Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret och föregående år.

## Not 6 Materiella anläggningstillgångar

### Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	69 363 875	69 363 875
Årets investeringar	826 127	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	70 190 002	69 363 875
Ingående ackumulerad avskrivningar	-5 361 918	-4 768 550
Årets avskrivningar	-642 174	-593 368
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 004 092	-5 361 918
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	21 159 000	21 159 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	21 159 000	21 159 000
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>85 344 910</b>	<b>85 160 957</b>
varav byggnader	64 185 910	64 001 957
varav mark	21 159 000	21 159 000

Från och med bokslutet 2014 skriver föreningen av byggnader enligt en 120-årig rak avskrivningsplan (K2). Under 2015 har föreningen investerat i cykelgarage.

Årets investeringar avser mätare för individuell mätning av el samt installation av solcellsanläggning.

### Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	39 000 000	8 200 000	47 200 000
Hyreshus lokaler	2 211 000	363 000	2 574 000
<b>Summa</b>	<b>41 211 000</b>	<b>8 563 000</b>	<b>49 774 000</b>

### **Inventarier, verktyg och installationer**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	23 281	23 281
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 281	23 281
Ingående ackumulerade avskrivningar	-23 281	-23 281
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 281	-23 281
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### **Pågående nyanläggning**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	791 212	-
Årets anskaffningar	150 000	791 212
Momsavdrag solcellsinstallation	-115 085	-
Överfört till byggnader	-826 127	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>791 212</b>

Årets anskaffning avser mätare för individuell mätning av el. Föregående års anskaffning avsåg installation av solceller. Solcellsanläggningen togs i bruk i januari 2023. En viktad del av den ingående momsen, motsvarande den momspliktiga verksamheten, har dragits av från inköp av solcellsanläggningen. Moms på fakturan för inköp av mätare för individuell mätning har dragits av i sin helhet.

### **Not 7 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken	1 108 639	2 487 847
<b>Summa</b>	<b>1 108 639</b>	<b>2 487 847</b>

### **Not 8 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek AB	3,85 %	2027-04-30	2027-04-30	4 489 000	4 825 000
Stadshypotek AB	2,49 %	2026-04-30	2026-04-30	9 260 000	9 420 000
Stadshypotek AB	1,12 %	2025-03-30	2025-03-30	4 025 000	4 125 000
Stadshypotek AB	1,25 %	2024-03-30	2024-03-30	3 060 000	3 260 000
Stadshypotek AB	4,75 %	2024-02-09	2024-02-09	500 000	1 000 000
<b>Summa</b>				<b>21 334 000</b>	<b>22 630 000</b>

Varav kortfristig del 3 820 000      6 285 000

Varav långfristig del 17 514 000      16 345 000

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt SrfU8 att betrakta som kortfristiga lån. Beräknad amortering för nästa år är att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 19 034 000 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

### **Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	25 749 000	25 749 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>25 749 000</b>	<b>25 749 000</b>

### Not 9 Väsentliga händelser efter årets slut

Den 1 januari 2024 höjdes årsavgifterna med 5 % och uppgår därefter till 707 kr/kvm.  
Föreningen höll en extrastämma 24 januari 2024 för att anta nya stadgar.

### Digitala underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen den dag som framgår av våra underskrifter.

Höganäs

Magnus Runesson

Bengt-Arne Schier

Lisbeth Persson

Annika Kullberg

Henrik Hylak

Sara Hansedal

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min underskrift.

Afrodita Cristea  
BoRevision AB

# Verifikat

Transaktion 09222115557511627309

## Dokument

**866 Balder ÅR 2023 digital sign.pdf**  
Huvuddokument  
13 sidor  
Startades 2024-02-27 10:49:40 CET (+0100) av HSB  
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)  
Färdigställt 2024-02-29 09:02:45 CET (+0100)

## Initierare

**HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)**  
HSB Nordvästra Skåne  
[e-signering@hsbnvs.se](mailto:e-signering@hsbnvs.se)

## Signerare

**Magnus Runesson (MR)**  
[mange.runesson@gmail.com](mailto:mange.runesson@gmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MAGNUS RUNESSON"  
Signerade 2024-02-29 08:48:29 CET (+0100)

**Henrik Hylak (HH)**  
[henrik.hylak@outlook.com](mailto:henrik.hylak@outlook.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"HENRIK HYLAK"  
Signerade 2024-02-28 12:09:56 CET (+0100)

**Bengt Arne Schier (BAS)**  
[b\\_as@telia.com](mailto:b_as@telia.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Bengt Arne Schier"  
Signerade 2024-02-27 11:35:20 CET (+0100)

**Lisbeth Persson (LP)**  
[pirssons@hotmail.com](mailto:pirssons@hotmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LISBETH MARIANNE PERSSON"  
Signerade 2024-02-27 15:30:28 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557511627309

Annika Kullberg (AK)  
*annika.kullberg52@gmail.com*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANNIKA KULLBERG"  
Signerade 2024-02-27 14:00:31 CET (+0100)

Sara Hansedal (SH)  
*sarahansedal@hotmail.com*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"SARA HANSEDAL"  
Signerade 2024-02-27 21:36:51 CET (+0100)

Afrodita Cristea (AC)  
*afrodita.cristea@borevision.se*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"AFRODITA DORINA CRISTEA"  
Signerade 2024-02-29 09:02:45 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Balder i Höganäs, org.nr. 769623-2813

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Balder i Höganäs 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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 den 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. Den 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

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. 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 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Balder i Höganäs för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företaget någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## AFRODITA DORINA CRISTEA

### Revisor

På uppdrag av: BoRevision i Sverige AB

Serienummer: 19690709xxxx

IP: 52.166.xxx.xxx

2024-02-29 08:02:25 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>