



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Baldergaard

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Baldergaard i Nässjö

Org. nr. 769612-1875

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret

2022-01-01--2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler för föreningen medlemmar.

Föreningen har sitt säte i Nässjö.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1954 på fastigheten Semaforen 3 i Nässjö. På fastigheten finns ett bostadshus med adressen Sturegatan 36 A-D.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar och försäkring mot ohyra.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder Bostadsrätt	1st	1 rok	23,5 m ²
	6st	1 rok	25 m ²
	2st	2 rok	54 m ²
	6st	2 rok	57 m ²
	5st	2 rok	58 m ²
	2st	2 rok	59 m ²
	3st	2 rok	62 m ²
	1st	2 rok	63 m ²
	1st	2 rok	66 m ²
	1st	3 rok	69 m ²
	3st	3 rok	75 m ²
	3st	3 rok	82,5 m ²
	4st	3 rok	85 m ²
	1st	3 rok	86,5 m ²
	1st	4 rok	90 m ²
	1st	4 rok	95,5 m ²
	1st	4 rok	113 m ²
	1st	4 rok	115 m ²
	1st	5 rok	145 m ²
			<hr/>
			2 873 m ²

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Renoverat festlokal (2020)
- Ansökt om bygglov för miljöhus (2020)
- Nedtagning av träd (2020)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Föreningen har under året gjort följande större underhållsåtgärder:

- Miljöhus
- Nya trädgårdsmöbler inköpta till grillplatsen

Underhållsåtgärder de närmsta åren:

- Byte av 2st ventilationsfläktar
- Rensning ventilationskanaler
- OVK-besiktning
- Balkongrenovering
- Målning av fasad

Aktiviteter

Föreningen har inte haft några aktiviteter under året.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes från 2022-09-01 med 100kr/bostadsrätt.

Styrelsen har beslutat att årsavgifterna ska vara oförändrade under år 2023.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 614kr/kvm.

I enlighet med stadgarna ska en avsättning till fond för yttre underhåll göras med ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Alternativt kan avsättning göras enligt underhållsplanen.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Fastighetskötsel avtal HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-29. På stämman deltog 8 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 46 medlemmar (föregående år 47). Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 2 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Julio Martínez	ordförande/sekreterare
Bernd Wihsinger	vice ordförande
Sadete Dani	ledamot
Hysni Llapi	ledamot
Mato Radic	ledamot

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Julio Martínez och Bernd Wihsinger. Firman tecknas två i förening.

Revisor har varit Malin Johannesson från BoRevision som är utsedd av styrelsen.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	2 008	1 980	1 939	1 841	1 841	1 748
Res. efter finansiella poster, tkr	95	151	212	- 89	323	358
Soliditet, %	56	55	54	52	52	49
	2022	2021	2020	2019		
Balansomslutning, tkr	10 733	10 786	10 821	10 800		
Eget kapital, tkr	6 061	5 967	5 816	5 604		
Taxeringsvärde, tkr	16 938	14 518	14 518	14 518		
- varav byggnad, tkr	12 600	10 800	10 800	10 800		
Underhållsfond tkr	1 500	1 200	900	600		
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	603	597	597	597		
Bankskuld kr/m ²	1 445	1 534	1 623	1 712		
Räntekostnader kr/m ²	26	28	30	44		
Belåningsgrad, %	25	30	32	34		

Förändringar i eget kapital

	Uppskrivnings- fond	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 110 287	966 680	1 200 000	-2 461 077	150 629
Resultatdisp. Enl stämma -21				150 629	-150 629
Uppskrivning	-116 174			116 174	
Avsättning enl plan -22			300 000	-300 000	
Ianspråk yttre fond -22					
Årets resultat					94 890
Belopp vid årets slut	5 994 113	966 680	1 500 000	-2 494 274	94 890

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	-2 494 274
Årets resultat	94 890
	<u>-2 399 384</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fonden enligt stadgarna	300 000
Balanserat resultat	<u>-2 699 384</u>
	-2 399 384

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 200 000 kr. Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 008 187	1 979 736
Summa rörelsens intäkter		<u>2 008 187</u>	<u>1 979 736</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 468 786	-1 422 596
Övriga externa kostnader	Not 3	-17 800	-22 000
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-87 381	-83 837
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	<u>-264 392</u>	<u>-221 381</u>
Summa rörelsens kostnader		<u>-1 838 358</u>	<u>-1 749 814</u>
Rörelseresultat		169 829	229 922
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		294	659
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-75 232</u>	<u>-79 952</u>
Summa finansiella poster		<u>-74 938</u>	<u>-79 294</u>
Årets resultat		94 890	150 629

Brf Baldergaard, 769612-1875

2022-01-01	2021-01-01
2022-12-31	2021-12-31

Balansräkning**Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 13	Not 6	7 731 830	7 551 172
Mark		Not 6	1 876 134	1 876 134
Markanläggningar		Not 7	25 157	28 291
Inventarier, verktyg och installationer		Not 8	4 354	16 068
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 9	0	31 381
			<u>9 637 475</u>	<u>9 503 046</u>
Summa anläggningstillgångar			<u>9 637 475</u>	<u>9 503 046</u>

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			747	8 360
Övriga fordringar		Not 10	6 924	7 245
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 11	<u>123 268</u>	<u>115 154</u>
			130 939	130 759

*Kortfristiga placeringar**Kassa och bank*

Kassa och bank		Not 12	<u>964 319</u>	<u>1 151 932</u>
			964 319	1 151 932

Summa omsättningstillgångar

1 095 258	1 282 691
-----------	-----------

Summa tillgångar

10 732 733	10 785 737
-------------------	-------------------

Brf Baldergaard, 769612-1875

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31

Balansräkning**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	5 994 113	6 110 287
Upplåtelseavgifter	966 680	966 680
Fond för yttre underhåll	1 500 000	1 200 000
	<u>8 460 793</u>	<u>8 276 967</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-2 494 274	-2 461 077
Årets resultat	94 890	150 629
	<u>-2 399 384</u>	<u>-2 310 448</u>

Summa eget kapital	<u>6 061 409</u>	<u>5 966 519</u>
--------------------	------------------	------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	3 895 649	4 151 285
		<u>3 895 649</u>	<u>4 151 285</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	255 636	255 636
Leverantörsskulder		244 154	156 504
Skatteskulder		6 902	8 263
Övriga skulder	Not 14	11 901	737
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	257 082	246 793
		<u>775 675</u>	<u>667 933</u>

Summa skulder		<u>4 671 324</u>	<u>4 819 218</u>
---------------	--	------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

		<u>10 732 733</u>	<u>10 785 737</u>
--	--	--------------------------	--------------------------

Noter	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning och koncernredovisning (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	2,00
Ombyggnader	3,20
Markanläggning	10,00
Inventarier	20,00

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 938 875kr.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	1 731 356	1 714 956
Hyror	21 000	22 137
Övriga intäkter	255 831	242 643
	2 008 187	1 979 736
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	243 822	215 757
Reparationer	131 223	58 701
El	70 033	43 666
Uppvärmning	417 720	465 886
Vatten	222 700	227 297
Sophämtning	59 906	63 331
Kabel-TV, internet	125 153	124 866
Övriga avgifter	38 457	36 263
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	50 814	43 554
Förvaltningsarvoden	89 783	88 626
Övriga driftskostnader	19 175	54 649
	1 468 786	1 422 596
Not 3 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	17 800	22 000
	17 800	22 000
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	37 500	35 500
Löner och andra ersättningar	29 700	29 100
Sociala kostnader	20 181	19 237
	87 381	83 837
Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	249 544	206 524
Inventarier	11 714	11 714
Markanläggningar	3 134	3 143
	264 392	221 381

Brf Baldergaard, 769612-1875

2022-01-01	2021-01-01
2022-12-31	2021-12-31

Noter**Not 6 Byggnader och mark**

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år
Värdeår enligt taxeringsbeslut

2071	
1954	

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde
Årets investeringar
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

4 233 610	4 233 610
430 202	0
4 663 812	4 233 610

Ingående uppskrivningar
Årets avskrivningar
Utgående uppskrivningar

6 110 287	6 226 461
-116 174	-116 174
5 994 113	6 110 287

Ingående ackumulerade avskrivningar enl plan
Årets avskrivningar
Utgående avskrivningar

-916 591	-826 241
-133 370	-90 350
-1 049 961	-916 591

Utgående bokfört värde

9 607 964	9 427 306
------------------	------------------

Taxeringsvärde för Semaforen 3

Byggnad - bostäder

12 600 000	10 800 000
12 600 000	10 800 000

Mark - bostäder

4 338 000	3 718 000
4 338 000	3 718 000

Taxeringsvärde totalt

16 938 000	14 518 000
------------	------------

Not 7 Markanläggningar

Ingående anskaffningsvärde
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

31 434	31 434
31 434	31 434

Ingående ackumulerade avskrivningar
Årets avskrivningar
Utgående avskrivningar

-3 143	0
-3 134	-3 143
-6 277	-3 143

Bokfört värde

25 157	28 291
---------------	---------------

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Ingående anskaffningsvärde
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

78 606	78 606
78 606	78 606

Ingående avskrivningar
Årets avskrivningar
Utgående avskrivningar

-62 538	-50 824
-11 714	-11 714
-74 252	-62 538

Bokfört värde

4 354	16 068
--------------	---------------

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott

Ingående anskaffningsvärde
Årets investering
Omfört till byggnad
Utgående anskaffningsvärde

31 381	14 209
398 821	17 172
-430 202	0
0	31 381

Not 10 Övriga fordringar

Skattefordran
Skattekonto

0	358
6 924	6 887
6 924	7 245

Brf Baldergaard, 769612-1875

2022-01-01	2021-01-01
2022-12-31	2021-12-31

Noter**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

123 268	115 154
123 268	115 154

Not 12 Kassa och bank

Danske Bank

964 319	1 151 932
964 319	1 151 932

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Danske Bank	13020101468	1,75%	2024-01-31	4 151 285	255 636
				4 151 285	255 636

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

3 895 649

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

2 873 105

Kortfristig del av långfristig skuld

255 636 **255 636**

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.

Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 255 636kr.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttagna pantbrev i fastighet

6 500 000 6 500 000

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt

1 800 360

Arbetsgivaravgifter

1 885 377

Övriga kortfristiga skulder

8 216 0

11 901 **737****Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader

0 214

Övriga upplupna kostnader

106 027 102 582

Förutbetalda hyror och avgifter

151 055 143 997

257 082 **246 793****Övriga noter****Övriga noter-Händelser efter räkenskapsårets utgång**

Ett bidrag förväntas komma efter årets utgång på grund av höga elkostnader.

Brf Baldergaard, 769612-1875	
2022-01-01	2021-01-01
2022-12-31	2021-12-31

Noter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Nässjö

Julio Martinéz

Bernd Wihsinger

Hysni Llapi

Mato Radic

Sadete Dani

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

Malin Johannesson
Av föreningen vald revisor, BoRevision AB



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Baldergaard, org.nr. 769612-1875

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Baldergaard för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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.

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. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Föreningsstämman 2022 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

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, förfälskning, 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 Baldergaard för räkenskapsåret 2022 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:

- företagit 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.

Nässjö

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Baldergaard signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JULIO MARTINÉZ

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 07:28:41



SADETE DANI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 10:50:49



MATO RADIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 13:43:46



HYSNI LLAPI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 09:10:43



BERND WIHSINGER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-15 kl. 03:18:36



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 18:45:37



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Baldergaard signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 18:45:29



BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade undehållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

