



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsförening Baldergaard

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Baldergaard

Org. nr. 769612-1875

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret

2024-01-01--2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

Verksamheten
Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. 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
			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)
- Miljöhus (2022)
- Lagt till nya parkeringsplatser mot Hembygdsgatan (2022)
- Nya trädgårdsmöbler inköpta till grillplatsen (2022)
- Energideklaration (2023)
- Byte av armaturer utomhus (2023)
- Byte av tvättmaskiner (2023)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Föreningen har under året inte gjort några större underhållsåtgärder.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan. 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 senast 2024-01-01 med 5%.

Styrelsen har beslutat att årsavgifterna ska höjas med 3% fr.om. 2025-01-01.

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.

Under året har föreningen flyttat likvida medel till HSB avräkningskonto.

HSB kan nu kunna genomföra föreningens leverantörsbetalningar, detta på grund av att bankerna gör om sina betalningssystem.

Upplysning vid förlust

På grund av högre värme- och räntekostnader. Vi har ett sparande på 872 963kr.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning.
- Fastighetsskötsel, HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-26. På stämman deltog 9 medlemmar.

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

Under året har 2 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

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

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit styrelsen. Firman tecknas två i förening.

Revisor har varit revisor från BoRevision som är utsedd av styrelsen.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	2 120	2 033	2 008	1 980	1 939
Res. efter finansiella poster, tkr	-60	95	95	151	212
Soliditet, %	60	59	56	55	54

Balansomslutning, tkr	10 178	10 508	10 733	10 786	10 821
Eget kapital, tkr	6 096	6 157	6 061	5 967	5 816
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt *)	712	682			
Skuldsättning kr/kvm *)	1 289	1 378			
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt *)	1 289	1 378			
Sparande kr/kvm *)	81	168			
Räntekänslighet % *)	2	2			
Energikostnad kr/kvm *)	290	245			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter *)	97	96			
*) Nya nyckeltal 2023					

Förändringar i eget kapital

	Uppskrivnings- fond	Medlems insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 877 939	966 680	1 470 322	-2 253 532	95 137
Resultatdisp. Enl stämma -23				95 137	-95 137
Uppskrivning	-116 174			116 174	
Avsättning enl plan -24			100 000	-100 000	
Ianspråk yttre fond -24			-38 924	38 924	
Årets resultat					-60 174
Belopp vid årets slut	5 761 765	966 680	1 531 398	-2 103 297	-60 174

Balanserat resultat	-2 103 297
Årets resultat	<u>-60 174</u>
	-2 163 471

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor
Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	<u>-2 163 471</u>
	-2 163 471

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 531 398 kr. Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 119 776	2 032 949
Summa rörelsens intäkter		2 119 776	2 032 949
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 629 066	-1 399 268
Periodiskt underhåll		-38 924	-129 678
Övriga externa kostnader	Not 3	-16 000	-17 800
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-77 233	-65 913
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-252 584	-257 041
Summa rörelsens kostnader		-2 013 807	-1 869 699
Rörelseresultat		105 969	163 249
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 020	3 238
Räntekostnader och liknande resultatposter		-181 163	-71 350
Summa finansiella poster		-166 143	-68 112
Årets resultat		-60 174	95 137

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 6	7 232 845	7 482 286
Mark	Not 6	1 876 134	1 876 134
Markanläggningar	Not 7	18 871	22 014
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	0	0
		<u>9 127 850</u>	<u>9 380 434</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>9 127 850</u>	<u>9 380 434</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		35 938	4 247
Avräkningskonto HSB Göta		864 036	586 213
Övriga fordringar	Not 9	6 608	11 661
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>134 664</u>	<u>129 531</u>
		1 041 245	731 652
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
<i>Kassa och bank</i>			
Bankkonton	Not 11	<u>8 928</u>	<u>396 150</u>
		8 928	396 150
Summa omsättningstillgångar		<u>1 050 174</u>	<u>1 127 802</u>
Summa tillgångar		10 178 024	10 508 236

Balansräkning	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	966 680	966 680
Uppskrivningsfond	5 761 765	5 877 939
Fond för yttre underhåll	1 531 398	1 470 322
	<u>8 259 843</u>	<u>8 314 941</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-2 103 297	-2 253 532
Årets resultat	-60 174	95 137
	<u>-2 163 471</u>	<u>-2 158 395</u>
Summa eget kapital	<u>6 096 372</u>	<u>6 156 546</u>
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 3 640 013	3 895 649
Leverantörsskulder	152 201	204 248
Skatteskulder	2 976	9 898
Övriga skulder	Not 13 0	10 753
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 286 462	231 142
	<u>4 081 652</u>	<u>4 351 690</u>
Summa skulder	<u>4 081 652</u>	<u>4 351 690</u>
Summa eget kapital och skulder	10 178 024	10 508 236

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-60 174	95 137
Avskrivningar	252 584	257 041
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	192 410	352 178
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-31 771	-14 500
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-14 402	-63 998
Kassaflöde från löpande verksamhet	146 237	273 680
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-255 636	-255 636
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-255 636	-255 636
Årets kassaflöde	-109 399	18 044
Likvida medel vid årets början *)	982 363	964 319
Likvida medel vid årets slut *)	872 964	982 363

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandetid.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	2,0
Ombyggnader	3,2
Markanläggning	10,0
Inventarier	20,0

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 1 630 kronor per lägenhet.

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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	1 851 395	1 765 201
Hyror	25 025	21 000
Övriga intäkter	243 756	246 748
Bruttoomsättning	2 120 176	2 032 949
Hysesbortfall	-400	0
	2 119 776	2 032 949
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	289 037	240 609
Reparationer	59 609	37 652
El	46 333	51 644
Uppvärmning	511 362	414 858
Vatten	276 523	236 879
Sophämtning	84 041	76 002
Kabel-TV, internet	132 136	127 812
Övriga avgifter	46 582	43 170
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	50 814	50 814
Förvaltningsarvoden	98 483	94 387
Övriga driftskostnader	34 146	25 441
	1 629 066	1 399 268
Not 3 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	16 000	17 800
	16 000	17 800
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	25 000	31 900
Löner och andra ersättningar	34 575	18 900
Sociala kostnader	17 658	15 113
	77 233	65 913
Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	249 441	249 544
Inventarier	0	4 354
Markanläggningar	3 143	3 143
	252 584	257 041

Noter	2024-12-31	2023-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2063	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1954	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	4 663 812	4 663 812
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 663 812	4 663 812
Ingående uppskrivningar	5 877 939	5 994 113
Årets avskrivningar	-116 174	-116 174
Utgående ackumulerade avskrivningar på uppskrivet belopp	5 761 765	5 877 939
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 183 331	-1 049 961
Årets avskrivningar	-133 267	-133 370
Utgående avskrivningar	-1 316 598	-1 183 331
Utgående bokfört värde	9 108 979	9 358 420
Taxeringsvärde för Semaforen 3		
Byggnad - bostäder	12 600 000	12 600 000
	12 600 000	12 600 000
Mark - bostäder	4 338 000	4 338 000
	4 338 000	4 338 000
Taxeringsvärde totalt	16 938 000	16 938 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	31 434	31 434
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 434	31 434
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 420	-6 277
Årets avskrivningar	-3 143	-3 143
Utgående avskrivningar	-12 563	-9 420
Bokfört värde	18 871	22 014
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	78 606	78 606
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 606	78 606
Ingående avskrivningar	-78 606	-74 252
Årets avskrivningar	0	-4 354
Utgående avskrivningar	-78 606	-78 606
Bokfört värde	0	0
Not 9 Övriga fordringar		
Skattefordran	413	0
Skattekonto	6 195	11 661
	6 608	11 661
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	134 664	129 531
	134 664	129 531

Noter	2024-12-31	2023-12-31
Not 11 Bankkonton		
Danske Bank	8 928	396 150
	8 928	396 150
Not 12 Skulder till kreditinstitut		
		Nästa års
Låneinstitut Lånenummer Ränta Konv.datum Total låneskuld		amort./konv.
Danske Bank Sverige 13020143918 2,54% 2025-03-30 3 640 013		3 640 013
	3 640 013	3 640 013
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		0
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		2 361 833
Kortfristig del av långfristig skuld	3 640 013	3 895 649
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 13 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	0	1 260
Arbetsgivaravgifter	0	1 319
Övriga kortfristiga skulder	0	8 174
	0	10 753
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	776	379
Övriga upplupna kostnader	115 614	110 421
Förutbetalda hyror och avgifter	170 072	120 342
	286 462	231 142

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Nässjö

Julio Martinéz

Goran Trajkovic

Bernd Wihsinger

Hysni Llapi

Mato Radic

Sadete Dani

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Malin Johannesson
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Baldergaard för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Baldergaard för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsförening Baldergaard signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JULIO MARTINÉZ

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-05 kl. 11:00:55



SADETE DANI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 10:33:25



MATO RADIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 16:51:56



HYSNI LLAPI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 09:42:04



GORAN TRAJKOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 06:27:18



BERND WIHSINGER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 18:55:49



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 13:54:14



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsförening Baldergaard signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 13:54:23



HSB – där möjligheterna bor

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.

KASSAFLÖDESANALYS

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.