

2024

Årsredovisning

Brf Baldershöjd 1



CASTOR
FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

Förvaltningsberättelsen ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

Resultaträkningen redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftkostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftkostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftkostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d v s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

Balansräkningen beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturer samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

Kassaflödesanalysen visar förändringen av föreningens likvida medel under året, d v s de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

Tilläggsupplysningar (Noter) skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Årsredovisning
för
Brf Baldershöjd 1
769605-5966

Räkenskapsåret
2024

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Styrelsen för Brf Baldershöjd 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad, lägenhetsfördelning och mark

Föreningens fastigheter Sjukhuset 6 och 8 bebyggdes 2001-2002. Föreningen registrerades 2000-04-10 och den ekonomiska planen registrerades 2005-06-03. Fastigheterna är belägna på Institutsvägen 7, 9, 11 och 13 i Sundsvall, Sundsvalls kommun. På fastigheterna finns 4 bostadshus innehållande 79 lägenheter samt byggnader med förråd/soprum, garage och carport. På fastigheterna och på angränsande fastighet Sjukhuset 9 (utrymme som disponeras med stöd av servitut) finns 26 garageplatser, 25 parkeringsplatser med carport och 39 parkeringsplatser, samtliga 90 med laddpunkter.

Lägenhetsfördelning:

11 st	2 rum och kök,
20 st	3 rum och kök,
42 st	4 rum och kök
6 st	5 rum och kök

Total bostadsyta: 7 518 m²

Total yta: 8 048 m²

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även en tilläggsförsäkring för bostadsrättshavaren.

Föreningens mark innehas med äganderätt.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en festvåning med relax och bastu samt en övernattningslägenhet för uthyrning.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen samt fastighetsskötseln och städ har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen utför årliga fastighetsbesiktningar som visar fastighetens planerade underhållsbehov det kommande fem åren. Utifrån fastighetsbesiktningen planeras underhåll för fastigheten främst baserat på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål. Arbetet pågår att ta fram en längre underhållsplan.

Utförda underhållsåtgärder

	År
Underhåll rabattplanteringar	2024
Byte av dörrar till servicehus	2024
Målning av förråd utvändigt, soprum invändigt	2024
Uppgraderat inpasseringssystem/bokningssystem Aptus	2024
Upprustning ute/gårdsmiljö	2023
Renovering gemensamhetslokal och gästlägenhet	2023
Nytt låssystem	2022
Laddboxar elbil	2021
Plantering nya buskar och träd	2020
Montering nytt staket mellan garage, samt rep befintligt	2020
Inköp ny lekställning	2018
Installation av ny styrning till 2 st värmepumpar	2017
Installerat ny lågenergi armatur i fastigheterna	2015
Installation av två frånluftsvärmepumpar	2014
Upprustning ute/gårdsmiljö	2014
Spolning av avlopp	2013
Injustering av värme	2012
Total upprustning av ute/gårdsmiljön	2010-2011
Carportar	2005

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229). Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Föreningen har sitt säte i Sundsvall.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Påbörjat arbetet med underhållsplan i programvaran Planima, uppgraderat inpasseringssystem/bokningssystemet Aptus. Målning av förråd utvändigt, soprum invändigt, byte av dörrar till servicehus, underhåll rabattplanteringar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 116 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 115 st

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämmen 2024-05-02 haft följande sammansättning:

Vald till:

Ordinarie	Tommy Granström	Ordförande	2025
	Stefan Forssberg	Ledamot	2026
	Lars Borggren	Ledamot	2026
	Ingalis Morfeldt	Ledamot	2025
	Stig Nilsson	Ledamot	2026

Suppleant
Torbjörn Wahlgren
Karin Engholm

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer
Ess2 redovisning & revision AB

Valberedning
Anders Forhaug
Anna Wedin
Patrik Nylund

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2022-09-13.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 909	6 318	6 182	6 167	5 712
Resultat efter finansiella poster	-612	-96	955	1 510	1 001
Soliditet (%)	60	59	59	58	57
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	789	745	745	745	681
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	85	88	90	91	90
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	218	194	177	147	144
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 971	6 104	6 237	6 436	6 539
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 578	5 702	5 826	6 014	6 103
Räntekänslighet (%)	8	8	8	9	10
Sparande per kvm (kr/kvm)	185	202	339	363	320

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Under åren 2019 och 2020 hade föreningen en avgiftsfri månad vilket sänker årsavgiften / kvm BOA.

Upplysning vid förlust

Föreningen har gjort en resultatmässig förlust innevarande år. I resultatet ingår avskrivningar med 1 455 039 kr. Exkluderar man avskrivningarna blir resultatet positivt. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet och det finns god förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	56 083 000	10 867 356	1 858 573	-95 987	68 712 942
Disposition av föregående års resultat:			-95 987	95 987	0
Avsättning fond för uh		900 000	-900 000		0
Uttag fond för uh		-263 926	263 926		0
Årets resultat				-612 185	-612 185
Belopp vid årets utgång	56 083 000	11 503 430	1 126 512	-612 185	68 100 757

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 126 513
årets förlust	-612 185
	514 328

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll, enl stadgar	364 125
reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgar	535 875
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-637 635
i ny räkning överföres	251 963
	514 328

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	6 909 193	6 318 122
Övriga rörelseintäkter		52 592	55 774
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 961 785	6 373 896
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 914 044	-3 359 500
Övriga externa kostnader		-271 034	-274 712
Personalkostnader	4	-107 174	-107 206
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 465 212	-1 455 039
Summa rörelsekostnader		-5 757 464	-5 196 457
Rörelseresultat		1 204 321	1 177 439
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		81 371	67 276
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 897 877	-1 340 702
Summa finansiella poster		-1 816 506	-1 273 426
Resultat efter finansiella poster		-612 185	-95 987
Resultat före skatt		-612 185	-95 987
Årets resultat		-612 185	-95 987

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	109 701 370	111 166 582
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		109 701 370	111 166 582
Summa anläggningstillgångar		109 701 370	111 166 582
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		53 507	-550
Övriga fordringar		23 455	14 065
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		212 819	198 328
Summa kortfristiga fordringar		289 781	211 843
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		4 082 147	4 169 781
Summa kassa och bank		4 082 147	4 169 781
Summa omsättningstillgångar		4 371 928	4 381 624
SUMMA TILLGÅNGAR		114 073 298	115 548 206

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		56 083 000	56 083 000
Fond för yttre underhåll		11 503 430	10 867 356
Summa bundet eget kapital		67 586 430	66 950 356
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 126 513	1 858 573
Årets resultat		-612 185	-95 987
Summa fritt eget kapital		514 328	1 762 586
Summa eget kapital		68 100 758	68 712 942
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	7 500 000	7 500 000
Summa långfristiga skulder		7 500 000	7 500 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	37 388 909	38 388 909
Leverantörsskulder		312 811	230 764
Skatteskulder		7 911	4 672
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		762 909	710 919
Summa kortfristiga skulder		38 472 540	39 335 264
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		114 073 298	115 548 206

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-612 185	-95 987
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 465 212	1 455 039
Betald skatt		-6 151	4 029
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		846 876	1 363 081
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-54 057	3 150
Förändring av kortfristiga fordringar		-14 491	-118
Förändring av leverantörsskulder		82 047	-270 990
Förändring av kortfristiga skulder		51 991	82 835
Kassaflöde från den löpande verksamheten		912 366	1 177 958
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-1 000 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 000 000	-1 000 000
Årets kassaflöde		-87 634	177 958
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 169 781	3 991 822
Likvida medel vid årets slut		4 082 147	4 169 780

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för fjärrvärme, vatten, renhållning och revisionsarvode.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnaden skrivs från 2014 av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod. Inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Byggnader	100 år (tidigare 150år)
Nyanläggning	15 år
Markanläggning	5-20 år
Maskiner och inventarier	5-10 år

Avskrivningstiden för byggnader har i samband med upprättande av årsredovisningen för år 2020 ändrats efter förnyad bedömning av nyttjandeperioder.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 8 303 786 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgifter: I föreningens årsavgifter ingår kostnad för värme, vatten och abonnemang för tv samt bredband.

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för bostadsrätter.

Fastighetens belåning per kvm

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Räntekänslighet (%)

Visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet. Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvadrat totalyta

Visar vad som återstår när avskrivningar, kostnader för större investeringar eller planerat underhåll samt intäkter eller kostnader som är väsentliga och inte en del av den normala verksamheten har räknats bort från föreningens resultat. Beräknas genom att återstående belopp delas med den totala ytan i föreningen

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	5 933 244	5 597 256
Hyror lokaler	19 215	25 825
Hyror garage	130 680	129 150
Hyror parkeringar samt carport	190 586	177 660
Gemensamhetsel	629 403	383 432
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	6 065	4 800
	6 909 193	6 318 123

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Löpande underhåll	461 906	473 721
Periodiskt underhåll	637 635	263 926
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	291 638	290 807
Uppvärmningskostnad	825 888	596 958
Vatten & avloppsavgifter	312 948	290 128
Elavgifter	616 721	678 912
Renhållning	216 584	115 534
Snöröjning	123 723	111 322
Förbrukningsinventarier/material	57 498	154 557
Försäkring fastighet	77 281	71 163
Kabel-tv	147 703	171 191
Fastighetsskatt	144 520	141 281
	3 914 045	3 359 500

Not 4 Personalkostnader

	2024	2023
Arvoden till styrelsen	90 200	89 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	16 974	18 206
Summa	107 174	107 206

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	107 739 781	107 739 781
Mark	16 000 000	16 000 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	2 259 947	2 259 947
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 999 728	125 999 728
Ingående avskrivningar	-14 833 146	-13 378 107
Årets avskrivningar	-1 465 212	-1 455 039
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 298 358	-14 833 146
Utgående redovisat värde	109 701 370	111 166 582
Taxeringsvärden byggnader	97 780 000	97 780 000
Taxeringsvärden mark	23 595 000	23 595 000
	121 375 000	121 375 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	100 000 000	125 000 000
	100 000 000	125 000 000

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	378 778	378 778
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	378 778	378 778
Ingående avskrivningar	-378 778	-378 778
Utgående ackumulerade avskrivningar	-378 778	-378 778
Utgående redovisat värde	0	0

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 8 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Checkräkningskonto	1 000 384	1 602 161
SBAB sparkonto	145 930	2 567 620
Swedbank	434 415	0
Fastränteplacering	2 500 000	0
Sparkonto	1 418	0
	4 082 147	4 169 781

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Danske Bank	2,97	2024-01-30	0	18 000 000
Danske Bank	3,78	2026-03-31	7 500 000	7 500 000
Danske Bank	2,97	2024-01-31	19 388 909	20 388 909
Nordea	4,020	2025-01-31	18 000 000	0
			44 888 909	45 888 909
Kortfristig del av långfristig skuld			37 388 909	38 388 909

Lån som förfaller inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristiga. Detta oavsett om fortsatt belåning sker hos bank vilket är föreningens avsikt.

Förväntad amortering kommande år är 1 000 000 kr.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 39 888 909 kr.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Tommy Granström
Ordförande

Stefan Forssberg
Ledamot

Lars Borggren
Ledamot

Ingalis Morfeldt
Ledamot

Stig Nilsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin
Auktoriserad revisor

This documents contains 16 pages before this page

Dokumentet inneholder 16 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 16 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 16 sider før denne side

Detta dokument innehåller 16 sidor före denna sida

HANS TOMMY GRANSTRÖM

3ae36a74-c530-4ec6-99e1-5e2dc2097cef - 2025-04-19 17:38:01 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 1007c5c0-d70f-4ebe-b155-c82dcf4382e5 - SE

Stig Ivar Nilsson

3e9e88b3-c517-4aa7-9007-4811b513b04f - 2025-04-22 12:53:07 UTC +03:00
BankID / Freja eID - dc596701-a4b8-4997-9b2c-4107e7e8724f - SE

Lars Olof Borggren

ce982387-548f-4a5a-a546-5648027aa7e9 - 2025-04-22 12:57:40 UTC +03:00
BankID / Freja eID - d403378b-a665-4d38-8baf-34cdc8890f99 - SE

Stefan Forssberg

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Baldershöjd 1
961ee53a-ed7a-49e4-be07-e74b925a8ae9 - 2025-04-22 13:13:48 UTC +03:00
BankID / Freja eID - fe6bf527-b42e-49c2-911c-326835d62f40 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

INGA-LIS MORFELDT

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Baldershöjd
63b06f02-cc3d-435b-9a2c-57dc16df1d22 - 2025-04-23 14:54:44 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 71fc425b-c8c1-431e-bc43-55d714ecf818 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

JOANNA KRISTIN ULIN

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: ess2 redovisning & revision AB
8520f7b7-05c9-4e02-a4be-8723bb39e00b - 2025-04-25 09:29:09 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 4f9a5585-45b3-4a4b-9ed9-5da069d9c06e - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmittekningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Baldershöjd 1

Org.nr. 769605-5966

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Baldershöjd 1 för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Baldershöjd 1 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin

Auktoriserad revisor FAR



Document history

COMPLETED BY ALL:
25.04.2025 08:29

SENT BY OWNER:
Joanna Ulin • 24.04.2025 07:44

DOCUMENT ID:
SylyA1LvJxg

ENVELOPE ID:
Syy0JUvyge-SylyA1LvJxg

DOCUMENT NAME:
Brf Baldershöjd 1 Revisionsberättelse 2024.pdf
4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOANNA KRISTIN ULIN	 Signed	25.04.2025 08:29	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/06/22)
joanna.ulin@ess2.se	Authenticated	25.04.2025 08:14	Low	IP: 89.189.201.248

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.



Castor Förvaltning



CastorForvaltning



Förvaltnings AB Castor