

Årsredovisning för

Brf Baronessan

716416-4555

Brf Baronessan
Vastmannagatan 72
113 26 Stockholm
www.brf-baronessan.se



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

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Baronessan, 716416-4555, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i heltal kr (SEK).

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att förvalta fastigheten, planera underhållet, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera löpande driftskostnader och underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Kommande underhåll kan medföra att lån behöver tas upp. Föreningens resultat kan variera något över åren. Förändringen av föreningens likvida medel redovisas under avsnittet Förändring likvida medel.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen och föreningens fastighet

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Blåklinten 12 (mark och byggnad) med adress Västmannagatan 72, Stockholm. Byggnaden innefattar markplan med lokaler och därutöver sex våningsplan med trapphus och loftgångar, 29 lägenheter, vind med förrådsutrymmen, källare med gemensam tvättstuga, garage samt underbyggd gård.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

Föreningen är taxerad som en äkta bostadsrättsförening.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam (mäklad av Söderberg & Partners). I försäkringen ingår även kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Byggnadsfirman Reinhold Gustafsson uppförde fastigheten som totalentreprenad och den förvärvades av föreningen efter färdigställandet 1977-05-02. Fastighetens värdeår är 1977.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 898 m², varav 2 346 m² utgör boyta och 552 m² utgör lokalytor.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt. Lokalen i markplanet och ett angränsande utrymme på våning 1 hyrs av Stockholms kommun, som där driver förskolan Blåklinten.

I garaget finns 13 parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar. Tilldelning av lediga platser sker strikt efter kötid. Eftersom antalet platser är begränsat kan kötiden bli lång.

Caw J K MH

Styrelse

Vid ordinarie föreningsstämma 2024-05-23 valdes:

Ordinarie ledamöter:	
Christina Andersson	Omval
Lars-Göran Lundblad	Omval
Karin Reback	Omval
Per Sjöstrand	Omval
Christoffer Garabet Wirmark	Nyval

Suppleanter:	
Anders Gullberg	Omval
Johanna Isaksson	Nyval

Revisor

Petter Kindlund, Auktoriserad revisor, Moore Allegretto

Valberedning

Hans Andersson
Göran Reback

Stämmor och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23
Extra föreningsstämma hölls 2024-12-12

Styrelsen har under 2024 haft 11 protokollförda sammanträden.

Uppdaterade stadgar

Stämman beslutade vid den ordinarie föreningsstämman att anta det förslag till uppdaterade stadgar som tagits fram av styrelsen som en proposition. För att äga giltighet måste förslaget även godkännas av en påföljande stämma, vilken hölls som extrastämma 2024-12-12. Extrastämman beslutade att fastställa de nya stadgarna vilka därefter registrerades hos Bolagsverket 2025-01-28.

Underhåll och fastighetens tekniska status

Föreningens underhållsplan har tagits fram i samarbete med Fastighetsägarna och sträcker sig över åren 2023 - 2054. Planen ses löpande över av styrelsen.

Genomförda underhållsåtgärder under de senaste 20 åren:

2006	Målning av trapphus
2007	Hissrenovering
2010	Takmålning (plåtdelen)
2010	Fönsterrenovering (aluminiumprofiler och isolerglas)
2011	Ny takpapp på horisontella ytor
2012	Ny undercentral för fjärrvärme
2013	Nytt ventilationsaggregat för förskolan
2015	Installation av fastighetsnät/bredbandsnät
2016	Anticimex inspektion av lägenheternas våtutrymmen
2018	Översyn och renovering av sophanteringen i fastigheten
2020	Obligatorisk radonmätning utförd av Radonova i Uppsala
2021	Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) genomförd
2021	Rengöring av balkong- och loftgångsräcken
2021	Översyn av husets inpasseringssystem, byte av låssystem
2022	Högtrycksspolning av avloppsstammar
2022	Utbyte av belysningsarmaturer i soprum och trapphus till mera energisnåla LED-modeller
2022	Installation av elcentral och kablage för laddboxar i garaget

Can Ark V
Le P1

2023	Byte av frånluftsfläkt på vinden
2023	Byte av tryckstegringspump i värmecentralen
2023	Värmeoptimeringssystem installerat
2023	Ny elcentral till tvättstugan
2023	Ny mangel till tvättstugan
2023	Reparation och återställande av ventilationsaggregat för garaget
2024	Installation av kompletterande ventilationsaggregat i förskolan
2024	Trasigt avloppsrör i källaren åtgärdat
2024	Uppgradering av dator och programvara till portlåssystemet

Förvaltningsavtal och övriga avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SaveTime Ekonomikonsult AB
Internetleverantör	Bredband2 (f.d. Alltele), 1 Gbit/s
Kabel TV	Tele 2 (f.d. Comhem)
Hiss	S:t Eriks hiss AB
Trappstädning	Habitek
Fastighetsskötsel	Habitek
Entré- och hissmattor	Elis Textil Service (f.d. Berendsen Textil service)

Föreningen är medlemmar i både Bostadsrätterna och i Fastighetsägarna. Båda organisationerna erbjuder kostnadsfri rådgivning och kurser både för Brf-styrelser och föreningsmedlemmar, men de har lite olika inriktningar och kompletterar på så sätt varandra väl.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för flerfamiljshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 630 kr per bostadslägenhet (2024).

Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde. Fastighetsskatten redovisas under föreningens driftkostnader. Ett privatbostadsföretag beskattas inte för inkomster som tillhör fastigheten (inkomstskatt).

Nyckeltal

Nyckeltalen återfinns i flerårsöversikten.

Väsentliga händelser och föreningsaktiviteter under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 20% fr.o.m 2024-07-01.

Som tidigare nämnts har föreningens stadgar uppdaterats. En översyn och uppdatering av föreningens ordningsregler har också gjorts. Båda dokumenten har delats ut till medlemmarna.

Projektet med ny kompletterande ventilation i förskolans avdelning Tussilagon som beställdes 2023 och delvis bekostades av Stadsdelsförvaltningen slutfördes 2024 och blev klart i maj.

Den obligatoriska besiktningen av gård och lekplats har genomförts med godkänt resultat.

I samband med en större reparation av ett trasigt avloppsrör i källaren aktualiserades behovet av att kartlägga resterande avloppsrör i huset.

En VVS-konsult (Levin VVS AB) har gjort en inventering av husets alla vatten- och avloppsledningar som en del i att ta fram ett underlag för vidare bedömning av den tekniska livslängden och planering av framtida stambyte. Stamspolning och videofilmning kommer att göras under våren 2025.

Vi har haft återkommande problem med sophämtningen. SVOA har lagt om rutterna för sopbilarna och innan den nya ordningen kommit på plats ordentligt uteblev sophämtningen helt vissa av våra hämtningsdagar. Mängden sopor tenderar dock att hela tiden öka vilket innebär risk för att antalet hämtningar måste utökas från dagens tre ggr/vecka.

Om LH
E M

Hysesavtalet för förskolan har omförhandlats med Stockholms Stad, och ny hyra gäller fr o m 2024-10-01. I avtalet finns nu både indexklausul och separat betalning av fastighetsskatten, vilket besparar oss omförhandlingar framöver.

Sedvanlig gårdsstädning genomfördes den 2024-06-11 och avslutades med pizzakalas på gården.

Styrelsen har som vanligt i egen regi och med hjälp av tjänstvilliga medlemmar gjort diverse mindre reparationer och underhåll. Huset är vårt gemensamma ansvar och alla medlemmar uppmuntras att - utifrån sina förutsättningar - bidra till fastighetens skötsel och därmed till att hålla föreningens kostnader nere.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st

Överlåtelser under året: inga

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 44

cmw
K M L

Flerårsöversikt (kr)

	2024	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	1 788 311	1 678 015	1 659 955	1 558 832	1 517 265
Resultat efter finansiella poster	89 491	156 618	297 932	270 027	362 501
Soliditet %	94	93	94	95	95
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	293	266	248	242	242
Energikostnad/kvm totalyta	198	184	179	164	
Värmekostnad/kvm totalyta	134	126	109	112	
Elkostnad/kvm totalyta	28	31	49	33	
Vattenkostnad/kvm totalyta	36	27	21	19	
Sparande/kvm totalyta	200	175	148	123	
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	0	0	0	0	
Skuldsättning/kvm totalyta	0	0	0	0	
Ränta/kvm totalyta	0		0	0	
Årsavgiftens andel av rörelseintäkter i procent	33,64	36,73	34,99	36,38	
Räntekänslighet i procent	0	0	0	0	

Bostadsrättsyta 2 346 kvm. Totalyta 2 898 kvm.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Yttre under- hållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	9 036 000	1 100 469	2 532 354	156 618
Dispos. av föregående års resultat			156 618	-156 618
Avsättning yttre fond		100 000	-100 000	
Årets resultat				89 491
Belopp vid årets slut	9 036 000	1 200 469	2 588 972	89 491

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	2 588 972
årets resultat	89 491
Totalt	2 678 463
Avsättning till yttre underhållsfond	100 000
lanspråkstagande av yttre underhållsfond	-652 661
Behandlas i ny räkning	3 231 124
Summa	2 678 463

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

CGW BR 14
K 130

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 788 311	1 678 015
Övriga rörelseintäkter		254 432	22 727
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 042 743	1 700 742
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 893 590	-1 469 222
Personalkostnader		-77 306	-74 296
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4,5,6	-88 730	-86 372
Summa rörelsekostnader		-2 059 626	-1 629 890
Rörelseresultat		-16 883	70 852
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		106 374	86 212
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-446
Summa finansiella poster		106 374	85 766
Resultat efter finansiella poster		89 491	156 618
Bokslutsdispositioner			
Resultat före inkomstskatt		89 491	156 618
Inkomstskatt			
Årets resultat		89 491	156 618

CHW 2024
6/12

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	9 781 786	9 867 944
Byggnadsinventarier	5	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	6	28 080	30 652
Summa materiella anläggningstillgångar		9 809 866	9 898 596
Summa anläggningstillgångar		9 809 866	9 898 596
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		157 232	127 871
Övriga fordringar		11 083	4 052
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		64 608	62 037
Summa kortfristiga fordringar		232 923	193 960
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 661 081	3 755 461
Summa kassa och bank		3 661 081	3 755 461
Summa omsättningstillgångar		3 894 004	3 949 421
SUMMA TILLGÅNGAR		13 703 870	13 848 017

CGW SKA
E M

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		9 036 000	9 036 000
Fond för yttre underhåll		1 200 469	1 100 469
Summa bundet eget kapital		10 236 469	10 136 469
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 588 972	2 532 354
Årets resultat		89 491	156 618
Summa fritt eget kapital		2 678 463	2 688 972
Summa eget kapital		12 914 932	12 825 441
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		23 030	128 082
Skatteskulder		13 129	12 959
Övriga skulder		59 065	281 348
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		693 714	600 187
Summa kortfristiga skulder		788 938	1 022 576
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 703 870	13 848 017

CGW HX
L B/L

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	89 491	156 618
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	89 269	91 594
	<u>178 760</u>	<u>248 212</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	178 760	248 212
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-39 504	17 661
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-233 636	271 064
Kassaflöde före Investerings- och Finansieringsverksamheten	-94 380	536 937
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-30 866
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-30 866
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	-94 380	506 071
Likvida medel vid årets början	3 755 461	3 249 390
Likvida medel vid årets slut	3 661 081	3 755 461

CAW AL J
174

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar K2 samt BFNAR 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Sparande per kvadratmeter (totalyta)

Årets resultat justerat för årets avskrivningar, planerat underhåll samt väsentliga poster som inte är en del av den normala verksamheten. Beloppet delas med den totala ytan i föreningen (bo- och lokalytor).

Räntekänslighet

Hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjs med en procenhet, i förhållande till årsavgifterna storlek. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna måste höjas om räntan stiger med en procentenhet för att ränteökningen inte ska påverka resultatet.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Beräknas genom att årsavgifterna delas med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens intäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Byggnadsinventarier	5
-Inventarier, verktyg och installationer	12

Can LK J
E M

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	687 130	624 664
Hysesintäkter, lokaler	945 000	904 683
Hysesintäkter garage & P-platser	156 181	148 668
	1 788 311	1 678 015

Not 3 Övriga externa kostnader

Driftkostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Uppvärmning	389 697	364 526
El	80 504	91 231
Vatten och avlopp	103 424	78 117
Hiss	8 082	11 462
Sophämtning	68 215	53 580
Städning	36 613	31 020
Fastighetsskötsel	45 362	45 660
Kabel-TV och Bredband	40 558	41 338
Hyra av mattor	4 788	4 663
Snöröjning	2 120	0
Fastighetsförsäkring	76 022	68 601
Förbrukningsmaterial, fastighet	6 415	3 788
Förbrukningsinventarier, fastighet	11 099	2 890
	872 899	796 876

Reparationer och underhåll

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Gård	6 032	1 376
Vatten och avlopp	35 116	0
Värme	612	4 275
Tvättstugan	3 827	2 326
Elanläggning	9 595	0
Ventilation	4 499	40 176
Hissar	7 436	8 200
Huskropp	19 614	34 163
Övrigt	0	5 625
	86 731	96 141

can
to NL

Planerade underhåll

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Vatten och avlopp	291 039	5 000
Värme	0	83 625
Elanläggning	0	17 138
Ventilation	346 000	178 751
Huskropp	15 622	0
	652 661	284 514

Administrativa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Telefon och porto	607	146
Övriga egna administrationskostnader	2 700	1 553
Revisionsarvode	22 770	20 625
Kameral förvaltning	67 242	59 901
Datakostnader	1 000	247
Bankkostnader	4 117	4 022
Föreningsavgifter	10 646	10 800
Konsultarvoden	17 473	41 185
Övrigt	1 474	1 131
	128 029	139 610

Fastighetsskatt och avgift

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Lokaler	106 000	106 000
Bostäder	47 270	46 081
	153 270	152 081

Summa övriga externa kostnader

1 893 590	1 469 222
------------------	------------------

caw LR it
L. Ma

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	8 615 808	8 615 808
	8 615 808	8 615 808
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-861 580	-775 422
-Årets avskrivning enligt plan	-86 158	-86 158
	-947 738	-861 580
Mark	2 113 716	2 113 716
Redovisat värde vid årets slut	9 781 786	9 867 944
Taxeringsvärde		
- Byggnad	39 200 000	39 200 000
- Mark	81 400 000	81 400 000
Totalt	120 600 000	120 600 000

Not 5 Byggnadsinventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	262 500	262 500
	262 500	262 500
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-262 500	-262 500
	-262 500	-262 500
Redovisat värde vid årets slut	0	0

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	30 866	0
-Nyanskaffningar		30 866
Vid årets slut	30 866	30 866
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-214	0
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-2 572	-214
Vid årets slut	-2 786	-214
Redovisat värde vid årets slut	28 080	30 652

Not 7 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	0	0

CAN ALK
L B R

Underskrifter

Stockholm



Karin Reback
Ordförande

2025-04-01



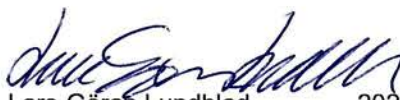
Christina Andersson
Ledamot

2025-04-01



Christoffer Garabet Wirmark
Ledamot

2025-04-01



Lars-Göran Lundblad
Ledamot

2025-04-01



Per Sjöstrand
Ledamot

2025-04-01

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 / 4 - 2025



Petter Kindlund
Auktoriserad revisor

Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Baronessan

Org.nr 716416-4555

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Baronessan 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 2024-12-31 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 för föreningen.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Baronessan för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Stockholm den 4 april 2025



Petter Kindlund
Auktoriserad revisor