



## ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Baldergaard

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.

# ÅRSREDOVISNING

## Bostadsrättsföreningen Baldergaard

Org. nr. 769612-1875

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret

**2023-01-01--2023-12-31**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Nässjö.

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

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

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

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

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)

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll

Föreningen har under året gjort följande större underhållsåtgärder:

- Energideklaration
- Byte av armaturer utomhus
- Byte av tvättmaskiner

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 2022-09-01 med 100kr/bostadsrätt.

Styrelsen har beslutat att årsavgifterna ska höjas med 5% fr.o.m 2024-01-01.

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 ett konto hos Handelsbanken samt HSB avräkningskonto. Detta är gjort som ett förberedande steg så att HSB ska kunna genomföra föreningens leverantörsbetalningar efter att bankerna gör om sina betalningssystem.

## Medlemsinformation

### Väsentliga avtal

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

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 7 medlemmar.

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

Under året har 5 lägenhetsöverlåtelser 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 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit styrelsen. Firman tecknas två i förening.

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

**Flerårsöversikt**

|                                    | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  | 2019  | 2018  |
|------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning, tkr               | 2 033 | 2 008 | 1 980 | 1 939 | 1 841 | 1 841 |
| Res. efter finansiella poster, tkr | 95    | 95    | 151   | 212   | - 89  | 323   |
| Soliditet, %                       | 59    | 56    | 55    | 54    | 52    | 52    |

|                                                     |        |        |        |        |        |  |
|-----------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--|
| Balansomslutning, tkr                               | 10 508 | 10 733 | 10 786 | 10 821 | 10 800 |  |
| Eget kapital, tkr                                   | 6 157  | 6 061  | 5 967  | 5 816  | 5 604  |  |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt *)        | 682    |        |        |        |        |  |
| Skuldsättning kr/kvm *)                             | 1 378  |        |        |        |        |  |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt *)    | 1 378  |        |        |        |        |  |
| Sparande kr/kvm *)                                  | 168    |        |        |        |        |  |
| Räntekänslighet *)                                  | 2,0%   |        |        |        |        |  |
| Energikostnad kr/kvm *)                             | 245    |        |        |        |        |  |
| Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter *) | 96%    |        |        |        |        |  |
| *) Nya nyckeltal 2023                               |        |        |        |        |        |  |

**Förändringar i eget kapital**

|                              | Uppskrivnings-<br>fond | Medlems<br>insatser | Underh.-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|------------------------------|------------------------|---------------------|------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång      | 5 994 113              | 966 680             | 1 500 000        | -2 494 274             | 94 890            |
| Resultatdisp. Enl stämma -22 |                        |                     |                  | 94 890                 | -94 890           |
| Uppskrivning                 | -116 174               |                     |                  | 116 174                |                   |
| Avsättning enl plan -23      |                        |                     | 100 000          | -100 000               |                   |
| Ianspråk yttre fond -23      |                        |                     | -129 678         | 129 678                |                   |
| Årets resultat               |                        |                     |                  |                        | 95 137            |
| Belopp vid årets slut        | 5 877 939              | 966 680             | 1 470 322        | -2 253 532             | 95 137            |

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Balanserat resultat | -2 253 532 |
| Årets resultat      | 95 137     |
|                     | -2 158 395 |

**Resultatdisposition**

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

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| Balanseras i ny räkning | -2 158 395 |
|                         | -2 158 395 |

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 470 322 kr. Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

|                                                            |       | 2023-01-01     | 2022-01-01     |
|------------------------------------------------------------|-------|----------------|----------------|
|                                                            |       | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
| <b>Resultaträkning</b>                                     |       |                |                |
| <b>Rörelseintäkter</b>                                     |       |                |                |
| Nettoomsättning                                            | Not 1 | 2 032 949      | 2 008 187      |
| Summa rörelsens intäkter                                   |       | 2 032 949      | 2 008 187      |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                    |       |                |                |
| Driftskostnader                                            | Not 2 | -1 399 268     | -1 468 786     |
| Periodiskt underhåll                                       |       | -129 678       | 0              |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 3 | -17 800        | -17 800        |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 4 | -65 913        | -87 381        |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 5 | -257 041       | -264 392       |
| Summa rörelsens kostnader                                  |       | -1 869 699     | -1 838 358     |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |       | <b>163 249</b> | <b>169 829</b> |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                    |       |                |                |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter           |       | 3 238          | 294            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -71 350        | -75 232        |
| Summa finansiella poster                                   |       | -68 112        | -74 938        |
| <b>Årets resultat</b>                                      |       | <b>95 137</b>  | <b>94 890</b>  |

| Balansräkning                                |        |        | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |        |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |        |        |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |        |        |                   |                   |
| Byggnader                                    | Not 12 | Not 6  | 7 482 286         | 7 731 830         |
| Mark                                         |        | Not 6  | 1 876 134         | 1 876 134         |
| Markanläggningar                             |        | Not 7  | 22 014            | 25 157            |
| Inventarier, verktyg och installationer      |        | Not 8  | 0                 | 4 354             |
|                                              |        |        | <u>9 380 434</u>  | <u>9 637 475</u>  |
| Summa anläggningstillgångar                  |        |        | <u>9 380 434</u>  | <u>9 637 475</u>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |        |        |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |        |                   |                   |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar     |        |        | 4 247             | 747               |
| Avräkningskonto HSB Göta                     |        |        | 586 213           | 0                 |
| Övriga fordringar                            |        | Not 9  | 11 661            | 6 924             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |        | Not 10 | <u>129 531</u>    | <u>123 268</u>    |
|                                              |        |        | 731 652           | 130 939           |
| <i>Kassa och bank</i>                        |        |        |                   |                   |
| Kassa och bank                               |        | Not 11 | <u>396 150</u>    | <u>964 319</u>    |
|                                              |        |        | 396 150           | 964 319           |
| Summa omsättningstillgångar                  |        |        | <u>1 127 802</u>  | <u>1 095 258</u>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |        |        | <b>10 508 236</b> | <b>10 732 733</b> |

| Balansräkning                                | 2023-12-31               | 2022-12-31               |
|----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |                          |                          |
| <b>Eget kapital</b>                          |                          |                          |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                          |                          |
| Uppskrivningsfond                            | 5 877 939                | 5 994 113                |
| Medlemsinsatser                              | 966 680                  | 966 680                  |
| Fond för yttre underhåll                     | 1 470 322                | 1 500 000                |
|                                              | <u>8 314 941</u>         | <u>8 460 793</u>         |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                          |                          |
| Balanserat resultat                          | -2 253 532               | -2 494 274               |
| Årets resultat                               | 95 137                   | 94 890                   |
|                                              | <u>-2 158 395</u>        | <u>-2 399 384</u>        |
| Summa eget kapital                           | <u>6 156 546</u>         | <u>6 061 409</u>         |
| <b>Skulder</b>                               |                          |                          |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 12 <u>0</u>          | <u>3 895 649</u>         |
|                                              | 0                        | 3 895 649                |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 12 3 895 649         | 255 636                  |
| Leverantörsskulder                           | 204 248                  | 244 154                  |
| Skatteskulder                                | 9 898                    | 6 902                    |
| Övriga skulder                               | Not 13 10 753            | 11 901                   |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 <u>231 142</u>    | <u>257 082</u>           |
|                                              | 4 351 690                | 775 675                  |
| Summa skulder                                | <u>4 351 690</u>         | <u>4 671 324</u>         |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        | <b><u>10 508 236</u></b> | <b><u>10 732 733</u></b> |

|                                                                           | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Kassaflödesanalys</b>                                                  |                          |                          |
| <b>Löpande verksamhet</b>                                                 |                          |                          |
| Resultat efter finansiella poster                                         | 95 137                   | 94 890                   |
| Avskrivningar                                                             | 257 041                  | 264 392                  |
| Kassaflöde från löpande verksamhet<br>(före förändring av rörelsekapital) | 352 178                  | 359 282                  |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                      |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                         | -14 500                  | -180                     |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder                            | -63 998                  | 107 742                  |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                                        | 273 680                  | 466 844                  |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                                             |                          |                          |
| Investeringar i fastigheter                                               | 0                        | -398 821                 |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                                    | 0                        | -398 821                 |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                                            |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder                         | -255 636                 | -255 636                 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                                   | -255 636                 | -255 636                 |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                   | <b>18 044</b>            | <b>-187 613</b>          |
| <b>Likvida medel vid årets början *)</b>                                  | <b>964 319</b>           | <b>1 151 932</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets slut *)</b>                                    | <b>982 363</b>           | <b>964 319</b>           |

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

| Noter | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-------|--------------------------|--------------------------|
|       |                          |                          |

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

##### Allmänna upplysningar

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

##### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandetid.

|                                               |      |
|-----------------------------------------------|------|
| Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas: | %    |
| Byggnader                                     | 2,0  |
| Ombyggnader                                   | 3,2  |
| Markanläggningar                              | 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 1 589 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 1 938 875 kr.

| Noter                                                                   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 1 Nettoomsättning</b>                                            |                          |                          |
| Årsavgifter, bostäder                                                   | 1 765 201                | 1 731 356                |
| Hyror                                                                   | 21 000                   | 21 000                   |
| Övriga intäkter                                                         | 246 748                  | 255 831                  |
|                                                                         | <b>2 032 949</b>         | <b>2 008 187</b>         |
| <b>Not 2 Driftskostnader</b>                                            |                          |                          |
| Fastighetsskötsel och lokavård                                          | 240 609                  | 243 822                  |
| Reparationer                                                            | 37 652                   | 131 223                  |
| El                                                                      | 51 644                   | 70 033                   |
| Uppvärmning                                                             | 414 858                  | 417 720                  |
| Vatten                                                                  | 236 879                  | 222 700                  |
| Sophämtning                                                             | 76 002                   | 59 906                   |
| Kabel-TV, internet                                                      | 127 812                  | 125 153                  |
| Övriga avgifter                                                         | 43 170                   | 38 457                   |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt                                        | 50 814                   | 50 814                   |
| Förvaltningsarvoden                                                     | 94 387                   | 89 783                   |
| Övriga driftskostnader                                                  | 25 441                   | 19 175                   |
|                                                                         | <b>1 399 268</b>         | <b>1 468 786</b>         |
| <b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>                                   |                          |                          |
| Extern revisor - BoRevision                                             | 17 800                   | 17 800                   |
|                                                                         | <b>17 800</b>            | <b>17 800</b>            |
| <b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>                              |                          |                          |
| Föreningen har inte haft några anställda under året.                    |                          |                          |
| <b>Förtroendevalda</b>                                                  |                          |                          |
| Styrelsearvode                                                          | 31 900                   | 37 500                   |
| Löner och andra ersättningar                                            | 18 900                   | 29 700                   |
| Sociala kostnader                                                       | 15 113                   | 20 181                   |
|                                                                         | <b>65 913</b>            | <b>87 381</b>            |
| <b>Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> |                          |                          |
| <u>Avskrivningar</u>                                                    |                          |                          |
| Byggnader                                                               | 249 544                  | 249 544                  |
| Inventarier                                                             | 4 354                    | 11 714                   |
| Markanläggningar                                                        | 3 143                    | 3 134                    |
|                                                                         | <b>257 041</b>           | <b>264 392</b>           |

| Noter                                                       | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|-------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Not 6 Byggnader</b>                                      |                  |                  |
| Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).  |                  |                  |
| Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år | 2063             |                  |
| Värdeår enligt taxeringsbeslut                              | 1954             |                  |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde                      | 4 663 812        | 4 233 610        |
| Årets investeringar                                         | 0                | 430 202          |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                    | 4 663 812        | 4 663 812        |
| Ingående uppskrivningar                                     | 5 994 113        | 6 110 287        |
| Årets avskrivning                                           | -116 174         | -116 174         |
| Utgående uppskrivningar                                     | 5 877 939        | 5 994 113        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                         | -1 049 961       | -916 591         |
| Årets avskrivningar                                         | -133 370         | -133 370         |
| Utgående avskrivningar                                      | -1 183 331       | -1 049 961       |
| <b>Utgående bokfört värde</b>                               | <b>9 358 420</b> | <b>9 607 964</b> |
| 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       |
| <b>Not 7 Markanläggningar</b>                               |                  |                  |
| Ingående anskaffningsvärde                                  | 31 434           | 31 434           |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                    | 31 434           | 31 434           |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                         | -6 277           | -3 143           |
| Årets avskrivningar                                         | -3 143           | -3 134           |
| Utgående avskrivningar                                      | -9 420           | -6 277           |
| <b>Bokfört värde</b>                                        | <b>22 014</b>    | <b>25 157</b>    |
| <b>Not 8 Inventarier, verktyg och installationer</b>        |                  |                  |
| Ingående anskaffningsvärde                                  | 78 606           | 78 606           |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                    | 78 606           | 78 606           |
| Ingående avskrivningar                                      | -74 252          | -62 538          |
| Årets avskrivningar                                         | -4 354           | -11 714          |
| Utgående avskrivningar                                      | -78 606          | -74 252          |
| <b>Bokfört värde</b>                                        | <b>0</b>         | <b>4 354</b>     |
| <b>Not 9 Övriga fordringar</b>                              |                  |                  |
| Skattekonto                                                 | 11 661           | 6 924            |
|                                                             | <b>11 661</b>    | <b>6 924</b>     |

| Noter  |                                                                     | 2023-12-31  | 2022-12-31 |            |                 |              |
|--------|---------------------------------------------------------------------|-------------|------------|------------|-----------------|--------------|
| Not 10 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                        |             |            |            |                 |              |
|        | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                        | 129 531     | 123 268    |            |                 |              |
|        |                                                                     | 129 531     | 123 268    |            |                 |              |
| Not 11 | Kassa och bank                                                      |             |            |            |                 |              |
|        | Danske Bank                                                         | 250 813     | 964 319    |            |                 |              |
|        | Handelsbanken                                                       | 145 337     | 0          |            |                 |              |
|        |                                                                     | 396 150     | 964 319    |            |                 |              |
| Not 12 | Skulder till kreditinstitut                                         |             |            |            |                 |              |
|        |                                                                     |             | Nästa års  |            |                 |              |
|        | Låneinstitut                                                        | Lånenummer  | Ränta      | Konv.datum | Total låneskuld | amort./konv. |
|        | Danske Bank                                                         | 13020101468 | 5,53%      | 2024-03-31 | 3 895 649       | 3 895 649    |
|        |                                                                     |             |            |            | 3 895 649       | 3 895 649    |
|        | Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                      |             |            |            |                 | 0            |
|        | Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till |             |            |            |                 | 2 617 469    |
|        | Kortfristig del av långfristig skuld                                |             |            |            | 3 895 649       | 255 636      |
|        | Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 255 636 kr             |             |            |            |                 |              |
|        | Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut                  |             |            |            |                 |              |
|        | Uttagna pantbrev i fastighet                                        |             |            |            | 6 500 000       | 6 500 000    |
| Not 13 | Övriga kortfristiga skulder                                         |             |            |            |                 |              |
|        | Källskatt                                                           |             |            |            | 1 260           | 1 800        |
|        | Arbetsgivaravgifter                                                 |             |            |            | 1 319           | 1 885        |
|        | Övriga kortfristiga skulder                                         |             |            |            | 8 174           | 8 216        |
|        |                                                                     |             |            |            | 10 753          | 11 901       |
| Not 14 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                        |             |            |            |                 |              |
|        | Upplupna räntekostnader                                             |             |            |            | 379             | 0            |
|        | Övriga upplupna kostnader                                           |             |            |            | 110 421         | 106 027      |
|        | Förutbetalda hyror och avgifter                                     |             |            |            | 120 342         | 151 055      |
|        |                                                                     |             |            |            | 231 142         | 257 082      |

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Nässjö

|                |             |                 |
|----------------|-------------|-----------------|
| Julio Martinéz | Hysni Llapi | Bernd Wihsinger |
| Mato Radic     | Sadete Dani | Goran Trajkovic |

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min 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 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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.
- 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.
- 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Baldergaard signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JULIO MARTINÉZ**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 16:14:25



**SADETE DANI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 09:33:05



**MATO RADIC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 14:06:55



**HYSNI LLAPI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 21:38:05



**BERND WIHSINGER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 05:38:16



**GORAN TRAJKOVIC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 08:07:11



**MALIN JOHANNESSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 11:57:04



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Baldergaard signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MALIN JOHANNESSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 11:57:16



HSB – där möjligheterna bor