

Årsredovisning

Brf Baltic & Torg

Org nr 769632-9007

Styrelsen för Brf Baltic & Torg

avger härmed årsredovisning för

räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	16
Definitioner av använda nyckeltal	17

Kontaktinformation

Brf Baltic & Torg

Tappvägen 31 F

168 78 Bromma

<http://baltictorg.se>

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Föreningens fastighet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Baltic 25
Adress:	Annedalsvägen 23-27, Tappvägen 31 A-G
Tomt	Äganderätt
Fastigheternas sammantagna areal:	2 300 kvm
Bostadsarea (BOA)	6 560 kvm
Antal bostadslägenheter	105 st
Lokalarea	303 kvm
Antal p platser i garage	54 st
Byggnadsår	2018-2021
Husets utformning	2 flerfamiljshus om 7 resp. 8 våningar ovan mark med underliggande källare och garage.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret Stockholm.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2022;

Byggnad	203 148 000
Mark	<u>76 070 000</u>
	279 218 000

Fastighetens tekniska status

Fastigheten värms med fjärrvärme och varje lägenhet har en egen elmätare.

Tomten är ansluten till kommunens nät för vatten, avlopp och elektrisk kraft.

Fastigheten är ansluten till fibernät. Varje medlem får teckna individuellt abonnemang.

Fastigheten deltar i gemensamhetsanläggningen Stockholm Agnes Cecilia GA:1 som förvaltas av Agnes Cecilia sopsug samfällighetsförening (717916-0879). Gemensamhetsanläggningens ändamål är att tillhandahålla deltagande fastigheter med sopsug. Fastigheten Stockholm Baltic 25 deltar med ett andelstal om 8 900 av totalt 306 100 andelar i gemensamhetsanläggningen. Fastigheten deltar i gemensamhetsanläggningen Stockholm Baltic GA:2. Delägande fastigheter är Stockholm Baltic 24 med ett andelstal om 72 och Stockholm Baltic 25 med ett andelstal om 28. Gemensamhetsanläggningens ändamål är att tillhandahålla deltagande fastigheter med gård m.m. (bärande konstruktion, tillhör till garage och gård). De deltagande fastigheterna har ingått ett

driftavtal för driften av gemensamhetsanläggningen.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond. Avsättningen sker med minst 35 kr per kvm BOA och LOA. Yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Föreningen har inte någon framtagen underhållsplan.

Bostadsrättsföreningen

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Stockholm, Stockholms län.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-09-21. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2020-10-16.

Föreningens firma

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av två styrelseledamöter i förening.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 159 medlemmar fördelade på 105 medlemslägenheter samt 6 lokalhyresgäster.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB.

Den tekniska förvaltningen har utförts av Nabo, Trappstädning har utförts av Städhuset i Stockholm AB.

Avtal finns med Norrenergi om fjärrvärmeleverans.

Avtal finns med Ellevio och Skellefteåkraft om elleverans.

Avtal finns med Stockholm Vatten och Avfall om vattenleverans och sophämtning samt med Ragn-Sells Recycling AB om återvinning,

Styrelsen

Styrelsen fick vid årsstämman 2023 följande sammansättning.

Anders Segerström	Ledamot, ordförande
Jennifer Agebro	Ledamot
Kristin Blom	Ledamot
Ulf Christensen	Ledamot
Martin Björnebo	Suppleant
Sorin Munteanu	Suppleant

Anders Segerström flyttade till annat boende och lämnade styrelsen 2023-10-01. Ulf Christensen tog då över som ordförande.

Revisor

David Walman, Rävissor AB

Valberedning

Består av Erfan Aslani och Neha Sharma.

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 12 protokollförda styrelsemöten, inklusive 1 konstituerande.

Årets överlåtelse

Under året har elva överlåtelse av lägenheter skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av pbb.

Årets händelser

Fokus har under året legat på att hålla nere kostnaderna för föreningen, vilket har

varit en utmaning p g a stora allmänna kostnadshöjningar.

Styrelsen har fortsatt arbetet med att få ordning på avtal med olika leverantörer och att ordna rutiner tillsammans med dessa.

Tvåårsbesiktningen genomfördes under våren. Uppföljningsmöten med entreprenör och lägenhetsinnehavare kring åtgärder och utredningar har genomförts.

Styrelsen tog beslut att anlita Nabo som ny ekonomisk förvaltare från 2024-01-01.

Framtida utveckling

Fortsatt arbete med att säkerställa en god ekonomi för föreningen och en god boende- och verksamhetsmiljö för våra medlemmar och lokalhyresgäster.

Föreningens ekonomi

Årets resultat är ett underskott på 3 429 tkr men rensat från avskrivningar ger resultatet från årets verksamhet ett positivt resultat på 1 384 tkr

Ser man på hela likvidflödet under året med hänsyn tagit till Investeringar, amorteringar och förändring i rörelseresultatet är kassaflödet negativt med 350 421 kr. Då även inräknat föreningens extraamortering med 1 000 tkr på ett av lånen.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	311 210 500	56 369 500	240 205	-1 303 336	-2 776 632	363 740 237
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			240 205	-240 205		
Balanseras i ny räkning				-2 776 632	2 776 632	
Årets resultat					-3 429 465	-3 429 465
Belopp vid årets utgång	311 210 500	56 369 500	480 410	-4 320 173	-3 429 465	360 310 772

Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning, Kkr	6450	6433	2044		
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-3429	-2777	-973		
Räntekostnader i förhållande till intäkt	31,53%	17,95%	15,37%		
Soliditet, %	79,0	79,0	78,0		
Skuldsättningsgrad %	27	27	27		
Skuldkvot/Räntekänslighet	15,0	15,2	47,9		
Genomsnittlig skuldränta, %	2,09	1,18	0,34		
Skuldsättning per kvm, kr	14 059	14 247	14 279		
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta, kr	14 708	14 905	14 939		
Fastighetens belåningsgrad, %	21,2	21,3	21,1		
Energikostnad per kvm	193	212	74		
Sparande per kvm, kr	202	295	33		
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkterna, %	72,21%	72,84%	89,97%		
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	710	714	140		
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	56 034	56 034	56 034		

Definition av nyckel tal redovisas i slutet av årsredovisningen

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-4 320 173
Årets resultat	-3 429 465
	<u>-7 749 638</u>
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts 35 kr per kvm BOA & LOA år 1-3 enligt stadgarna	240 205
I ny räkning överföres	-7 989 843
	<u>-7 749 638</u>

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	6 252 899	6 342 089
Övriga intäkter	1	197 404	90 845
		6 450 303	6 432 934
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-2 467 090	-2 680 498
Övriga externa kostnader	3	-450 648	-476 142
Personalkostnader	4	-120 716	-94 505
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5	-4 814 292	-4 804 007
Summa fastighetskostnader		-7 852 746	-8 055 152
Rörelseresultat		-1 402 443	-1 622 218
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		6 874	0
Räntekostnader fastighetslån		-2 033 896	-1 154 414
Resultat efter finansiella poster		-3 429 465	-2 776 632
ÅRETS RESULTAT		-3 429 465	-2 776 632

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	6	454 687 362	459 490 314
Inventarier	7	45 360	56 700
		454 732 722	459 547 014
Summa anläggningstillgångar		454 732 722	459 547 014
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 088	0
Övriga fordringar		114 301	81 008
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	172 486	161 163
		289 875	242 171
Kassa och bank		2 424 621	2 775 042
Summa omsättningstillgångar		2 714 496	3 017 213
SUMMA TILLGÅNGAR		457 447 218	462 564 227

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		367 580 000	367 580 000
Yttre reparationsfond		480 410	240 205
		368 060 410	367 820 205
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-4 320 173	-1 303 336
Årets resultat		-3 429 465	-2 776 632
		-7 749 638	-4 079 968
Summa eget kapital		360 310 772	363 740 237
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	32 000 000	65 000 000
		32 000 000	65 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	64 485 500	32 779 500
Leverantörsskulder		148 274	157 799
Skatteskulder		224 321	190 316
Övriga kortfristiga skulder		70 629	60 695
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	207 722	635 680
		65 136 446	33 823 990
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		457 447 218	462 564 227

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 402 443	-1 622 218
Årerföring gjorda avskrivningar	4 814 292	4 804 007
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	3 411 849	3 181 789
Erlagd ränta	-2 033 896	-1 154 414
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 384 827	2 027 375
Förändring av rörelseresultat		
Kortfristiga fordringar - förändring	-47 704	3 243 739
Leverantörsskulder- förändring	-9 525	-435 748
Kortfristiga skulder - förändring	-384 019	-3 538 121
Kassaflöde från rörelseresultat	-441 248	-730 130
Investeringsverksamheten		
Investering i anläggningstillgång	0	-56 700
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-56 700
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-1 294 000	-220 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 294 000	-220 500
Årets kassaflöde	-350 421	1 020 045
Likvida medel vid årets början	2 775 042	1 754 996
Likvida medel vid årets slut	2 424 621	2 775 041

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1(K3) Årsredovisning och koncernredovisning.. Principerna är oförändrade mot föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Stomme (inkl balkonger)	100 år
Grund	100 år
Tak	40 år
Fasad	50 år
Fönster	40 år
Ytskikt	30 år
Installationer (inkl VVS, el, vent och hissar)	50 år
Inventarier	5-20 år

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Vår förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2022 och dessa kommer att gälla fram till år 2024. Föreningen betalar i år ingen fastighetsavgift, då rådande värdeår är undantagit från beskattning.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har ingen anställd personal. Styrelsearvoden redovisas under not personalkostnader.

Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	4 657 607	4 686 040
Hyresintäkter lokaler	470 540	454 054
Hyresintäkter garage	543 723	543 369
Utdebiterad el	496 318	547 769
Övriga tillägg	40 204	50 760
Pantsättning och överlåtelseavgifter	34 205	46 275
Avgift andra hands uthyrning	10 302	13 822
Summa	6 252 899	6 342 089

Not 1 Övriga intäkter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Elstöd	159 306	0
Bidrag elbilsladdare	31 500	0
Vidarfakturerade kostnader	6 598	90 845
Summa	197 404	90 845

Not 2 Driftkostnader	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel entreprenad	-184 381	-177 111
Snöröjning o markunderhåll	-126 168	-165 441
Städning	-116 635	-98 602
Material	-533	-23 750
Bevakning o Besiktningskostnader	-136 892	-54 535
Övriga externa kostnader	-57 077	-79 743
Summa	-621 686	-599 182
<u>Reparationer</u>		
Reparation bostäder	0	-9 128
Reparation lokaler	0	-4 723
Reparation gemensamma lokaler	-2 991	-71 231
Reparation installationer	-64 004	-104 355
Reparation utvändigt	-2 081	-588
Summa	-69 076	-190 025
<u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>		
El	-533 284	-847 509
Värme	-638 696	-490 298
Vatten o avlopp	-153 181	-114 033
Sophämtning	-188 623	-187 915
Kabel tv, bredband, internet, telefon	-32 559	-10 753
Summa	-1 546 343	-1 650 508

<u>Fastighetsförsäkring, Fastighetskatt/-avgift</u>		
Fastighetsförsäkring	-119 805	-130 603
Fastighetsskatt lokal	-110 180	-110 180
Summa	-229 985	-240 783
Summa driftkostnader	-2 467 090	-2 680 498
Not 3 Övriga externa kostnader	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Samfällighetsavgifter	-196 558	-90 006
Förbrukningsinventarier	-2 795	-7 261
Ekonomisk förvaltning	-155 324	-213 487
Revisionskostnader	-32 352	-113 718
Förvaltningskostnader utöver avtal	-46 618	-31 699
Övriga administrationskostnader	-17 001	-19 971
Summa	-450 648	-476 142
Not 4 Personalkostnader	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-94 800	-74 800
Sociala avgifter	-25 916	-19 705
Summa	-120 716	-94 505
Not 5 Avskrivningar enligt plan	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar på byggnader	-4 802 952	-4 804 007
Avskrivningar på maskiner och andra tekniska anläggningar	-11 340	0
Summa	-4 814 292	-4 804 007

Not 6 Byggnader, mark och markanläggning

Byggnader	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	316 400 000	316 400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	316 400 000	316 400 000
Ingående avskrivningar enligt plan	-6 005 008	-1 201 001
Årets avskrivningar enligt plan	-4 802 952	-4 804 007
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 807 960	-6 005 008
Utgående redovisat värde	305 592 040	310 394 992
Mark	149 095 322	149 095 322
Utgående bokfört värde	454 687 362	459 490 314
Taxeringsvärden		
Byggnader	203 148 000	203 148 000
Mark	76 070 000	76 070 000
Summa	279 218 000	279 218 000

Not 7 Maskiner o inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	56 700	0
Årets inköp	0	56 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 700	56 700
Ingående avskrivningar enligt plan	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-11 340	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 340	0
Utgående redovisat värde	45 360	56 700

Not 8 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkring	19 886	18 388
Övriga förutbetalda driftskostnader	152 600	142 775
Summa	172 486	161 163

Not 9 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors	2023-12-31	2022-12-31
		ändring		
SBAB	4,74%	2024-09-09	31 485 500	32 779 500
SBAB	1,02%	2024-09-25	33 000 000	33 000 000
SBAB	1,22%	2026-09-25	32 000 000	32 000 000
Summa			96 485 500	97 779 500
Nästa års beräknade amorteringar			294 000	294 000
Lån som omsätts nästa år			64 191 500	32 485 500
Summa kortfrist del av lån			64 485 500	32 779 500
Summa långfristig del av lån			32 000 000	65 000 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår. Lån med slutbetalningsdag under 2024 omsätts vid förfall.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	3 422	447 550
Upplupen ränta	0	20 077
Upplupen EI och fjärrvärme	155 662	106 605
Revisionskostnader	15 890	30 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32 748	31 448
Summa	207 722	635 680

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	<u>98 000 000</u>	<u>98 000 000</u>
Summa	98 000 000	98 000 000
Enentualförpliktelser	Inga	Inga

Stockholm / 2024

Ulf Christensen
Styrelseordförande

Kristin Blom

Jennifer Agebro

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2024- enligt digital signering

Rävisor AB

David Walman
Revisor

Definitioner av en del använda nyckeltal

- **Räntekostnader i förhållande till intäkten**

Beräknas som räntekostnader/intäkter

Det absolut snabbaste sättet att få en uppfattning om en bostadsrättsförenings ekonomi är att titta på räntekostnaderna. Räntekostnaden är i många föreningar den allra största utgiften, och har därmed störst påverkan på månadsavgiftens storlek.

Nyckeltalet beräknas utifrån att titta på hur stor del av föreningens intäkter som går till att betala dess räntekostnader.

Tumregel: Under 25 % – inga problem, över 50 % – problem.

- **Skuldsättningsgrad**

Beräknas som Skulder/Eget kapital

Används för att beskriva företagets finansiella risk /räntekänslighet)

Skuldsättningsgraden är ett mått på kapitalstyrka och används för att se relationen mellan skulder och eget kapital. Skuldsättningsgraden är starkt relaterad till soliditeten, alltså hur stor andel av ett företags tillgångar som finansierats med eget kapital. Det betyder att en hög skuldsättningsgrad innebär att företaget har låg soliditet.

- **Skuldsättning per kvadratmeter**

Skulderna divideras med bostadsrättsytan i föreningen (skuldsättning/m²). En skuldsättning på 5 000 kronor per kvadratmeter eller mindre är att beteckna som låg medan en på mer än 10 000 kronor per kvadrat är hög och en på mer än 15 000 per kvadrat mycket hög

- **Soliditet**

Beräknas som (Eget kapital + 78,6 % av Obeskattade reserver) / Totala tillgångar

Förhållandet mellan det egna kapitalet och det totala kapitalet. Man kan också se det som hur stor andel av företagets tillgångar som inte motsvaras av skulder. Soliditet beskrivs som företagets betalningsförmåga på lång sikt.

- **Skuldkvot och Räntekänslighet**

Beräknas som skulder/totala omsättningen (intäkterna). Det ger ett bra mått på hur skuldyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder Detta mått är också bostadsrättsförenings räntekänslighet. För varje procentenhet låneräntan ökar måste nämligen föreningens intäkter öka med denna faktor. T ex: om räntekänsligheten är 12 i en viss förening, så innebär det att om räntan går upp 1 % så måste föreningens intäkter höjas med 12 %, åtminstone på sikt, för att ekonomin ska gå ihop. Stigande räntor och hög räntekänslighet är alltså ingen bra kombination.

Tumregel: Under 5 = bra, över 10 = inte bra, 15 = mycket illa!

- **Skuldsättning per kvm**

Mest korrekt och rättvisande är att räkna skuld per kvm yta (totalyta). Brukar kallas belåning eller belåningsgrad, och är ett mycket vanligt och tillförlitligt mått. Då får man ett värde som brukar ligga någonstans mellan 0 och 15 000 kr/kvm.

- **Energikostnader per kvm**

- Kostnader för el, värme och vatten divideras med antal kvm. Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka, både i byggnaden och vilka leverantörer som finns. Energipriserna har förstås stor betydelse.

- **Sparande till framtida underhåll**

Beräknas som åretsresultat + avskrivningar +årets planerade underhåll/ antal kvm

Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år som kan användas till det framtida underhållet av föreningens fastighet. På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som behöver göras, antingen genom att överskottet finns placerat på bank eller har använts till amorteringar på föreningens lån och därigenom skapat nytt låneutrymme. I en förening med god ekonomi ligger sparandet på mellan 200-300 kr per kvm.

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Baltic & Torg
769632-9007**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Baltic & Torg för år 2023.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Baltic & Torg för år 2023.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm 2024-02-22

Rävisor AB
David Walman
Revisor