

# 2023

Årsredovisning Brf Baldershöjd nr 1



CASTOR  
FÖRVALTNINGS AB CASTOR



# Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

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

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

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

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

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

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

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

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

*Tillgångarna* i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Baldershöjd 1**

769605-5966

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Baldershöjd 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

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

#### **Föreningens byggnad, lägenhetsfördelning och mark**

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

#### **Lägenhetsfördelning:**

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

Total bostadsyta: 7 518 m<sup>2</sup>

Total yta: 8 048 m<sup>2</sup>

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

Föreningens mark innehåses med äganderätt.

#### **Gemensamma utrymmen**

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

#### **Förvaltning**

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



### Fastighetens tekniska status

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

Utförda underhållsåtgärder	År
Upprustning ute/gårdsmiljö	2023
Renovering gemensamhetslokal och gästlägenhet	2023
Nytt låssystem	2022
Laddboxar elbil	2021
Plantering nya buskar och träd	2020
Montering nytt staket mellan garage, samt rep befintligt	2020
Inköp ny lekställning	2018
Installation av ny styrning till 2 st värmepumpar	2017
Installerat ny lågenergi armatur i fastigheterna	2015
Installation av två frånluftsvärmepumpar	2014
Upprustning ute/gårdsmiljö	2014
Spolning av avlopp	2013
Injustering av värme	2012
Total upprustning av ute/gårdsmiljön	2010-2011
Carportar	2005

### Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229). Fastighetsavgiften för hyreshus är 1589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Föreningen har sitt säte i Sundsvall.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året genomfört en total renovering av Relaxen samt gästlägenhet. Merparten av möblerna har nyanskaffats både i Relaxen och gästlägenhet. Kostnaden för renovering och nyanskaffning möbler har till en tredjedel betalats av Bostadsrättsföreningen Baldershöjd 3. Under året har vidare utebelysning vid garage bytts till LED samt en större genomgång av föreningens trädgård genom beskärning och nyplantering av växter genomförts. Vår verksamma trädgårdsgrupp har till viss del varit behjälplig i arbetet.

Under året har styrelsen omförhandlat avtalen med Castor, löper nu på ett till två år, och ses löpande över likt övriga kostnadsposter.

Den genomsnittliga skuldräntan har i jämförelse med föregående år ökat till 2,90 % från 0,31 % föregående år. Räntekostnaden har under året ökat med kronor 1 193 132 under året. För att behålla föreningens goda ekonomi har styrelsen på grund av främst ökade räntekostnader varit tvingad att höja årsavgiften med 6 % för år 2024.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 116 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 116 st

## Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2023-04-24 haft följande sammansättning:

Vald till:

Ordinarie	Tommy Granström	Ordförande	2025
	Stefan Forssberg	Ledamot	2024
	Lars Borggren	Ledamot	2024
	Magnus Nordstrand	Ledamot	2025
	Stig Nilsson	Ledamot	2024

Suppleant  
Torbjörn Wahlgren  
Inga-Lis Morfeldt

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer  
Ess2 redovisning & revision AB

Valberedning  
Anders Forhaug  
Anna Wedin  
Sonja Ahlinder

## Stadgar

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



<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	6 318	6 182	6 167	5 712	5 791
Resultat efter finansiella poster	-96	955	1 510	1 001	1 363
Soliditet (%)	59	59	58	57	55
Årsavgifter bostäder / kvm BOA (kr)	745	745	745	681	682
Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkter (%)	88	90	91	90	89
Värmekostnad / kvm totalyta (kr)	74	74	58	59	65
Elkostnad / kvm totalyta (kr)	84	67	54	52	71
Vattenkostnad / kvm totalyta (kr)	36	36	35	33	33
Energikostnad / kvm totalyta (kr)	194	177	147	144	169
Fastighetslån / kvm BOA (kr)	6 104	6 237	6 436	6 539	6 968
Fastighetslån / kvm totalyta (kr)	5 702	5 826	6 014	6 103	6 510
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,90	0,31	0,58	1,04	1,15
Räntekänslighet (%)	8	8	9	10	10
Sparande / kvm totalyta (kr)	202	339	363	320	280

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

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

#### **Upplysning vid förlust**

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

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	56 083 000	10 288 250	1 483 129	954 550	<b>68 808 929</b>
Disposition av föregående års resultat:			954 550	-954 550	<b>0</b>
Avsättning fond för uh		900 000	-900 000		<b>0</b>
Uttag fond för uh		-320 894	320 894		<b>0</b>
Årets resultat				-95 987	<b>-95 987</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>56 083 000</b>	<b>10 867 356</b>	<b>1 858 573</b>	<b>-95 987</b>	<b>68 712 942</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 858 573
årets förlust	-95 987
	<b>1 762 586</b>

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll, enl stadgar	364 125
reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgar	535 875
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-263 926
i ny räkning överföres	1 126 512
	<b>1 762 586</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	6 318 122	6 181 825
Övriga rörelseintäkter		55 774	15 719
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>6 373 896</b>	<b>6 197 544</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-3 359 500	-3 300 189
Övriga externa kostnader		-274 712	-235 582
Personalkostnader	4	-107 206	-106 602
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 455 039	-1 455 039
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 196 457</b>	<b>-5 097 412</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 177 439</b>	<b>1 100 132</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		67 276	1 989
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 340 702	-147 570
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 273 426</b>	<b>-145 581</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-95 987</b>	<b>954 551</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-95 987</b>	<b>954 551</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-95 987</b>	<b>954 551</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	111 166 582	112 621 621
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>111 166 582</b>	<b>112 621 621</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>111 166 582</b>	<b>112 621 621</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-550	2 600
Övriga fordringar		14 065	12 564
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		198 328	198 210
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>211 843</b>	<b>213 374</b>
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		4 169 781	3 991 822
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 169 781</b>	<b>3 991 822</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 381 624</b>	<b>4 205 196</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>115 548 206</b>	<b>116 826 817</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		56 083 000	56 083 000
Fond för yttre underhåll		10 867 356	10 288 250
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>66 950 356</b>	<b>66 371 250</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 858 573	1 483 129
Årets resultat		-95 987	954 551
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 762 586</b>	<b>2 437 680</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>68 712 942</b>	<b>68 808 930</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	7 500 000	20 388 909
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 500 000</b>	<b>20 388 909</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	38 388 909	26 500 000
Leverantörsskulder		230 764	501 754
Skatteskulder		4 672	-858
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		710 919	628 082
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>39 335 264</b>	<b>27 628 978</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>115 548 206</b>	<b>116 826 817</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-95 987	954 551
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 455 039	1 455 039
Betald skatt		4 029	-15 088
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 363 081</b>	<b>2 394 502</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		3 150	8 185
Förändring av kortfristiga fordringar		-118	306 485
Förändring av leverantörsskulder		-270 990	261 090
Förändring av kortfristiga skulder		82 835	252 426
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 177 958</b>	<b>3 222 688</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-1 000 000	-1 514 795
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 000 000</b>	<b>-1 514 795</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>177 958</b>	<b>1 707 893</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		3 991 822	2 283 929
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>4 169 780</b>	<b>3 991 822</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

##### Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### Fordringar

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

#### Inkomstskatter

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

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Nyckeltalsdefinitioner

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

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

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

Soliditet (%)

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

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

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

Fastighetens belåning per kvm

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

Genomsnittlig skuldränta (%)

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

Räntekänslighet (%)

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

Sparande per kvadrat totalyta

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	5 597 256	5 596 994
Hyror lokaler	25 825	28 525
Hyror garage	129 150	134 100
Hyror parkeringar samt carport	177 660	167 100
Gemensamhetsel	383 432	244 054
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	4 800	11 052
	<b>6 318 123</b>	<b>6 181 825</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Löpande underhåll	473 721	613 110
Periodiskt underhåll	263 926	320 894
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	290 807	319 026
Uppvärmningskostnad	596 958	595 549
Vatten & avloppsavgifter	290 128	287 861
Elavgifter	678 912	537 055
Renhållning	115 534	138 705
Snöröjning	111 322	95 658
Förbrukningsinventarier/material	154 557	35 830
Försäkring fastighet	71 163	70 140
Kabel-tv	171 191	150 610
Fastighetsskatt	141 281	135 751
	<b>3 359 500</b>	<b>3 300 189</b>

## Not 4 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden till styrelsen	89 000	88 750
Sociala kostnader och pensionskostnader	18 206	17 852
<b>Summa</b>	<b>107 206</b>	<b>106 602</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	107 739 781	107 739 781
Mark	16 000 000	16 000 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	2 259 947	2 259 947
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>125 999 728</b>	<b>125 999 728</b>
Ingående avskrivningar	-13 378 107	-11 923 068
Årets avskrivningar	-1 455 039	-1 455 039
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 833 146</b>	<b>-13 378 107</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>111 166 582</b>	<b>112 621 621</b>
Taxeringsvärden byggnader	97 780 000	97 780 000
Taxeringsvärden mark	23 595 000	23 595 000
	<b>121 375 000</b>	<b>121 375 000</b>

### Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	125 000 000	125 000 000
	<b>125 000 000</b>	<b>125 000 000</b>

### Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	378 778	378 778
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>378 778</b>	<b>378 778</b>
Ingående avskrivningar	-378 778	-378 778
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-378 778</b>	<b>-378 778</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Not 8 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank företagskonto	1 602 161	1 489 870
SBAB sparkonto	2 567 620	2 501 952
	<b>4 169 781</b>	<b>3 991 822</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31
Danske Bank	2,97	2024-01-30	18 000 000
Danske Bank	3,78	2026-03-31	7 500 000
Danske Bank	2,97	2024-01-31	20 388 909
			<b>45 888 909</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			38 388 909

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

Förväntad amortering kommande år är 1 000 000 kr.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 40 888 909 kr.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Tommy Granström  
Ordförande

Stefan Forssberg  
Ledamot

Lars Borggren  
Ledamot

Magnus Nordstrand  
Ledamot

Stig Nilsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin  
Auktoriserad revisor

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 16 pages before this page  
Dokumentet inneholder 16 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 16 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 16 sider før denne side

Detta dokument innehåller 16 sidor före denna sida

**TOMMY GRANSTRÖM**

7f344362-f63c-4f80-9ea7-3b0e6c2ac8c5 - 2024-03-22 13:28:24 UTC +02:00  
BankID / Freja eID - 5ce18a65-37cd-4d51-815c-9f4005300576 - SE

**Stefan Forssberg**

54223299-733c-48f3-be95-33badfc0567e - 2024-03-23 20:54:11 UTC +02:00  
BankID / Freja eID - efa7cac2-9825-4415-80fb-6afbb160bec5 - SE

**Lars Olof Borggren**

ed9a7ca7-d965-44ed-befb-9f057dd88960 - 2024-03-23 21:24:02 UTC +02:00  
BankID / Freja eID - 1fcd5a32-34ce-449c-bb85-e5a568ab0cc1 - SE

**MAGNUS NORDSTRAND**

86fee80e-0621-4450-8eaa-be26f53c528f - 2024-03-26 10:12:13 UTC +02:00  
BankID / Freja eID - 29c221d5-efe2-4641-baa2-59624848f0a7 - SE

**Stig Ivar Nilsson**

0df0a7cd-61ae-4c64-8a0c-b3417ee0cb29 - 2024-03-26 18:05:59 UTC +02:00  
BankID / Freja eID - ffe85b9d-e5fc-48c3-9db4-18ec7c4ac657 - SE

**JOANNA ULIN**

44676f6c-6277-4816-b102-e78a6f1f830 - 2024-03-27 09:14:52 UTC +02:00  
BankID / Freja eID - 60751d87-d5db-4b1f-abf4-e13cf663f774 - SE

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Baldershöjd 1  
Org.nr. 769605-5966

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Baldershöjd 1 för år 2023.

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

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

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

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

#### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 6 april 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### *Styrelsens ansvar*

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

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

#### *Revisorns ansvar*

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

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



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

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Baldershöjd 1 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

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

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

### ***Styrelsens ansvar***

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

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

### ***Revisorns ansvar***

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

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

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

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

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

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin  
Auktoriserad revisor FAR



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
27.03.2024 08:12

SENT BY OWNER:  
Joanna Ulin • 26.03.2024 22:13

DOCUMENT ID:  
B1e5\_53gy0

ENVELOPE ID:  
BJ9ucnl10-B1e5\_53gy0

DOCUMENT NAME:  
Brf Baldershöjd nr 1- RB 2023.pdf  
4 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOANNA ULIN	Signed	27.03.2024 08:12	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/06/22)
joanna.ulin@ess2.se	Authenticated	27.03.2024 08:12	Low	IP: 89.189.201.249

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed



# CASTOR

---

## FÖRVALTNINGS AB CASTOR

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

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

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

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

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



Castor Förvaltning



CastorFörvaltning



Förvaltnings AB Castor

