

Årsredovisning 2023

Brf Balneum

769629-9515



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Balneum

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning om negativt resultat	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 20

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2015-04-23.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Storseglet 5, Gröndal 1:18	-	-

Föreningen har 135 bostadsrätter om totalt 11 173 kvm och 1 lokal om 12 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Robin Johansson	Ordförande
Anna Franzén	Styrelseledamot
Anni Järvelin	Styrelseledamot
Charlotta Åsell	Styrelseledamot
Fredrik Gustafsson	Styrelseledamot
Roald Nordeman	Styrelseledamot
Michael Millenros	Styrelseledamot
David Sparf	Suppleant
Jana Frolén	Suppleant

Valberedning

Nina Landerholm
Björn Westman
Johanna Look

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Andrea Westin Asp Auktoriserad Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-28.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-01. Ändringar i stadgarna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Teknisk förvaltning	Habitek Förvaltning AB
Skötselavtal av utemiljö inkl snöröjning	Habitek Utemiljö AB
Trapphusstädning	Söder OM Söder Kontor & Fastighetsservice AB
Service- och driftavtal för hissar	KONE Aktiebolag
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
El (handel)	Fortum
El (distribution)	Ellevio
TV- och Internet	Telenor Sverige AB
Parkeringsövervakning och administration	APCOA Sverige AB
Systematiskt Brandskyddsarbete	Presto
Dörrautomatik	Bergs Lås

Övrig verksamhetsinformation

Ny styrelse tillträdde i juni efter föreningsstämman som hölls den 28 maj. Fem medlemmar av styrelsen valdes om och fyra valdes in som nyval. Detta är viktigt för kontinuiteten i styrelsen. En extrastämma hölls den 1 oktober pga ändringar i stadgarna. Ändringarna i stadgarna var kopplade till ny lydelse för vilka åtgärder i lägenhet medlem behöver styrelsens tillstånd för, förtydligande rörande andrahandsuthyrning för att överensstämma med lag, en adderad och en ny förverkansgrund samt att kallelse till föreningsstämma kan skickas med e-post.

En hjärtstartare köptes in och installerades i port 6 i början på sommaren. Den är även registrerad i Hjärtstartarregistret.

Traditionsenligt genomfördes två städdagar, en på våren och en på hösten. Dessa tenderar att vara både trevliga och uppskattade.

12 nya elbilspladdplatser har installerats, 2 st ute och 10 st i garaget. Lösningen för att fjärröppna garageporten för de som har parkeringsplats i garaget har byts ut till en app-baserad lösning från Parakey för att skapa en hållbar nyckelhantering. Förbättringar i cykelrummet avslutades under hösten i och med installation av 54 nya vertikalställplatser som ytterligare utökade kapaciteten att förvara medlemmarnas många cyklar. Under våren installerades 10 pendlarplatser för cyklar i garaget.

En guide för boende avseende andrahandsuthyrning har tagits fram både på svenska och engelska som styrelsen hoppas ska vara till hjälp för både förening och boende i att skapa trygga och stabila andrahandsuthyrningar.

En utredning gällande att installera solceller på föreningens tak startades men avslutades i ett tidigt skede då det stod klart att föreningen inte skulle klara av investeringen i nuläget pga höga lån och ökande räntekostnader. Den långa återbetalningstiden för en solcellsanläggning gjorde att styrelsen inte bedömde det som rimligt att göra investeringen med pengar ur kassan i detta skede. Men detta är ett klart intressant initiativ som bör återbesökas i framtiden.

Gällande föreningens särskilda resurser, pool och båt, så konstaterar styrelsen att det varit ett positivt år för båten med få driftstopp och att varsamt handhavande av de som nyttjar båten. Men poolen har dessvärre varit stängd i flera omgångar pga bristande hygien bland brukarna. Tack vare en mer noggrann kontering av fakturor samt fungerande energimätare så har nu föreningen bättre förutsättningar för att följa upp kostnader kopplade till pool och bastu.

En OVK (obligatorisk ventilationskontroll) genomfördes under våren men fick underkänn. Därför påbörjades under slutet av året en genomgång av hela ventilationssystemet, med rengöring, injustering och nytt utfärdande av OVK. Detta arbete kommer slutföras i februari 2024.

En särskild besiktning, även kallad 5-årsbesiktning, genomfördes i november tillsammans med Genova, HMB och besiktningsman. Detta i och med att 5-årsgarantin löpte ut 2023-12-04. Ett antal ärenden fick förlängd garantitid, både gällande återkommande ärenden i lägenheterna och ärenden kopplade till föreningens lokaler och mark. Åtgärder av dessa planeras att genomföras under 2024.

För att öka beläggningen på parkeringsplatserna och föreningens intäkter tecknades ett avtal med Kinto Share (bildelningstjänst) i december. Kinto hyr 2 platser på ytparkeringen tillsvidare.

Föreningens yrkan mot Genova rörande skylten på taket har inte avgjorts under året och målet pågår fortsatt.

Styrelsen har under året skickat ut 12 nyhetsbrev till medlemmarna med information om händelser i föreningen och styrelsens arbete.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett lån om 47 miljoner kronor som varit bundet i 5 år hade villkorsändringsdag i november och bands i och med detta om på 2 år till räntan 4,26%. Tidigare ränta var 1,72%. Denna förändring i ränta för lånet ger effekten att en avgiftshöjning kommer ske i januari 2024. En extra amortering om 662tkr på föreningens lån gjordes i november.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 2,00%.

Förändringar i avtal

Bevakningsavtalet för snöskottning av taket har konkurrensetsatts och efter upphandling så är avtal skrivet med Storstadens Plåtslageri AB. Denna förändring förhindrade en kostnadsökning med ca 30%.

Avtalet för parkeringsövervakning och administration har sagts upp under året men har lång uppsägningstid och löper till januari 2025. En upphandling är påbörjad.

Ett serviceavtal för avfuktningssystem till poolrummet har tecknats med installatören Fuktkontroll AB.

Vidare har styrelsen arbetat aktivt med att sänka kostnader genom att konkurrensetsätta befintliga avtal. T.ex. avtalet för utemiljö och fastighetsförsäkringen. Men i dessa inte funnit några eller tillräckliga incitament för att gå ifrån befintliga leverantörer och avtal.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 230 st. Tillkommande medlemmar under året var 21 och avgående medlemmar under året var 22. Vid räkenskapsårets slut fanns det 229 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	9 032	8 768	8 717	8 701
Resultat efter fin. poster	-10 343	-9 570	-8 872	-7 988
Soliditet (%)	83	84	83	83
Yttre fond	3 183	1 743	-	-
Taxeringsvärde	605 154	605 154	386 077	386 077
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	642	630	630	630
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,1	80,2	79,4	74,6
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	12 196	12 285	12 591	12 701
Skuldsättning per kvm totalyta	12 185	12 274	12 578	12 687
Sparande per kvm totalyta	73	171	206	280
Elkostnad per kvm totalyta, kr	36	53	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	86	80	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	34	32	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	155	166	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,05	1,36	1,31	1,31
Räntekänslighet (%)	18,99	19,51	20,00	20,18

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning om negativt resultat

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. En höjning av hyrorna på 20% har införts för att säkerställa driften och åtaganden under 2024

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	738 216	-	-	738 216
Fond, yttre underhåll	1 743	-	1 440	3 183
Balanserat resultat	-24 652	-9 570	-1 440	-35 662
Årets resultat	-9 570	9 570	-10 343	-10 343
Eget kapital	705 737	0	-10 343	695 394

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-35 662
Årets resultat	-10 343
Totalt	-46 005

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 743
Att från yttre fond i anspråk ta	-6
Balanseras i ny räkning	-47 743
	-46 005

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 032	8 768
Övriga rörelseintäkter	3	152	7
Summa rörelseintäkter		9 184	8 775
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 735	-4 674
Övriga externa kostnader	9	-515	-315
Personalkostnader	10	-347	-319
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-11 150	-11 143
Summa rörelsekostnader		-16 748	-16 451
RÖRELSERESULTAT		-7 564	-7 676
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 797	-1 896
Summa finansiella poster		-2 779	-1 894
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-10 343	-9 570
ÅRETS RESULTAT		-10 343	-9 570

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	827 884	839 012
Markanläggningar	13	30	35
Maskiner och inventarier	14	138	154
Pågående projekt	15	156	0
Summa materiella anläggningstillgångar		828 208	839 202
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		828 208	839 202
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		76	50
Övriga fordringar	16	77	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	453	765
Summa kortfristiga fordringar		606	816
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 433	4 465
Summa kassa och bank		4 433	4 465
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 039	5 281
SUMMA TILLGÅNGAR		833 246	844 483

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		738 216	738 216
Fond för yttre underhåll		3 183	1 743
Summa bundet eget kapital		741 399	739 959
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-35 662	-24 652
Årets resultat		-10 343	-9 570
Summa ansamlad förlust		-46 005	-34 222
SUMMA EGET KAPITAL		695 394	705 737
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	118 093	70 881
Summa långfristiga skulder		118 093	70 881
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		18 170	66 382
Leverantörsskulder		249	439
Skatteskulder		3	2
Övriga kortfristiga skulder		69	-2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 269	1 044
Summa kortfristiga skulder		19 759	67 865
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		833 246	844 483

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Likvida medel vid årets början	4 465	6 359
Resultat efter finansiella poster	-10 343	-9 570
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	11 150	11 143
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	807	1 573
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	210	-58
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	107	-233
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	1 124	1 282
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-156	246
Kassaflöde från investeringar	-156	246
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-1 000	-3 422
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 000	-3 422
ÅRETS KASSAFLÖDE	-32	-1 894
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 433	4 465

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Balneum har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 4 %
Markanläggningar	10 %
Maskiner och inventarier	10 %

Föreningen tillämpar komponentavskrivning, där man delar upp byggnaden i följande komponenter med följande avskrivningstider:

Stomme	1%
Yttertak/vind	2,5%
Fasad	2%
Fönster	2%
Portar/dörrar	3,33%
Gemensamhetsutrymmen	3,33%
Ventilation	4%
Värme, sanitet (VS)	2%
Elanläggningar/dragningar	2,5%
Hiss	4%
Inom BR lägenhet	1,02%
Restpost	2%
Brytskydd till dörrar	3,33%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	7 175	7 034
Hysesintäkter, lokaler	21	19
Hysesintäkter för bryggplats	36	41
Intäkt parkeringsbolag, moms	905	1 634
IntäktParkeringsbolag	785	0
El	0	26
Övriga intäkter	110	14
Summa	9 032	8 768

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	0	-0
Elprisstöd	102	0
Övriga intäkter	0	1
Försäkringsersättning	21	0
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	6
Övriga intäkter, moms	28	0
Övriga rörelseintäkter	1	0
Summa	152	7

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	117	156
Städning	285	251
Besiktning och service	479	137
Trädgårdsarbete	75	115
Övrigt	49	1
Snöskottning	274	242
Summa	1 279	902

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	68	359
Båt och Brygga	45	36
Pool	496	312
Trapphus/port/entr	21	0
Soprum/miljöanläggning	6	10
Dörrar och lås/porttele	33	20
VA	4	0
Ventilation	24	0
El	0	86
Hissar	186	18
Gård/markytor	0	30
Garage och p-platser	22	0
Försäkringsärende/vattenskada	21	4
Summa	927	873

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övrigt plan. UH	0	39
Dörrar och lås/porttele	0	279
VA	6	0
Fasader	0	25
Summa	6	342

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	401	591
Uppvärmning	959	900
Vatten	378	361
Sophämtning	136	115
Summa	1 875	1 968

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	187	173
Bredband	458	414
Övrigt	2	0
Fastighetsskatt	2	2
Summa	648	589

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Hyra, parkering/garage	74	102
Övriga förvaltningskostnader	11	12
Förbrukningsmaterial	108	28
Datakommunikation	2	0
Postbefordran	1	1
Juridiska kostnader	121	4
Revisionsarvoden	39	28
Styr.möte/stämma/städdag	10	5
Trivselåtgärder	5	5
Ekonomisk förvaltning	107	104
Extradebitering förvaltn.	32	20
Bankkostnader	5	5
Summa	515	315

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	263	241
Sociala avgifter	82	76
Övriga personalkostnader	2	2
Summa	347	319

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 797	1 894
Övriga räntekostnader	0	2
Summa	2 797	1 896

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	881 457	881 457
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	881 457	881 457
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-42 445	-31 316
Årets avskrivning	-11 129	-11 129
Utgående ackumulerad avskrivning	-53 573	-42 445
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	827 884	839 012
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>187 915</i>	<i>187 915</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	372 154	372 154
Taxeringsvärde mark	233 000	233 000
Summa	605 154	605 154

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2023	2022
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	50	50
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	50	50
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-15	-10
Årets avskrivning	-5	-5
Utgående ackumulerad avskrivning	-20	-15
Utgående restvärde enligt plan	30	35

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	164	0
Inköp	0	164
Utgående anskaffningsvärde	164	164
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-10	0
Avskrivningar	-16	-10
Utgående avskrivning	-26	-10
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	138	154

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT

	2023-12-31	2022-12-31
Pågående projekt	156	0
Summa	156	0

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	77	1
Summa	77	1

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	64	403
Fastighetsskötsel	29	28
Försäkringspremier	203	187
Bredband	121	114
Förvaltning	35	33
Summa	453	765

NOT 18, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SBAB	2024-11-27	4,84 %	17 945	18 720
SBAB	2031-12-11	1,59 %	47 438	47 550
SBAB	2025-11-17	4,26 %	47 438	47 550
SBAB	2025-02-14	0,89 %	23 443	23 443
Summa			136 263	137 263
Varav kortfristig del			18 170	66 382

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 134 575 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, 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.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	244	108
El	47	90
Uppvärmning	136	125
Vatten	64	58
Utgiftsräntor	11	58
Förutbetalda avgifter/hyror	727	605
Beräknat revisionsarvode	40	0
Summa	1 269	1 044

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	143 000	143 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Anna Franzén
Styrelseledamot

Anni Järvelin
Styrelseledamot

Charlotta Åsell
Styrelseledamot

Fredrik Gustafsson
Styrelseledamot

Roald Nordeman
Styrelseledamot

Michael Millenros
Styrelseledamot

Robin Johansson
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Certe Revision AB
Andrea Westin Asp
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

19.03.2024 10:08

SENT BY OWNER:

Andrea Westin Asp · 14.03.2024 08:35

DOCUMENT ID:

B1j3dQxA6

ENVELOPE ID:

r1cndXeRa-B1j3dQxA6

DOCUMENT NAME:

Brf Balneum - Årsredovisning 2023.pdf

22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
CHARLOTTA ÅSELL charlotta.asell@gmail.com	Signed Authenticated	14.03.2024 09:55 14.03.2024 09:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/04/06) IP: 94.234.98.228
ROBIN JOHANSSON rob.a.johansson@gmail.com	Signed Authenticated	14.03.2024 10:07 14.03.2024 09:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/03/01) IP: 194.71.19.136
Lars Roald Nordeman roaldnordeman@gmail.com	Signed Authenticated	14.03.2024 19:54 14.03.2024 19:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/10/29) IP: 94.234.114.242
ANNA FRANZÉN annamfranzen@hotmail.com	Signed Authenticated	18.03.2024 16:47 18.03.2024 16:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/05/11) IP: 88.20.156.96
FREDRIK GUSTAFSSON fredrikgustafsson81@yahoo.se	Signed Authenticated	18.03.2024 21:30 18.03.2024 21:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/07/26) IP: 85.226.126.84
MICHAEL MILLENROS michael.millenros@gmail.com	Signed Authenticated	19.03.2024 08:47 19.03.2024 08:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/05/07) IP: 94.234.117.70
Anni Ilona Järvelin a.i.jarvelin@gmail.com	Signed Authenticated	19.03.2024 09:03 19.03.2024 08:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/12/30) IP: 94.191.136.109
SARA ANDREA WESTIN ASP andrea.westin@certe.se	Signed Authenticated	19.03.2024 10:08 19.03.2024 10:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/01/21) IP: 151.236.203.96

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

Custom events

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

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



CERTE REVISION

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Balneum

Org.nr 769629-9515

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Balneum 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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Balneum för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 19 mars 2024

Andrea Westin Asp
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
19.03.2024 10:07

SENT BY OWNER:
Andrea Westin Asp · 19.03.2024 10:05

DOCUMENT ID:
BkB8BAL06

ENVELOPE ID:
ByNISAIRp-BkB8BAL06

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Brf Balneum 2023.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SARA ANDREA WESTIN ASP andrea.westin@certe.se	Signed Authenticated	19.03.2024 10:07 19.03.2024 10:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/01/21) IP: 151.236.203.96

* 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