

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.

Verifikat

Titel: Org Årsredovisning Brf Baltic & Torg

ID: 5e55c4f0-d0a3-11ee-b495-e70c81bda969

Status: Signerat av alla

Skapat: 2024-02-21

Underskrifter

Bostadsrättsföreningen Baltic & Torg 7696329007

Ulf Christer Christensen

ulf@christensen-net.se

Signerat: 2024-02-21 13:56 BankID ULF CHRISTER CHRISTENSEN

Bostadsrättsföreningen Baltic & Torg 7696329007

Jennifer Alice Marie Agebro Aslani

Jennifer.agebro@hotmail.com

Signerat: 2024-02-21 15:10 BankID JENNIFER AGEBRO

Bostadsrättsföreningen Baltic & Torg 7696329007

Emma Kristin Blom

emittiblom@gmail.com

Signerat: 2024-02-22 10:26 BankID KRISTIN BLOM

Filer

| Filnamn | Storlek | Kontrollsumma |
|---|----------|---|
| Org Årsredovisning Brf Baltic & Torg_20240221102349.pdf | 581.8 kB | 09ca 7296 6d36 0903 0264 f7dd 785f 9787 a5f2 435f e5ef cdc0 aa9f 5308 b0ef a909 |

Händelser

| Datum | Tid | Händelse |
|------------|-------|---|
| 2024-02-21 | 11:24 | Skapat via API. |
| 2024-02-21 | 13:56 | Signerat Ulf Christer Christensen, Bostadsrättsföreningen Baltic & Torg Genomfört med: BankID av ULF CHRISTER CHRISTENSEN. IP: 155.4.131.109 |
| 2024-02-21 | 15:10 | Signerat Jennifer Alice Marie Agebro Aslani, Bostadsrättsföreningen Baltic & Torg Genomfört med: BankID av JENNIFER AGEBRO. IP: 194.22.28.28 |
| 2024-02-22 | 10:26 | Signerat Emma Kristin Blom, Bostadsrättsföreningen Baltic & Torg Genomfört med: BankID av KRISTIN BLOM. IP: 151.236.203.160 |



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.18

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

Verifikat

Titel: Årsredovisning

ID: 74abe390-d168-11ee-9270-aba385325747

Status: Signerat av alla

Skapat: 2024-02-22

Underskrifter

Bostadsrättsföreningen Baltic & Torg 7696329007

David Oskar Petter Walman

info@ravisor.se

Signerat: 2024-02-22 10:55 BankID David Oskar Petter Walman

Filer

| Filnamn | Storlek | Kontrollsumma |
|---|---------|--|
| 5e55c4f0-d0a3-11ee-b495-e70c81bda969-signerat.pdf | 1.8 MB | 0a25 6f0f b958 0fc3 8434 3769 cb46 faf3 09f0 4a2a 1786 71ff bb1c 54be af75 dee6 |
| RB_2023-12-31_20240222095458.pdf | 47.9 kB | fc57 b4bf efd4 a43f 0bc8 f780 a5b2 4d8f 72c7 2fbc ab11 efa2 223d 0c49 ad3a c586 |

Händelser

| Datum | Tid | Händelse |
|------------|-------|--|
| 2024-02-22 | 10:55 | Skapat via API. |
| 2024-02-22 | 10:55 | Signerat David Oskar Petter Walman, Bostadsrättsföreningen Baltic & Torg Genomfört med: BankID av David Oskar Petter Walman. IP: 83.227.16.49 |



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.18