

**Brf Baronessan**  
**Org nr 769622-2350**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- tilläggsupplysningar	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med 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 medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap. Styrelsen har sitt säte i Örebro kommun.

#### Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Gulsippan 5 i Örebro kommun.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i fem våningar med totalt 34 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 2 490 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar 27 parkeringsplatser i garage och samtliga platser är utrustade med laddbox för elbil.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår kollektiv bostadsrättsförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen.

#### Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns cykelrum, fastighetsstäd samt rullstols- och barnvagnsförråd.

#### Gemensamhetsanläggning

Föreningen är sedan 2020 delaktig i en gemensamhetsanläggning (GA:3) tillsammans med Gulsippan 1 (Brf Grevinnan), Gulsippan 6 (Brf Baronen) och Gulsippan 7 (Brf Greven). Gemensamhetsanläggningen omfattar grönytor, gångytor, körytor, belysningsarmaturer, LOD-anläggning, garage, miljöbodar samt andra för föreningens fastighet erforderliga anläggningar.

#### Fastighetens underhållsbehov

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan 2021 - 2030, mindre underhåll genomförs löpande. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll görs i enlighet med underhållsplan och är beräknad till ett årligt belopp motsvarande 56 kr/m<sup>2</sup> boarea för föreningens hus.

#### Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka kostnader för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Varmvatten debiteras utefter förbrukning och varje medlem betalar för sin egen förbrukning.

Genomsnittlig årsavgift, total avgift: 799 kr/m<sup>2</sup>.

Genomsnittlig årsavgift, grundavgift: 751 kr/m<sup>2</sup>.

#### Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### *Fastighetsavgift/fastighetsskatt*

Byggnad färdigställdes 2016 och har deklarerats som färdigställd. Byggår 2016. Värdeår 2016. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2032 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler (garage) utgår från och med fastställt värdeår.

### **Förvaltning**

#### *Teknisk förvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med Egeryds Fastighetsförvaltning Örebro AB om teknisk förvaltning.

Föreningen har tecknat avtal med KONE avseende hisservice.

#### *Ekonomisk förvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med Mälardalens Bostadsrättsförvaltning MBF AB om ekonomisk förvaltning.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Styrelsen tog beslut om att höja årsavgifterna med 10 %, garagehyran till 1 050 kr/månaden och avgift för bredband/tv/telefoni till 230 kr/månaden. Samtliga höjningar gäller från 1:a januari 2024. Föreningen har en stabil ekonomi men ser framgent ökade kostnader i allmänhet tillsammans med ökade räntekostnader ger upphov till en justering av årsavgiften.

Under året har tre bostadsrätter överlåtits.



## Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	kr	2 312 429	2 169 897	2 155 138	2 152 596
Resultat efter finansiella poster	kr	-113 631	-62 357	116 625	257 913
Soliditet	%	74	74	74	73
Likviditet	%	155	55	39	60
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	751	708	700	700
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	799	754		
Skuldsättning per kvm	kr	7 706	7 823	8 056	8 256
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	9 297	9 438	9 719	9 960
Energikostnad per kvm	kr	139	145	118	82
Räntekänslighet (grundavgift)	%	12,4	13,3	13,9	14,2
Räntekänslighet (total avgift)	%	11,6	12,5		
Sparande per kvm	kr	208	216	263	310
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	84,2	86,6		

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

### Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust begränsar inte föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en underhållsplan.

## EGET KAPITAL

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	45 849 000	21 851 000	674 725	799 617	-62 357
Reservering till yttre fond			150 000	-150 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-21 575	21 575	
Balansering av föregående års resultat				-62 357	62 357
Årets resultat					-113 631
Belopp vid årets utgång	45 849 000	21 851 000	803 150	608 835	-113 631

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	608 836
Årets resultat	-113 631
	<hr/>
	495 205

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	150 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-50 841
I ny räkning balanseras	396 046
	<hr/>
	495 205

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-113 631
Dispositioner	-99 159
	<hr/>

Årets resultat efter dispositioner	-212 790
------------------------------------	----------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	902 309
---	---------

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
	1, 2		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	2 312 430	2 169 896
Övriga rörelseintäkter		51 391	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 363 821</b>	<b>2 169 896</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 064 125	-1 077 386
Periodiskt underhåll	5	-50 841	-21 575
Övriga externa kostnader	6	-99 414	-94 040
Personalkostnader	7	-65 410	-59 941
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-688 353	-688 351
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 968 143</b>	<b>-1 941 293</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>395 678</b>	<b>228 603</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	6 237	818
Räntekostnader		-515 546	-291 778
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-509 309</b>	<b>-290 960</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-113 631</b>	<b>-62 357</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-113 631</b>	<b>-62 357</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-113 631	-62 357
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		50 841	21 575
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-150 000	-150 000
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>-212 790</b>	<b>-190 782</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1, 2		
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	91 718 971	92 380 548
Inventarier, verktyg och installationer	10	84 134	110 910
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>91 803 105</u>	<u>92 491 458</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>91 803 105</b>	<b>92 491 458</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra fordringar		0	1 047
Övriga fordringar	11	49 388	11 257
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		71 280	106 912
Klientmedel i SHB		848 909	599 552
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>969 577</u>	<u>718 768</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>969 577</b>	<b>718 768</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>92 772 682</b>	<b>93 210 226</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 och upplåtelseavgifter		67 700 000	67 700 000
Fond för yttre underhåll		803 150	674 725
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>68 503 150</u>	<u>68 374 725</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		608 835	799 617
Årets resultat		-113 631	-62 357
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>495 204</u>	<u>737 260</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>68 998 354</b>	<b>69 111 985</b>
		—	—
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	8 400 000	14 975 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 400 000</b>	<b>14 975 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	14 750 000	8 525 000
Leverantörsskulder		80 771	117 842
Skatteskulder	14	652	1 034
Övriga skulder	14	1 312	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		541 593	479 365
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 374 328</b>	<b>9 123 241</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>92 772 682</b>	<b>93 210 226</b>

**Kassaflödesanalys**

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

**2022-01-01**  
**-2022-12-31**

**Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat före finansiella poster 395 678 228 603

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm

Avskrivningar 688 353 688 351

Erhållen ränta 6 237 818

Erlagd ränta -515 546 -291 778

**574 722 625 994**

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar -1 452 113 804

Ökning/minskning leverantörsskulder -37 070 -9 338

Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut) 63 158 106 604

**Kassaflöde från den löpande verksamheten 599 358 837 064**

**Investeringsverksamheten**

Bidrag Naturvårdsverket 0 229 233

**Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 229 233**

**Finansieringsverksamheten**

Amortering av skuld -350 000 -700 000

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten -350 000 -700 000**

**Årets kassaflöde**

Likvida medel vid årets början 599 552 233 255

**Likvida medel vid årets slut 848 909 599 552**

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag ur fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år (t.o.m. 2136)
Laddboxar	15 år (t.o.m. 2036)
Skalskydd	10 år (t.o.m. 2027)
Komplettering skalskydd	9 år (t.o.m. 2027)
Skrapgaller	5 år (t.o.m. 2023)

#### *Nyckeltalsdefinitioner*

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparat ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparat ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

#### *Kassaflöde*

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

**Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

**Upplysningar till resultaträkningen****Not 3 Nettoomsättning**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 869 696	1 763 784
Årsavgifter varmvatten	28 978	24 853
Årsavgifter, telefoni, bredband, TV	91 800	89 760
Hyror bilplatser	310 396	289 000
Övriga hyresintäkter	3 000	3 000
Övrig momspliktig intäkt (ladd-el)	14 390	0
Övriga intäkter	2 905	0
<b>Brutto</b>	<b>2 321 165</b>	<b>2 170 397</b>
Hyresförluster vakanser bilplatser	-8 486	0
Övriga vakanser hyresförluster	-250	-500
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>2 312 429</u></b>	<b><u>2 169 897</u></b>

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv, bredband och telefoni för föreningens medlemmar.

Årsavgiften för varmvatten debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering)..

Årsavgiften för kabel-tv, bredband och telefoni debiteras per lägenhet.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

**Not 4 Driftskostnader**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	164 470	160 268
Reparationer, löpande underhåll	155 689	186 600
Elavgifter	172 809	219 392
Uppvärmning	184 654	151 872
Vatten och avlopp	60 974	64 049
Renhållning	79 598	70 705
Försäkringar	45 719	43 666
Avgift till gemensamhetsanläggning	66 336	59 125
IT-kommunikation & TV	90 660	92 821
Övriga fastighetskostnader	21 025	6 698
Fastighetsavgift/fastighetskatt	22 190	22 190
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>1 064 124</u></b>	<b><u>1 077 386</u></b>

**Not 5 Periodiskt underhåll**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
OVK	0	21 575
Armatyr Garaget	30 694	0
Postboxar	20 147	0
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>50 841</u></b>	<b><u>21 575</u></b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	3 428	0
Kontorsmaterial	116	36
Porto	300	260
Revision	16 800	16 000
Föreningsmöten	10 743	15 751
Ekonomisk och administrativ förvaltning	50 835	50 158
Övriga förvaltningskostnader	11 942	7 125
Övriga externa tjänster	5 250	4 710
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>99 414</u></b>	<b><u>94 040</u></b>

**Not 7 Personalkostnader**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Arvode styrelse	52 500	48 300
Sociala kostnader	12 910	11 641
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>65 410</u></b>	<b><u>59 941</u></b>

**Not 8 Finansiella intäkter**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	5 899	815
Övriga ränteintäkter	338	3
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>6 237</u></b>	<b><u>818</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	77 811 306	77 585 889
Inköp/Aktiveringar	0	225 417
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 811 306	77 811 306
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 394 869	-3 733 292
Årets avskrivningar	-661 577	-661 577
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 056 446	-4 394 869
Utgående planenligt värde	<u>72 754 860</u>	<u>73 416 437</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	18 964 111	18 964 111
Utgående planenligt värde	18 964 111	18 964 111
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>91 718 971</u></b>	<b><u>92 380 548</u></b>
<b>Taxeringsvärdets fördelning</b>		
Taxeringsvärde byggnad	60 219 000	60 219 000
Taxeringsvärde mark	15 400 000	15 400 000
	<hr/>	<hr/>
	75 619 000	75 619 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	73 400 000	73 400 000
Lokaler (garage)	2 219 000	2 219 000
	<hr/>	<hr/>
	75 619 000	75 619 000

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	237 989	237 989
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	237 989	237 989
Ingående ackumulerade avskrivningar	-127 079	-100 305
Årets avskrivningar	-26 776	-26 774
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-153 855	-127 079
<b>Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer</b>	<b><u>84 134</u></b>	<b><u>110 910</u></b>

**Not 11 Övriga fordringar**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skattekontot	26 372	1 188
Upplupna vattenavgifter	11 936	10 069
Övriga fordringar	11 080	0
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>49 388</u></b>	<b><u>11 257</u></b>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Nordea hypotek	4,51	Rörlig ränta	7 925 000
Nordea hypotek	1,57	2024-02-21	6 825 000
Nordea hypotek	1,00	2026-02-18	8 400 000
Summa skulder till kreditinstitut			23 150 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-14 750 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			8 400 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			23 150 000

**Not 13 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	28 850 000	28 850 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>28 850 000</b>	<b>28 850 000</b>

**Not 14 Skatteskulder och övriga skulder**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skatteskulder	652	1 034
Skulder till MBF	1 312	0
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b><u>1 964</u></b>	<b><u>1 034</u></b>

Örebro den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Jan Kahlin  
Ordförande

Camilla Haglund  
Ledamot

Signild Håkansson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

BoRevision i Sverige AB

Theodor Lönnman  
Revisor

# Deltagare

## JAN KAHLIN Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-02-27 19:00:32 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: JAN KAHLIN

Datum

Jan Kahlin

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 217.213.99.5

## SIGNILD HÅKANSSON Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-02-27 18:12:20 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANN-BRITT SIGNILD  
HÅKANSSON

Datum

Signild Håkansson

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 217.208.176.197

## CAMILLA HAGLUND Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-02-27 18:07:10 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Birgitta Camilla Haglund

Datum

Camilla Haglund

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 83.255.201.81

## THEODOR LÖNNMAN Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-03-05 06:43:18 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Karl Theodor Oskar Lönnman

Datum

Theodor Lönnman

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 4.245.118.122

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Baronessan, org.nr. 769622-2350

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Baronessan för räkenskapsåret 2023.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman  
BoRevision i Sverige AB

# Deltagare

---

**THEODOR LÖNNMAN** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-03-05 06:44:14 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Karl Theodor Oskar Lönnman

Datum

Theodor Lönnman

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 4.245.118.122