



MBF

MÅLARDALENS
BOSTADSRÄTTSFÖRVALTNING

*Årsredovisning
med bilagor
för*

BRF BADHUSET I NORRTÄLJE

2021

ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen BADHUSET I NORRTÄLJE

Tid: Tisdagen den 17 maj 2022, kl. 18:30

Lokal: Utomhus

Dagordning:

1. Stämmans öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan om ordförandens val av sekreterare.
5. Fastställande av dagordningen.
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare.
7. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisionsberättelsen.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen.
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
12. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning.
13. Beslut om arvoden.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och suppleant.
16. Val av valberedning.
17. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.
18. Stämmans avslutande.

Med välkomsthälsning
STYRELSEN

Brf Badhuset i Norrtälje
Org nr 769629-5158

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- tilläggsupplysningar	9

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

de

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 Norrtälje kommun.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 92 (93).

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 18 maj 2021 haft följande sammansättning:

Tomas Eklund-Wahlqvist	Ledamot, Ordförande	2022
Renée Runebrant	Ledamot	2022
Gail Watt	Ledamot	2022
Nathalie Jorda	Ledamot	2022
Angelica Sand	Ledamot	2022
Lars-Olov Olsson	Suppleant	2022
Rolf Jerling	Suppleant	2022
Conny Breslin	Suppleant	2022

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

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden inklusive konstituerande möte.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisorer

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Västerås.

Valberedning

Till valberedningen för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Charlotte Waerner (sammankallande) och Elisabeth Fogdal.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 14 augusti 2018.

HL

Styrelsearvode

Föreningsstämman reserverade 2,0 prisbasbelopp (95 200 kr) i arvode till styrelsen. Styrelsen besutar själva om fördelningen.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Uttern 1 i Norrtälje kommun.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i fyra- till sex våningar med totalt 57 bostadsrättslägenheter, totala boarea ca. 4 531 m². Föreningen disponerar över 50 parkeringsplatser varav 50 i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns övernattningsrum som medlemmarna kan hyra. I fastigheten finns också cykelförråd, städtrum samt barnvagns- och rullstolsförråd.

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende brunnar, ledningar, gångvägar och trappa upplåtet i fastigheten Tälje 4:62 (Norrtälje kommun). I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende spillvattenbrunn till förmån för fastigheten Tälje 4:62 (Norrtälje kommun).

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Under verksamhetsåret har den genomsnittliga årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit 691 kr/m².

Föreningens skattemässiga status

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

Fastighetsavgift/fastighetskatt

Byggnaden färdigställdes 2017 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2017.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

JK

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Åkantens Fastighetsförvaltning avseende fastighetsskötsel och med Inspira avseende trappstädning.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 60 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under verksamhetsåret bl.a. arbetat med och genomfört följande punkter:

- 2 nya laddningsplatser för bilar har installerats.
- Nytt elavtal för föreningens fastighetsel har tecknats hösten 2021 till ett fast pris om 70 öre per kwh. Avtalet är 3-årigt.
- Förbereda 5-årsbesiktningen som kommer att ske under 2022.
- Installerat system för inpassering i garaget med hjälp av mobiltelefon.
- Utrett fråga om solceller samt IMD (Individuell Mätning och Debitering för el).

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat totalt 1 280 000 kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Utöver detta har föreningen gjort extra amorteringar på 200 000 kr. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 11.

Överlåtelse

Under året har två bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt

		<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning	kr	3 765 904	3 722 914	3 745 076	3 763 624
Resultat efter finansiella poster	kr	208 292	234 469	443 648	496 266
Soliditet	%	75	74	74	73
Likviditet	%	62	57	42	40
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	658	658	658	658
Låneskuld per totala kvm	kr	11 304	11 631	11 958	12 306
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	66	53	65	61

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

de

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	90 924 000	60 996 000	758 943	286 703	234 469
Reservering till yttre fond			362 480	-362 480	
Ianspråktagande av yttre fond			-43 750	43 750	
Balansering av föregående års resultat				234 469	-234 469
Årets resultat					<u>208 292</u>
Belopp vid årets utgång	90 924 000	60 996 000	1 077 673	202 443	208 292

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	202 443
Årets resultat	208 292
	<u>410 735</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	362 480
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
I ny räkning balanseras	48 255
	<u>410 735</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	208 292
Dispositioner	-362 480
	<u>-154 188</u>

Årets resultat efter dispositioner

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 1 440 153

JK

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	3 765 904	3 722 914
Summa rörelseintäkter		3 765 904	3 722 914
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 360 068	-1 269 505
Periodiskt underhåll	5	0	-43 750
Övriga externa kostnader	6	-222 566	-152 149
Arvoden och personalkostnader	7	-121 324	-109 651
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 314 330	-1 314 330
Summa rörelsekostnader		-3 018 288	-2 889 385
Rörelseresultat		747 616	833 529
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 851	2 201
Räntekostnader		-541 175	-601 261
Summa finansiella poster		-539 324	-599 060
Resultat efter finansiella poster		208 292	234 469
Årets resultat		208 292	234 469
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		208 292	234 469
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	43 750
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-362 480	-362 480
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-154 188	-84 261

de

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	204 142 680	205 457 010
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>204 142 680</u>	<u>205 457 010</u>
Summa anläggningstillgångar		204 142 680	205 457 010
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	6 351
Övriga fordringar	10	37 447	23 810
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		85 846	47 086
Klientmedel i SHB		1 171 605	1 040 611
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 294 898</u>	<u>1 117 858</u>
Summa omsättningstillgångar		1 294 898	1 117 858
Summa tillgångar		205 437 578	206 574 868

JK

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		151 920 000	151 920 000
Fond för yttre underhåll		1 077 673	758 943
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		152 997 673	152 678 943
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		202 443	286 703
Årets resultat		208 292	234 469
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		410 735	521 172
Summa eget kapital		153 408 408	153 200 115
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	31 990 000	36 370 000
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		31 990 000	36 370 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	19 230 000	16 330 000
Leverantörsskulder		130 805	58 237
Skatteskulder		1 350	1 999
Övriga skulder	13	0	1 240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		677 015	613 277
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		20 039 170	17 004 753
 Summa eget kapital och skulder		 205 437 578	 206 574 868

de

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad 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 från 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 anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 1 120 år (t.o.m. 2137)

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).

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat om en höjning av avgifterna med 2,0 % för verksamhetsåret 2022.

Jh

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 979 276	2 979 276
Hyror parkering	555 440	570 000
Vattenavgifter	93 420	49 251
Elavgifter	0	90
Övriga hyresintäkter	6 900	6 500
Kabel-TV avgifter	150 480	150 480
Övrig momspliktig intäkt	3 006	1 034
Övriga intäkter	3 209	5 834
	<hr/>	<hr/>
Brutto	3 791 731	3 762 465
Hyresförluster vakanser parkering	-25 827	-39 550
Summa nettoomsättning	<u>3 765 904</u>	<u>3 722 915</u>

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Fastighetsskötsel	272 089	267 258
Reparationer, löpande underhåll	45 227	69 648
Elavgifter	122 859	105 780
Uppvärmning	300 926	238 371
Vatten och avlopp	275 970	287 051
Renhållning	62 128	55 431
Försäkringar	53 173	30 225
Kabel-TV/Internet	148 519	148 161
Övriga fastighetskostnader	43 177	31 580
Fastighetsavgift/fastighetskatt	36 000	36 000
	<hr/>	<hr/>
Summa driftskostnader	<u>1 360 068</u>	<u>1 269 505</u>

JK

Not 5 Periodiskt underhåll

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	43 750
Summa periodiskt underhåll	<u>0</u>	<u>43 750</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	22 357	42 500
Kontorsmaterial	969	179
Kommunikation	14 649	14 183
Porto	120	0
Revision	15 800	15 875
Föreningsmöten	16 453	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	73 955	56 785
Övriga förvaltningskostnader	46 705	845
Övriga externa tjänster	26 524	16 598
Medlems- och föreningsavgifter	5 034	5 184
Summa övriga externa kostnader	<u>222 566</u>	<u>152 149</u>

de

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Arvode styrelse	95 200	70 950
Arvode övrigt	5 000	5 000
Sociala kostnader	21 124	33 701
Summa arvoden, personalkostnader	<u>121 324</u>	<u>109 651</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	1 799	1 922
Övriga ränteintäkter	52	279
Summa finansiella intäkter	<u>1 851</u>	<u>2 201</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	157 719 579	157 719 579
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	157 719 579	157 719 579
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 942 990	-2 628 660
Årets avskrivningar	-1 314 330	-1 314 330
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 257 320	-3 942 990
Utgående planenligt värde	<u>152 462 259</u>	<u>153 776 589</u>

dh

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	51 680 421	51 680 421
Utgående planenligt värde	51 680 421	51 680 421
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>204 142 680</u>	<u>205 457 010</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	77 600 000	77 600 000
Taxeringsvärde mark	18 000 000	18 000 000
	<u>95 600 000</u>	<u>95 600 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	92 000 000	92 000 000
Lokaler	3 600 000	3 600 000
	<u>95 600 000</u>	<u>95 600 000</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Skattekontot	4	4
Momsfordran	12 540	0
Övriga fordringar (Varmvatten)	24 903	23 806
	<u>37 447</u>	<u>23 810</u>
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>37 447</u>	<u>23 810</u>

JK

Not 11 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	0,72	2023-01-25	14 850 000
Stadshypotek	1,18	2022-10-30	18 190 000
Stadshypotek	1,19	2023-09-30	18 180 000
Summa skulder till kreditinstitut			51 220 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-1 280 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-17 950 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			31 990 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			44 820 000

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	57 480 000	57 480 000
Summa ställda säkerheter	57 480 000	57 480 000

JK

Not 13 Övriga skulder

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Skulder till MBF	0	1 240
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>0</u>	<u>1 240</u>

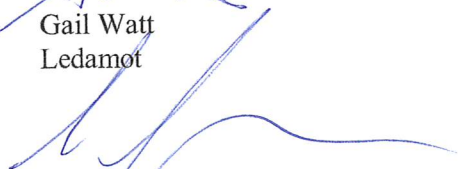
Norrtälje 2022 -04-05



Tomas Eklund-Wahlqvist
Ordförande



Gail Watt
Ledamot



Angelica Sandh
Ledamot



Renée Runebrant
Ledamot



Nathalie Jorda
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 -04-21.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Helene Ellingsen
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Badhuset i Norrtälje, org.nr 769629-5158

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Badhuset i Norrtälje för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 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.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.



- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Badhuset i Norrtälje för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

jl



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

Västerås den 21 april 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Helene Ellingsen', with a long, sweeping flourish extending to the right.

Helene Ellingsen

Auktoriserad revisor