

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Baldershöjd 1**  
769605-5966

Räkenskapsåret  
2021

Styrelsen för Brf Baldershöjd 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

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

#### **Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning**

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

#### **Lägenhetsfördelning:**

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

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

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

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

#### **Gemensamma utrymmen**

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

#### **Förvaltning**

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

### **Fastighetens tekniska status**

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

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

### **Beskattning**

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229). Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Föreningen har sitt säte i Sundsvall.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningen har under året installerat 90 laddningspunkter för elfordon på fastigheten. Arbetet blev helt klart i december 2021. Naturvårdsverket har beviljat föreningen bidrag på 324 478 kr för installationskostnaden. Bidraget har placerats som en fordran i balansräkningen och betalades ut i januari 2022. Föreningen hade också rätt till ett momsavdrag på totalt 188 842 kr för samma arbete. Även detta belopp placeras som en fordran och betalades ut från skatteverket i januari 2022.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:	121 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:	116 st

## Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2021-06-14 haft följande sammansättning:

Vald till:

Ordinarie	Anna Wedin	Ordförande	2023
	Stefan Forssberg	Ledamot	2022
	Lars Rubensson	Ledamot	2022
	Tommy Granström	Ledamot	2023
	Matts Norlander	Ledamot	2022
Suppleant	Patrik Nylund		
	Sara Hedlund		

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning Jan-Olof Stämberg Sammankallande  
Sven-Erik Söderberg  
Sonja Ahlinder

## Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2008-06-17.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	6 167	5 712	5 791	6 270	5 840
Resultat efter finansiella poster	1 510	1 001	1 363	1 640	1 121
Soliditet (%)	58	57	55	54	52
Årsavgifter bostäder / kvm BOA (kr)	745	681	682	745	682
Värmekostnad / kvm totalyta (kr)	58	59	65	68	64
Elkostnad / kvm totalyta (kr)	54	52	71	69	71
Vattenkostnad / kvm totalyta (kr)	35	33	33	31	35
Fastighetslån / kvm totalyta (kr)	6 014	6 103	6 510	6 603	7 031
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,58	1,04	1,15	1,19	1,63

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

I 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan innevarande och föregående år. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisorsarvode.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	56 083 000	8 288 250	971 991	1 001 154	66 344 395
Disposition av föregående års resultat:			1 001 154	-1 001 154	0
Avsättning fond för uh		1 000 000	-1 000 000		0
Årets resultat				1 509 984	1 509 984
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>56 083 000</b>	<b>9 288 250</b>	<b>973 145</b>	<b>1 509 984</b>	<b>67 854 379</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	973 145
årets vinst	1 509 984
	<b>2 483 129</b>

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll, enl stadgar	290 600
reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgar	709 400
i ny räkning överföres	1 483 129
	<b>2 483 129</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	6 166 876	5 712 223
Övriga rörelseintäkter		0	698
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>6 166 876</b>	<b>5 712 921</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 513 113	-2 480 881
Övriga externa kostnader		-272 092	-252 361
Personalkostnader	4	-118 586	-113 141
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 368 855	-1 355 615
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 272 646</b>	<b>-4 201 998</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 894 230</b>	<b>1 510 923</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-384 246	-509 769
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-384 246</b>	<b>-509 769</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 509 984</b>	<b>1 001 154</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 509 984</b>	<b>1 001 154</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 509 984</b>	<b>1 001 154</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	113 645 770	115 014 625
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	430 890	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>114 076 660</b>	<b>115 014 625</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>114 076 660</b>	<b>115 014 625</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 785	1 044
Övriga fordringar		527 760	10 886
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		180 217	214 605
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>718 762</b>	<b>226 535</b>
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		2 283 930	1 206 827
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 283 930</b>	<b>1 206 827</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 002 692</b>	<b>1 433 362</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>117 079 352</b>	<b>116 447 987</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		56 083 000	56 083 000
Fond för yttre underhåll		9 288 250	8 288 250
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>65 371 250</b>	<b>64 371 250</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		973 145	971 991
Årets resultat		1 509 984	1 001 154
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 483 129</b>	<b>1 973 145</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>67 854 379</b>	<b>66 344 395</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	0	48 159 471
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>48 159 471</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		48 403 704	1 000 000
Leverantörsskulder		240 664	135 638
Skatteskulder		16 106	29 559
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		564 499	778 924
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>49 224 973</b>	<b>1 944 121</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>117 079 352</b>	<b>116 447 987</b>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		1 509 984	1 001 154
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 368 855	1 355 615
Betald skatt		-27 893	10 870
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>2 850 946</b>	<b>2 367 639</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-9 741	-344
Förändring av kortfristiga fordringar		-279 204	-32 379
Förändring av leverantörsskulder		105 026	-86 359
Förändring av kortfristiga skulder		-403 268	-32 224
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 263 759</b>	<b>2 216 333</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-430 890	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-430 890</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-755 767	-3 229 438
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-755 767</b>	<b>-3 229 438</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 077 102</b>	<b>-1 013 105</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 206 827	2 219 932
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 283 929</b>	<b>1 206 827</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

I 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan innevarande och föregående år. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisorsarvode.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

##### Materiella anläggningstillgångar

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

Byggnader	100 år (tidigare 150år)
Nyanläggning	15 år
Markanläggning	10-20 år
Maskiner och maskiner	5 år

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### Fordringar

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

#### Inkomstskatter

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

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

### Nyckeltalsdefinitioner

*Kassalikviditet* visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

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

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

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

### Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	5 597 518	5 119 304
Hyror lokaler	33 550	29 500
Hyror garage	125 350	129 600
Hyror parkeringar samt carport	164 220	174 190
Gemensamhetsel	236 508	250 002
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	9 731	9 627
	<b>6 166 877</b>	<b>5 712 223</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Löpande underhåll	417 001	283 829
Periodiskt underhåll	41 669	219 125
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	295 612	278 175
Uppvärmningskostnad	464 559	476 416
Vatten & avloppsavgifter	278 240	262 133
Elavgifter	435 788	418 972
Renhållning	127 401	127 856
Snöröjning	64 192	35 636
Förbrukningsinventarier/material	30 957	31 463
Försäkring fastighet	70 538	62 287
Kabel-tv	149 305	149 508
Fastighetsskatt	137 851	135 481
	<b>2 513 113</b>	<b>2 480 881</b>

**Not 4 Personalkostnader**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Arvoden till styrelsen	102 300	98 075
Sociala kostnader och pensionskostnader	16 286	15 066
<b>Summa</b>	<b>118 586</b>	<b>113 141</b>

**Not 5 Ställda säkerheter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Företagsinteckning	100 000 000	100 000 000
	<b>100 000 000</b>	<b>100 000 000</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	107 739 781	107 739 781
Mark	16 000 000	16 000 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	1 829 057	1 829 057
Pågående arbete installation laddboxar	430 890	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>125 999 728</b>	<b>125 568 838</b>
Ingående avskrivningar	-10 554 213	-9 198 598
Årets avskrivningar	-1 368 855	-1 355 615
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 923 068</b>	<b>-10 554 213</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>114 076 660</b>	<b>115 014 625</b>

**Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	378 778	378 778
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>378 778</b>	<b>378 778</b>
Ingående avskrivningar	-378 778	-378 778
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-378 778</b>	<b>-378 778</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 8 Pågående nyanläggningar**

	2021-12-31	2020-12-31
Pågående byggnation laddboxar elbil	430 890	0
	<b>430 890</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>430 890</b>	<b>0</b>

**Not 9 Kassa och bank**

	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank företagskonto	2 283 930	1 206 827
	<b>2 283 930</b>	<b>1 206 827</b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31
Danske Bank	0,49	2022-01-30	8 000 000
Danske Bank	0,59	2022-03-30	10 000 000
Danske Bank	0,41	2022-03-30	8 000 000
Danske Bank	0,82	2022-12-30	22 388 909
			<b>48 388 909</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			48 388 909

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

Förväntad amortering kommande år är 1 000 000 kr.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 43 388 909 kr.

Sundsvall 2022-04-21



Anna Wedin  
Ordförande



Stefan Forssberg  
Ledamot



Lars Rubensson  
Ledamot



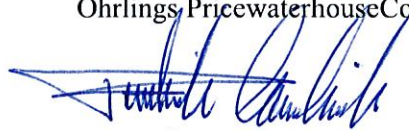
Tommy Granström  
Ledamot

Matts Norlander  
ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-21

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



**Fatih Özcelik**  
**Auktoriserad revisor**



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Baldershöjd nr 1, org.nr 769605-5966

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Baldershöjd nr 1 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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

### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Baldershöjd nr 1 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.

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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 21 april 2022  
Öhrlings/PricewaterhouseCoopers AB



Fatih Özcelik  
Auktoriserad revisor