

Brf Badhuset i Norrtälje
Org nr 769629-5158

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 Norrtälje kommun.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 92 (94).

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 16 maj 2023 haft följande sammansättning:

Tomas Eklund-Wahlqvist	Ledamot, Ordförande	2024
Renée Rudebrant	Ledamot	2024
Rolf Jerling	Ledamot	2024
Conny Breslin	Ledamot	2024
Håkan Örtengren	Ledamot	2024
Anne Uimonen	Suppleant	2024
Gail Watt	Suppleant	2024
Ann-Christine Drotz	Suppleant	2024

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

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda sammanträden inklusive konstituerande möte.

Föreningen har hållit en extra stämma för andra belysning om nya stadgar för anpassning till Bostadsrättslagen. Första beslutet togs på ordinarie årsstämma.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisorer

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits Ernst & Young AB.

Valberedning

Till valberedningen för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Helene Blomqvist (sammankallande) och Jan Melander.

Föreningens stadgar

Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 17 oktober 2023.

Styrelsearvode

Föreningsstämman reserverade 1,85 prisbasbelopp (97 125 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 större underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Föreningen har en egenupprättad underhållsplan som sträcker sig t.o.m. år 2032.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är beräknad till ett årligt belopp motsvarande 120 kr/m² boarea för föreningens hus.

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 och el (som debiteras efter förbrukning) varit 784 kr/m².

Föreningens skattemässiga status

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

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

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.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Åkantens Fastighetsförvaltning avseende fastighetsskötsel och med Coor ILV AB avseende trappstädning.

Ekonomisk förvaltning

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Installation av gemensam hushållsel har installerats.
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har utförts oktober 2023.
- Styrelsen har beslutat om en höjning av avgifterna med 25,0 % för verksamhetsåret 2024.

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat totalt 780 000 kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen.

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 11.

Överlåtelser

Under året har sju bostadsrätter överlåtits.

För ytterligare information kring händelser efter räkenskapsåret hänvisas till not 2.

Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	kr	4 313 033	3 816 839	3 765 904	3 722 914
Resultat efter finansiella poster	kr	-587 629	58 517	208 292	234 469
Soliditet	%	75	75	75	74
Likviditet	%	78	66	62	57
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	751	671	658	658
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	819			
Skuldsättning per kvm	kr	8 552	8 688	8 937	9 196
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	10 817	10 989	11 304	11 631
Energikostnad per kvm	kr	145	125	122	110
Räntekänslighet (grundavgift)	%	14,4	16,4	17,2	17,7
Räntekänslighet (total avgift)	%	13,2			
Sparande per kvm	kr	144	250	266	278
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	86,04			

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 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 behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en egenupprättad underhållsplan. Underhållsplanen sträcker sig t.o.m. år 2032.

Styrelsen arbetar med att utreda underhållsbehovet och har för avsikt att uppdatera underhållsplanen.

Trots att föreningen redovisar en förlust kan man konstatera att kassaflödet är positivt för året.

Föreningens skuldsättning är på en hög nivå, vilket ger en större påverkan på räntekostnaderna när lån omsätts. Framtida låneomsättningar kommer att påverka föreningens räntekostnader, se not Skulder till kreditinstitut.

Utifrån ovanstående har avgifterna justerats inför kommande verksamhetsår (se Väsentliga händelser), och framtida avgiftshöjningar kan heller inte uteslutas.

För att säkra finansieringen av föreningens framtida åtaganden har styrelsen beslutat att höja årsavgiften inför 2024, primärt hänförligt till ökade räntekostnader.

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	1 440 153	48 254	58 517
Reservering till yttre fond			362 480	-362 480	
Ianspråktagande av yttre fond			-59 375	59 375	
Balansering av föregående års resultat				58 517	-58 517
Årets resultat					<u>-587 629</u>
Belopp vid årets utgång	90 924 000	60 996 000	1 743 258	-196 334	-587 629

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-196 334
Årets resultat	-587 629
	<u>-783 963</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:	
Reservering till fond för yttre underhåll	543 720
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-62 500
I ny räkning balanseras	-1 265 183
	<u>-783 963</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:	
Resultat enligt resultaträkning	-587 629
Dispositioner	-481 220
	<u>-1 068 849</u>

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	2 224 478
---	-----------

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	4 313 033	3 816 839
Summa rörelseintäkter		4 313 033	3 816 839
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 529 894	-1 378 140
Periodiskt underhåll	5	-62 500	-59 375
Övriga externa kostnader	6	-229 815	-216 633
Arvoden och personalkostnader	7	-124 077	-124 641
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 351 665	-1 314 330
Summa rörelsekostnader		-3 297 951	-3 093 119
Rörelseresultat		1 015 082	723 720
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	11 059	1 964
Räntekostnader		-1 613 770	-667 167
Summa finansiella poster		-1 602 711	-665 203
Resultat efter finansiella poster		-587 629	58 517
Årets resultat		-587 629	58 517
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-587 629	58 517
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		62 500	59 375
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-543 720	-362 480
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-1 068 849	-244 588

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar	1, 2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	201 663 360	202 828 350
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	0	37 335
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>201 663 360</u>	<u>202 865 685</u>
Summa anläggningstillgångar		201 663 360	202 865 685
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	60
Övriga fordringar	11	156 309	30 172
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		93 242	75 048
Klientmedel i SHB		1 344 057	1 240 994
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 593 608</u>	<u>1 346 274</u>
Summa omsättningstillgångar		1 593 608	1 346 274
Summa tillgångar		203 256 968	204 211 959

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

151 920 000

151 920 000

Fond för yttre underhåll

1 743 258

1 440 153

Summa bundet eget kapital

153 663 258

153 360 153

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-196 334

48 254

Årets resultat

-587 629

58 517

Summa fritt eget kapital

-783 963

106 771

Summa eget kapital

152 879 295

153 466 924

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12, 13

13 400 000

17 710 000

Summa långfristiga skulder

13 400 000

17 710 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12, 13

35 610 000

32 080 000

Leverantörsskulder

154 763

101 637

Skatteskulder

2 660

2 760

Övriga skulder

14

59 850

60

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 150 400

850 578

Summa kortfristiga skulder

36 977 673

33 035 035

Summa eget kapital och skulder

203 256 968

204 211 959

Kassaflödesanalys

2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
---------------------------	---------------------------

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	1 015 081	723 720
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Avskrivningar	1 351 665	1 314 330

Erhållen ränta	11 059	1 964
Erlagd ränta	-1 613 769	-667 167

	764 036	1 372 847
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-144 270	18 013
Ökning/minskning leverantörsskulder	53 126	-29 168
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	359 512	175 032

Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 032 404	1 536 724
---	------------------	------------------

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-149 340	-37 335
--	----------	---------

Kassaflöde från investeringsverksamheten	-149 340	-37 335
---	-----------------	----------------

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-780 000	-1 430 000
---------------------	----------	------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-780 000	-1 430 000
--	-----------------	-------------------

Årets kassaflöde	103 064	69 389
-------------------------	----------------	---------------

Likvida medel vid årets början	1 240 994	1 171 605
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	1 344 057	1 240 994
-------------------------------------	------------------	------------------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll

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.

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)
Gemensam El	5 år (t.o.m. 2027)

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 sparandet 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 sparandet 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

Ytterligare laddstationer kommer att installeras.

För övrigt har inga väsentliga händelser skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter bostäder	3 403 428	3 038 832
Hyror parkering	564 840	559 540
Vattenavgifter	55 491	53 501
Elavgifter	124 608	0
Övriga hyresintäkter	13 400	10 000
Kabel-TV avgifter	150 480	150 480
Övrig momspliktig intäkt	0	19 835
Övriga intäkter	12 336	2
Brutto	4 324 583	3 832 190
Hyresförluster vakanser parkering	-11 550	-15 350
Summa nettoomsättning	4 313 033	3 816 840

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

Årsavgiften för varmvatten och el 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 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Fastighetsskötsel	274 167	261 244
Reparationer, löpande underhåll	78 879	51 498
Elavgifter	216 742	135 634
Uppvärmning	309 675	297 365
Vatten och avlopp	302 747	283 177
Renhållning	65 019	65 605
Försäkringar	58 061	55 563
Kabel-TV/Internet	151 239	149 592
Övriga fastighetskostnader	34 955	40 053
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	38 410	38 410
Summa driftskostnader	1 529 894	1 378 141

Not 5 Periodiskt underhåll

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Montering nödtelefoner	0	59 375
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	62 500	0
Summa periodiskt underhåll	62 500	59 375

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Förbrukningsinventarier	5 089	33 385
Kontorsmaterial	820	0
Kommunikation	19 545	16 180
Revision	24 350	16 600
Föreningsmöten	23 767	21 205
Ekonomisk och administrativ förvaltning	78 900	77 850
Övriga förvaltningskostnader	23 305	6 580
Övriga externa tjänster	52 406	35 921
Medlems- och föreningsavgifter	0	8 912
Övriga externa kostnader	1 634	0
Summa övriga externa kostnader	229 816	216 633

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Arvode styrelse	97 125	96 600
Arvode övrigt	5 000	5 000
Sociala kostnader	21 952	23 041
Summa arvoden, personalkostnader	124 077	124 641

Not 8 Finansiella intäkter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	10 961	1 838
Övriga ränteintäkter	98	126
Summa finansiella intäkter	11 059	1 964

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	157 719 579	157 719 579
Omklassificering/Inköp/Aktiveringar (gemensam el)	186 675	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	157 906 254	157 719 579
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 571 650	-5 257 320
Årets avskrivningar	-1 351 665	-1 314 330
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 923 315	-6 571 650
Utgående planenligt värde	<u>149 982 939</u>	<u>151 147 929</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>201 663 360</u>	<u>202 828 350</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	99 841 000	99 841 000
Taxeringsvärde mark	19 200 000	19 200 000
	119 041 000	119 041 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	115 200 000	115 200 000
Lokaler	3 841 000	3 841 000
	119 041 000	119 041 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	37 335	0
- Inköp (installation gemensam el)	149 340	37 335
- Omklassificeringar m m	-186 675	0
Utgående anskaffningsvärden	0	37 335
Redovisat värde	<u>0</u>	<u>37 335</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skattekontot	17	5
Momsfordran	38 908	641
Övriga fordringar (varmvatten, hushållsel, laddel)	117 383	29 526
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>156 308</u>	<u>30 172</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Nordea Hypotek	4,56 3-mån stibor + 0,41		13 600 000
Stadshypotek	4,55	3-mån rörligt	17 700 000
Stadshypotek	4,00	2024-09-30	17 710 000
Summa skulder till kreditinstitut			49 010 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-680 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-34 930 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			13 400 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			45 610 000

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</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	<u>57 480 000</u>	<u>57 480 000</u>

Not 14 Övriga skulder

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skulder till MBF	0	60
Deponerade medel	59 850	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>59 850</u>	<u>60</u>

Norrtälje den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Tomas Eklund-Wahlqvist
Ordförande

Renée Rudebrant
Ledamot

Rolf Jerling
Ledamot

Conny Breslin
Ledamot

Håkan Örtengren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Marie Lundin
Auktoriserad revisor

Deltagare

TOMAS EKLUND-WAHLQVIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: TOMAS INGEMAR EKLUND
WAHLQVIST

Tomas Eklund-Wahlqvist

2024-04-09 18:43:41 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.231.100.240

RENÉE RUDEBRANT Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Renée Carolin Christina
Rudebrant

Renée Rudebrant

2024-04-09 21:12:45 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 78.68.60.233

ROLF JERLING Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ROLF JERLING

Rolf Jerling

2024-04-09 12:13:48 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 185.183.146.255

HÅKAN ÖRTENGREN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: HÅKAN ÖRTENGREN

Håkan Örtengren

2024-04-10 16:44:15 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.230.191.46

CONNY BRESLIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ARNE CONNY BRESLIN

Conny Breslin

2024-04-15 14:28:08 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.224.18.217

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-16 06:33:53 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LUNDIN

Datum

Marie Lundin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.120

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 räkenskapsåret 2023-01-01 –2023-12-31.

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 2023 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.

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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-01-01 –2022-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 23 april 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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 av Bostadsrättsföreningen Badhuset i Norrtälje för räkenskapsåret 2023-01-01 –2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten 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 *Revisorers 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 trygghetssätt.

Revisorers 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
- 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 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.

Sundsvall den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Marie Lundin
Auktoriserad revisor

MARIE LUNDIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID	2024-04-16 06:34:23 UTC
Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LUNDIN	Datum
Marie Lundin	Leveranskanal: E-post IP-adress: 147.161.188.120