



MBF

MÄLARDALENS
BOSTADSRÄTTSFÖRVALTNING

*Årsredovisning
med bilagor
för*

Brf Badhuset i Norrtälje

2020

DAGORDNING för Badhuset Norrtäljes föreningsstämma 18 maj 18.30

Plats: Balkonger och gården.

1. Val av stämмоordförande
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden
3. Anmälan av stämмоordförandens val av sekreterare
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet tillika rösträknare
6. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
7. Föredragande av styrelsens årsredovisning
8. Föredragande av revisionsberättelsen
9. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
11. Beslut om användandet av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
12. Beslut om arvoden
13. Beslut om val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisorer och revisorssuppleant
15. Val av valberedning
16. Motioner
 - Fråga om fler laddplatser i garaget.
 - Fråga om solceller på taket.
 - Fråga om bilpool för elbilar.
17. Föreningsstämmans avslutande

BRF Badhuset Norrtälje

Styrelsen i april 2021

Brf Badhuset i Norrtälje
Org nr 769629-5158

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

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 93 (93).

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 26 maj 2020 haft följande sammansättning:

Tomas Eklund-Wahlqvist	Ledamot, Ordförande	2021
Renée Runebrant	Ledamot	2021
Gail Watt	Ledamot	2021
Elisabeth Fogdahl	Ledamot	2021
Lars-Olov Olsson	Suppleant	2021
Rolf Jerling	Suppleant	2021
Conny Breslin	Suppleant	2021

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

Styrelsen har under året hållit 15 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 Lars Forsgren.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 14 augusti 2018.

Styrelsearvode

Föreningsstämman reserverade 1,5 prisbasbelopp (70 950 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 år 2018 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade, genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) var 691 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 kommer att deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten kommer troligen att åsättas värdeår 2018.

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 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.

Jh
TJW

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat totalt 1 480 000 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.

Händelser orsakade av Covid-19

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet.

Under året har åtta bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt

		<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning	kr	3 722 914	3 745 076	3 763 624	940 983
Resultat efter finansiella poster	kr	234 469	443 648	496 266	105 732
Soliditet	%	74	74	73	72
Likviditet	%	57	42	40	41
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	658	658	658	164
Låneskuld per totala kvm	kr	11 631	11 958	12 306	12 686
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	53	65	61	20

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

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	396 463	205 535	443 648
Reservering till yttre fond			362 480	-362 480	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				443 648	-443 648
Årets resultat					<u>234 469</u>
Belopp vid årets utgång	90 924 000	60 996 000	758 943	286 703	234 469

sk

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	286 703
Årets resultat	234 469

521 172

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	362 480
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-43 750
I ny räkning balanseras	202 442

521 172

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	234 469
Dispositioner	-318 730

Årets resultat efter dispositioner	<u>-84 261</u>
------------------------------------	----------------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 077 673
---	-----------

He
TEW

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	1, 2		
Nettoomsättning	3	3 722 914	3 745 076
Summa rörelseintäkter		<u>3 722 914</u>	<u>3 745 076</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 269 505	-1 153 934
Periodiskt underhåll	5	-43 750	0
Övriga externa kostnader	6	-152 149	-134 017
Arvoden och personalkostnader	7	-109 651	-96 435
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 314 330	-1 314 330
Summa rörelsekostnader		<u>-2 889 385</u>	<u>-2 698 716</u>
Rörelseresultat		833 529	1 046 360
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	2 201	0
Räntekostnader		-601 261	-602 712
Summa finansiella poster		<u>-599 060</u>	<u>-602 712</u>
Resultat efter finansiella poster		234 469	443 648
Årets resultat		234 469	443 648
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		234 469	443 648
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		43 750	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-362 480	-362 480
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		<u>-84 261</u>	<u>81 168</u>

de

Brf Badhuset i Norrtälje
769629-5158

7(13)

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

1, 2

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

205 457 010

206 771 340

Summa materiella anläggningstillgångar

205 457 010

206 771 340

Summa anläggningstillgångar

205 457 010

206 771 340

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kunfordringar

0

8

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

6 351

9 123

Övriga fordringar

10

23 810

7

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

47 086

25 212

Klientmedel i SHB

1 040 611

0

Summa kortfristiga fordringar

1 117 858

34 350

Kassa och bank

Kassa och Bank

0

609 709

Summa kassa och bank

0

609 709

Summa omsättningstillgångar

1 117 858

644 059

Summa tillgångar

206 574 868

207 415 399

He
PEN

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		151 920 000	151 920 000
Fond för yttre underhåll		758 943	396 463
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>152 678 943</u>	<u>152 316 463</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		286 703	205 535
Årets resultat		234 469	443 648
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>521 172</u>	<u>649 183</u>
Summa eget kapital		153 200 115	152 965 646
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	36 370 000	52 900 000
Summa långfristiga skulder		<u>36 370 000</u>	<u>52 900 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut			
Leverantörsskulder	11, 12	16 330 000	1 280 000
Skatteskulder		58 237	0
Övriga skulder		1 999	3 011
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 240	7
		613 277	266 735
Summa kortfristiga skulder		<u>17 004 753</u>	<u>1 549 753</u>
Summa eget kapital och skulder		206 574 868	207 415 399

Handwritten signature and date

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 oförändrade avgifter för verksamhetsåret 2021.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter bostäder	2 979 276	2 979 272
Hyror parkering	570 000	532 600
Vattenavgifter	49 251	60 645
Elavgifter	90	0
Övriga hyresintäkter	6 500	0
Kabel-TV avgifter	150 480	150 480
Övrig momspliktig intäkt	1 034	0
Brutto	3 762 465	3 745 077
Hyresförluster vakanser parkering	-39 550	0
Summa nettoomsättning	3 722 915	3 745 077

T. E. H.

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Fastighetsskötsel	267 258	66 258
Reparationer, löpande underhåll	69 648	12 520
Elavgifter	105 780	97 908
Uppvärmning	238 371	293 998
Vatten och avlopp	287 051	253 975
Renhållning	55 431	57 675
Försäkringar	30 225	46 972
Kabel-TV/Internet	148 161	150 291
Övriga fastighetskostnader	31 580	138 337
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	36 000	36 000
Summa driftskostnader	<u>1 269 505</u>	<u>1 153 934</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	43 750	0
Summa periodiskt underhåll	<u>43 750</u>	<u>0</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	42 500	28 536
Kontorsmaterial	179	0
Kommunikation	14 183	3 542
Förlust hyresfordringar	0	11
Revision	15 875	12 500
Föreningsmöten	0	24 575
Ekonomisk och administrativ förvaltning	56 785	16 406
Övriga förvaltningskostnader	845	9 767
Konsultarvoden	0	313
Övriga externa tjänster	16 598	33 226
Medlems- och föreningsavgifter	5 184	5 142
Summa övriga externa kostnader	<u>152 149</u>	<u>134 018</u>

JEW
RR

h

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Arvode styrelse	70 950	90 503
Arvode övrigt	5 000	0
Sociala kostnader	33 701	5 356
Kostnadsersättning	0	576
Summa arvoden, personalkostnader	<u>109 651</u>	<u>96 435</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	1 922	0
Övriga ränteintäkter	279	0
Summa finansiella intäkter	<u>2 201</u>	<u>0</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	157 719 579	157 719 579
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	157 719 579	157 719 579
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 628 660	-1 314 330
Årets avskrivningar	-1 314 330	-1 314 330
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 942 990	-2 628 660
Utgående planenligt värde	<u>153 776 589</u>	<u>155 090 919</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>205 457 010</u>	<u>206 771 340</u>

JEN

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	77 600 000	77 600 000
Taxeringsvärde mark	18 000 000	18 000 000
	<hr/>	<hr/>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:	95 600 000	95 600 000
Bostäder	92 000 000	92 000 000
Lokaler	3 600 000	3 600 000
	<hr/>	<hr/>
	95 600 000	95 600 000

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Skattekontot	4	7
Övriga fordringar (Varmvatten)	23 806	0
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>23 810</u>	<u>7</u>

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	0,82	2021-01-25	15 850 000
Stadshypotek	1,18	2022-10-29	18 430 000
Stadshypotek	1,19	2023-09-30	18 420 000
Summa skulder till kreditinstitut			52 700 000
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			-15 050 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			36 370 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			46 300 000

h
re

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</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 13 Övriga skulder

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Personalens källskatt	0	8
Övriga kortfristiga skulder	0	-1
Skulder till MBF	1 240	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>1 240</u>	<u>7</u>

Norrtälje 2021-04-17

Tomas E. Wahlqvist

Tomas Eklund-Wahlqvist
Ordförande

Gail Watt

Gail Watt
Ledamot

Renée Runebrant

Renée Runebrant
Ledamot

Elisabeth Fogdahl

Elisabeth Fogdahl
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-29.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helene Ellingsen
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 2020.

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 2020 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 år 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 28 april 2020 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 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.

JK

- 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 2020 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 ersättningskyldighet 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.

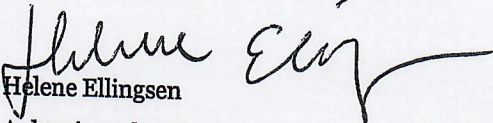


Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 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 29 april 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Helene Ellingsen
Auktoriserad revisor