



MBF

MÄLARDALENS
BOSTADSRÄTTSFÖRVALTNING

*Årsredovisning
med bilagor
för*

BRF BADHUSET I NORRTÄLJE

2022

ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen BADHUSET I NORRTÄLJE

Tid: Tisdagen den 16 maj 2023, kl. 18:30

Lokal: Folkets hus, Norrtälje

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.
PWC ställer inte upp för omval. Ernst & Young har erbjudit sig att vara revisorer i er förening.
16. Val av valberedning.
17. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.
Första beslutet av två gällande antagande av nya stadgar, enligt bifogade stadgar.
18. Stämmans avslutande.

Med välkomsthälsning
STYRELSEN

Brf Badhuset i Norrtälje
Org nr 769629-5158

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

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 94 (92).

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 17 maj 2022 haft följande sammansättning:

Tomas Eklund-Wahlqvist	Ledamot, Ordförande	2023
Renée Rudebrant	Ledamot	2023
Rolf Jerling	Ledamot	2023
Lars-Olov Olsson	Ledamot	2023
Angelica Sand	Ledamot	2023 (Avflyttad)
Anne Uimonen	Suppleant	2023
Gail Watt	Suppleant	2023
Conny Breslin	Suppleant	2023

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 Ann-Christine Drotz (sammankallande) och Helene Blomqvist.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 14 augusti 2018.

Styrelsearvode

Föreningsstämman reserverade 2,0 prisbasbelopp (96 600 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 704 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 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

- Ytterligare nya laddningsplatser för bilar har installerats.
- Genomfört 5-årsbesiktningen.
- Serviceavtal för hissarna har tecknats med Roslagens Hiss AB då garantitiden från KONE löpt ut den 1 augusti 2022.

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat totalt 1 130 000 kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Utöver detta har föreningen gjort extra amorteringar på 300 000 kr. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 11.

Överlåtelse

Under året har fyra bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	kr	3 816 839	3 765 904	3 722 914	3 745 076
Resultat efter finansiella poster	kr	58 517	208 292	234 469	443 648
Soliditet	%	75	75	74	74
Likviditet	%	66	62	57	42
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	671	658	658	658
Skuldsättning per kvm	kr	8 688	8 937	9 196	9 454
Energikostnad per kvm	kr	125	122	110	113
Räntekänslighet	%	16,4	17,2	17,7	18,2
Sparande per kvm	kr	250	266	278	307

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	90 924 000	60 996 000	1 077 673	202 443	208 292
Reservering till yttre fond			362 480	-362 480	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				208 292	-208 292
Årets resultat					<u>58 517</u>
Belopp vid årets utgång	90 924 000	60 996 000	1 440 153	48 254	58 517

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	48 254
Årets resultat	58 517
	<u>106 771</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:	
Reservering till fond för yttre underhåll	362 480
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-59 375
I ny räkning balanseras	-196 334
	<u>106 771</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:	
Resultat enligt resultaträkning	58 517
Dispositioner	-303 105
	<u>-244 588</u>

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 743 258
---	-----------

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	3 816 839	3 765 904
Summa rörelseintäkter		3 816 839	3 765 904
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 378 140	-1 360 068
Periodiskt underhåll	5	-59 375	0
Övriga externa kostnader	6	-216 633	-222 566
Arvoden och personalkostnader	7	-124 641	-121 324
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 314 330	-1 314 330
Summa rörelsekostnader		-3 093 119	-3 018 288
Rörelseresultat		723 720	747 616
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 964	1 851
Räntekostnader		-667 167	-541 175
Summa finansiella poster		-665 203	-539 324
Resultat efter finansiella poster		58 517	208 292
Årets resultat		58 517	208 292
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		58 517	208 292
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		59 375	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-362 480	-362 480
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-244 588	-154 188

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	202 828 350	204 142 680
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	37 335	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>202 865 685</u>	<u>204 142 680</u>
Summa anläggningstillgångar		202 865 685	204 142 680
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		60	0
Övriga fordringar	11	30 172	37 447
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		75 048	85 846
Klientmedel i SHB		1 240 994	1 171 605
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 346 274</u>	<u>1 294 898</u>
Summa omsättningstillgångar		1 346 274	1 294 898
Summa tillgångar		204 211 959	205 437 578

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		151 920 000	151 920 000
Fond för yttre underhåll		1 440 153	1 077 673
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>153 360 153</u>	<u>152 997 673</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		48 254	202 443
Årets resultat		58 517	208 292
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>106 771</u>	<u>410 735</u>
Summa eget kapital		153 466 924	153 408 408
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	17 710 000	31 990 000
Summa långfristiga skulder		<u>17 710 000</u>	<u>31 990 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	32 080 000	19 230 000
Leverantörsskulder		101 637	130 805
Skatteskulder		2 760	1 350
Övriga skulder	14	60	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		850 578	677 015
Summa kortfristiga skulder		<u>33 035 035</u>	<u>20 039 170</u>
Summa eget kapital och skulder		204 211 959	205 437 578

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	723 720	747 617
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Avskrivningar	1 314 330	1 314 330
Erhållen ränta	1 964	1 851
Erlagd ränta	-667 167	-541 176
	<hr/>	<hr/>
	1 372 847	1 522 622
Ökning/minskning kundfordringar	0	200
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	18 013	-46 246
Ökning/minskning leverantörsskulder	-29 168	72 568
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	175 032	61 851
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 536 724	1 610 995
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-37 335	0
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-37 335	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-1 430 000	-1 480 000
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 430 000	-1 480 000
Årets kassaflöde	69 389	130 995
Likvida medel vid årets början	1 171 605	1 040 611
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	1 240 994	1 171 606

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).

Årsavgift per kvm 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.

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

Räntekänslighet beräknas som föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från avgifter.

Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procent (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen.

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

Styrelsen har beslutat om en höjning av avgifterna med 12,0 % för verksamhetsåret 2023.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 038 832	2 979 276
Hyror parkering	559 540	555 440
Vattenavgifter	53 501	93 420
Övriga hyresintäkter	10 000	6 900
Kabel-TV avgifter	150 480	150 480
Övrig momspliktig intäkt	19 835	3 006
Övriga intäkter	2	3 209
	<hr/>	<hr/>
Brutto	3 832 190	3 791 731
Hyresförluster vakanser parkering	-15 350	-25 827
Summa nettoomsättning	<u>3 816 840</u>	<u>3 765 904</u>

Not 4 Driftskostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Fastighetsskötsel	261 244	272 089
Reparationer, löpande underhåll	51 498	45 227
Elavgifter	135 634	122 859
Uppvärmning	297 365	300 926
Vatten och avlopp	283 177	275 970
Renhållning	65 605	62 128
Försäkringar	55 563	53 173
Kabel-TV/Internet	149 592	148 519
Övriga fastighetskostnader	40 053	43 177
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	38 410	36 000
	<hr/>	<hr/>
Summa driftskostnader	<u>1 378 141</u>	<u>1 360 068</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Montering nödtelefoner	59 375	0
	<hr/>	<hr/>
Summa periodiskt underhåll	<u>59 375</u>	<u>0</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	33 385	22 357
Kontorsmaterial	0	969
Kommunikation	16 180	14 649
Porto	0	120
Revision	16 600	15 800
Föreningsmöten	21 205	16 453
Ekonomisk och administrativ förvaltning	77 850	73 955
Övriga förvaltningskostnader	6 580	46 705
Övriga externa tjänster	35 921	26 524
Medlems- och föreningsavgifter	8 912	5 034
Summa övriga externa kostnader	216 633	222 566

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Arvode styrelse	96 600	95 200
Arvode övrigt	5 000	5 000
Sociala kostnader	23 041	21 124
Summa arvoden, personalkostnader	124 641	121 324

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	1 838	1 799
Övriga ränteintäkter	126	52
Summa finansiella intäkter	1 964	1 851

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	157 719 579	157 719 579
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	157 719 579	157 719 579
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 257 320	-3 942 990
Årets avskrivningar	-1 314 330	-1 314 330
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 571 650	-5 257 320
Utgående planenligt värde	<u>151 147 929</u>	<u>152 462 259</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>202 828 350</u>	<u>204 142 680</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	99 841 000	77 600 000
Taxeringsvärde mark	19 200 000	18 000 000
	<u>119 041 000</u>	<u>95 600 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	115 200 000	92 000 000
Lokaler	3 841 000	3 600 000
	<u>119 041 000</u>	<u>95 600 000</u>

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
- Inköp (installation gemensam el)	37 335	0
Utgående anskaffningsvärden	37 335	0
Redovisat värde	<u>37 335</u>	<u>0</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skattekontot	5	4
Momsfordran	641	12 540
Övriga fordringar (Varmvatten)	29 526	24 903
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>30 172</u>	<u>37 447</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Nordea Hypotek	1,89	2023-01-25	13 900 000
Stadshypotek	1,13	2023-09-30	17 940 000
Stadshypotek	4,00	2024-09-30	17 950 000
Summa skulder till kreditinstitut			49 790 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-1 080 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-31 000 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			17 710 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			44 390 000

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</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>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skulder till MBF	60	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>60</u>	<u>0</u>

Norrtälje den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Tomas Eklund-Wahlqvist
Ordförande

Renée Rudebrant
Ledamot

Rolf Jerling
Ledamot

Lars-Olov Olsson
Ledamot

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helene Ellingsen
Auktoriserad revisor

Deltagare

JERLING ROLF Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-18 14:46:33 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ROLF JERLING

Datum

Jerling Rolf

Leveranskanal: E-post

RUDEBRANT RENÉE Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-18 17:19:56 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Renée Carolin Christina Rudebrant

Datum

Rudebrant Renée

Leveranskanal: E-post

OLSSON LARS-OLOV Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-18 18:06:01 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: LARS-OLOV OLSSON

Datum

Olsson Lars-Olov

Leveranskanal: E-post

EKLUND-WAHLQVIST THOMAS Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-18 19:49:44 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: TOMAS INGEMAR EKLUND WAHLQVIST

Datum

Eklund-Wahlqvist Thomas

Leveranskanal: E-post

HELENE ELLINGSEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-23 09:52:15 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: HELENE ELLINGSEN

Datum

Helene Ellingsen

Leveranskanal: E-post

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 2022.

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 2022 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. 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 2022 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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.

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helene Ellingsen

Auktoriserad revisor

Deltagare

HELENE ELLINGSEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: HELENE ELLINGSEN

Helene Ellingsen

2023-04-23 09:51:49 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post