

Årsredovisning 2020

BRF BALNEUM

769629-9515



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF BALNEUM

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- KASSAFLÖDESANALYS** Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Storseglet 5, Gröndal 1:18. Föreningen har 135 bostadsrätter om totalt 11 173 kvm. Föreningens adress är Storsegelvägen 2-12, 117 68 i Stockholm.

Säte

Stockholms stad

Styrelsens sammansättning

Jimmy Wåhlin	Ordförande
Alex Reyes Ramirez	Ledamot
Andreas Berglin	Suppleant
Arash Shahnehtabar	Suppleant
Fredrik Gustafsson	Ledamot
Ingrid Hedberg	Ledamot
Johanna Look	Ledamot
Max Söderquist	Ledamot
Nina Landerholm	Suppleant
Roald Nordeman	Ledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

REVISOR

Andrea Westin Asp

Auktoriserad revisor

Certe Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 juni 2020. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Bredband: Telenor

Båtservice: Saltsjöns Marinpool och därefter OL Marin

Ekonomiska förvaltning: Nabo

El: Ellevio

Fjärrvärme: Stockholm Exergi

Försäkring: Brandkontoret

Hisservice: Kone

Hushållsavfall: Stockholm stad

Parkering: Apcoa

Passerbrickor/lås: Aptus

Pooldrift: Habitek

Poolunderhåll: Processing

Snöröjning och trädgårdsskötsel: Nicator

Snöskottning: Fifty Fifty plåtslageri

Sopsuganläggning: Logiwaste

Städ: Habitek och därefter Söder om Söder

Systematiskt brandskyddsarbete: Presto

Teknisk förvaltning: Habitek

Teleanläggning: Skanova

Underhållsplan: Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En större revidering av stadgarna gjordes för att bättre passa föreningens syfte och ändamål. De nya stadgarna antogs vid den ordinarie föreningsstämma den 16 juni 2020 och en extra föreningsstämma den 4 oktober 2020.

Överlämning från föreningens första ordinarie styrelse till den nyvalda styrelsen skedde i juni. Fyra ledamöter från den avgående styrelsen återvaldes, vilket borgar för kontinuitet i styrelsearbetet.

Under året har föreningen belastats med vattenkostnader som är hänförliga till 2019 vilket har ökat driftkostnaderna. I juni amorterade föreningen 500 000 kronor extra på ett av föreningens banklån. Inga höjningar av avgifter har skett under året.

Under 2020 har avskrivningar påbörjats på delar av fastigheten som inte tidigare skrivits av, vilket gör att

årets kostnad för avskrivningar är högre än tidigare år

Under hösten beslutade styrelsen att avsluta samarbetet med Saltsjöns Marinpool och valde att teckna serviceavtal med OL Marin i stället. Samtidigt tog då föreningen över bland annat ansvaret för bokningssystem.

I slutet av året fattade styrelsen också beslut om att ta fram en underhållsplan och att genomföra en energideklaration. Detta arbete inleddes 2020 och färdigställs under 2021. Styrelsen fattade också beslut om att byta leverantör av städtjänster till trapphus och gemensamma ytor.

Garantibesiktningen, som var tänkt att genomföras under hösten 2020, har skjutits upp på grund av coronapandemin.

Under året har föreningen arbetat med en yrkan mot Genova angående skylten på fastighetens tak. Ärendet är ännu inte avgjort.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 232 st. Tillkommande medlemmar under året var 45 och avgående medlemmar under året var 43. Vid räkenskapsårets slut fanns det 234 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 31 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	8 701	8 592	4 111	-
Resultat efter fin. poster	-7 988	-6 049	2 827	-49
Soliditet, %	83	84	84	
Yttre fond	-	-	-	-
Taxeringsvärde	386 077	386 077	195 000	-
Bostadsyta, kvm	11 173	11 173	11 173	11 173
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	630	628	294	-
Lån per kvm bostadsyta, kr	12 701	12 769	12 799	36 141
Genomsnittlig skuldränta, %	1,31	1,49	-	-
Belåningsgrad, %	16,48	16,36	16,23	268,46

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	738 216	-	-	738 216
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	0	-6 049	-	-6 049
Årets resultat	-6 049	6 049	-7 988	-7 988
Eget kapital	732 167	0	-7 988	724 179

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 049
Årets resultat	-7 988
Totalt	-14 037

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	-14 037
	-14 037

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		8 701	8 592
Rörelseintäkter		726	24
Summa rörelseintäkter		9 427	8 616
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-3 763	-3 167
Övriga externa kostnader	7	-475	-303
Personalkostnader	8	-180	-2
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-11 126	-9 070
Summa rörelsekostnader		-15 543	-12 542
RÖRELSERESULTAT		-6 116	-3 926
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 872	-2 123
Summa finansiella poster		-1 872	-2 123
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-7 988	-6 049
ÅRETS RESULTAT		-7 988	-6 049

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	861 026	872 146
Markanläggningar	11	45	50
Summa materiella anläggningstillgångar		861 071	872 196
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	0	50
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	50
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		861 071	872 246
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		47	74
Övriga fordringar	13	74	339
Fordringar hos koncernbolag		0	101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	344	301
Summa kortfristiga fordringar		465	815
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 459	3 872
Summa kassa och bank		6 459	3 872
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 924	4 687
SUMMA TILLGÅNGAR		867 995	876 933

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		738 216	738 216
Summa bundet eget kapital		738 216	738 216
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 049	0
Årets resultat		-7 988	-6 049
Summa fritt eget kapital		-14 037	-6 049
SUMMA EGET KAPITAL		724 179	732 167
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	71 106	142 325
Summa långfristiga skulder		71 106	142 325
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		70 804	338
Leverantörsskulder		171	471
Skatteskulder		2	781
Övriga kortfristiga skulder		82	65
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 651	787
Summa kortfristiga skulder		72 710	2 441
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		867 995	876 933

Kassaflödesanalys

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Likvida medel vid årets början	3 872	946
Resultat efter finansiella poster	-7 988	-6 049
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	11 126	9 070
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 137	3 021
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	350	1
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-197	291
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	3 290	3 313
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-50
Kassaflöde från investeringar	0	-50
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	50	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-753	-338
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-703	-338
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 587	2 926
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 459	3 872

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Balneum har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1-4 %
Markanläggningar	10 %

Föreningen tillämpar komponentavskrivning, där man delar upp byggnaden i följande komponenter med följande avskrivningstider:

Stomme	1%
Yttertak/vind	2,5%
Fasad	2%
Fönster	2%
Portar/dörrar	3,33%
Gemensamhetsutrymmen	3,33%
Ventilation	4%
Värme,sanitet (VS)	2%
Elanläggningar/dragningar	2,5%
Transport (hiss)	4%
Inom BR lägenhet	1,02%
Restpost	2%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter för bryggplats	28	28
Hysesintäkter, lokaler	19	18
Intäkter garage och p-platser	1 621	1 531
Årsavgifter, bostäder	7 034	7 014
Övriga intäkter	726	24
Summa	9 427	8 616

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	50	58
Fastighetsskötsel	147	479
Snöskottning	41	198
Städning	161	115
Trädgårdsarbete	195	103
Övrigt	31	0
Summa	625	952

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Båt och Brygga	109	8
Pool	229	48
Reparationer	153	274
Summa	491	329

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	257	363
Sophämtning	91	48
Uppvärmning	971	875
Summa	1 320	1 287

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	414	439
Fastighetsförsäkringar	160	159
Fastighetsskatt	1	1
Vatten	753	0
Summa	1 327	598

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	6	0
Juridiska kostnader	0	4
Kameral förvaltning	126	72
Nedskrivning	-5	0
Res förs kortfr plac	15	0
Revisionsarvoden	46	50
Övriga förvaltningskostnader	287	178
Summa	475	303

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	40	0
Styrelsearvoden	139	0
Övriga personalkostnader	0	2
Summa	180	2

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader	0	-3
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 862	2 126
Övriga räntekostnader	10	1
Summa	1 872	2 123

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	881 216	881 216
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	881 216	881 216
Ingående ackumulerad avskrivning	-9 070	0
Årets avskrivning	-11 121	-9 070
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 190	-9 070
Utgående restvärde enligt plan	861 026	872 146
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>187 915</i>	<i>187 915</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	252 077	252 077
Taxeringsvärde mark	134 000	134 000
Summa	386 077	386 077

NOT 11, MARKANLÄGGNINGAR	2020	2019
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	50	0
Årets inköp	0	50
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	50	50
Ingående ackumulerad avskrivning	0	0
Årets avskrivning	-5	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-5	0
Utgående restvärde enligt plan	45	50

NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
Aktier i Aromatic AB	0	50
Summa	0	50

Genova Aromatic AB i likvation org.nr 556948-7449, säte: Stockholm Kommun

Antal aktier 50 000

Kvotvärde 1

Kapitalandel och rösträttsandel (100%)

	2020	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	50	50	50
Årets inköp	0	0	0
Årets försäljning	-50	0	0
Omklassificeringar	0	0	0
Utgående redovisat värde	0	50	50

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	2	4
Äldre lev.skulder	0	240
Övriga fordringar	72	96
Summa	74	339

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	103	103
Försäkringspremier	164	160
Förvaltning	32	25
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44	13
Summa	344	301

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
SBAB	2021-01-04	0,42%	22 916	46 888
SBAB	2021-11-10	1,36 %	47 775	47 888
SBAB	2023-11-10	1,72 %	47 775	47 888
SBAB	2025-02-14	0,89 %	23 443	
Summa			141 909	142 663
Varav kortfristig del			70 804	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
El	26	17
Fastighetsskötsel	10	10
Förutbetalda avgifter/hyror	591	591
Städning	10	10
Uppkost vatten	753	0
Upplupet	77	0
Uppvärmning	123	117
Utgiftsräntor	5	5
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	55	35
Summa	1 651	787

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	143 000	143 000
Summa	143 000	143 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

UTKAST I början av 2021 har en energideklaration genomförts och en underhållsplan kommer tas fram under året. I januari beslutade styrelsen att göra extra amorteringar på 2,4 miljoner kronor, för att inte ha onödigt hög likviditet samt hålla jämna steg med den ekonomiska planen nu när räntorna är låga. I mars beslutade styrelsen att investera i brytskydd till portar och dörrar i gemensamma utrymmen, efter att det en tid varit flera inbrott och inbrottsförsök.

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Fredrik Gustafsson
Ledamot

Alex Reyes
Ledamot

Ingrid Hedberg
Ledamot

Johanna Look
Ledamot

Jimmy Wåhlin
Ordförande

Max Söderquist
Ledamot

Roald Nordeman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Andrea Westin Asp
Auktoriserad revisor



CERTE REVISION

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Balneum
Org.nr 769629-9515

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Balneum för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2020-05-28 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk

inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Balneum för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 *mt*

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 4 maj 2021

Andrea Westin Asp
Auktoriserad revisor