

# Årsredovisning 2021

BRF BALNEUM

769629-9515



 nabo

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF BALNEUM

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

## 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.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# 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**

Nina Landerholm	Ordförande
Alex Reyes Ramirez	Ledamot
Amanda Merio	Ledamot
Andreas Berglin	Ledamot
Anni Järvelin	Suppleant
Arash Shahnehtabar	Suppleant
Fredrik Gustafsson	Ledamot
Johanna Look	Ledamot
Kouros Entezari	Suppleant
Roald Nordeman	Ledamot

##### **Firmateckning**

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

## REVISOR

Andrea Westin Asp

Auktoriserad revisor

Certe Revision AB

### **Sammanträden och styrelsemöten**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-22. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

### **Avtal med leverantörer**

Bredband	Telenor
Båtservice	OL Marin
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Ellevio
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Försäkring	Brandkontoret
Hisservice	Kone
Hushållsavfall	Stockholm Stad
Parkering	Apcoa
Passerbrickor/lås	Aptus
Pooldrift	Habitek
Poolunderhåll	Enviro Process
Snöröjning & trädgårdsskötsel	Nicator & Habitek Utemiljö
Snöskottning	Fifty Fifty Plåtslageri
Sopsuganläggning	Envac
Städ	Söder om Söder
Systematiskt brandskyddsarbete	Preso
Teknisk förvaltning	Habitek
Teleanläggning	Skanova
Underhållsplan	Nabo

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Överlämning till den nyvalda styrelsen skedde i juni. Sju ledamöter från den avgående styrelsen återvaldes, vilket borgar för kontinuitet i styrelsearbetet.

Inga höjningar av avgifter har skett under året.

Under sommaren färdigställdes en underhållsplan som anger i vilken takt underhåll och renoveringar av fastigheten ska ske.

Under tidig höst bytte vi ut de befintliga laddstolparna till ett nytt system och installerades 16 nya laddstolpar till elbil.

Garantibesiktningen, som var tänkt att genomföras under hösten 2020 men sköts upp på grund av coronapandemin, genomfördes under hösten 2021. Åtgärderna genomfördes under våren 2022.

I slutet av året beslutade styrelsen att amortera 3 miljoner kronor på ett av lånen och att binda ett lån på

47 miljoner i tio år till en ränta på 1,72 procent.

Problem med trafik inne på området har resulterat i nya förbudsskyltar mot lastbilar och farthinder för att sänka farten för passerande. Även påkörningsskydd och belysning har setts över.

Vårt gruppavtal hos Telenor har setts över, vilket resulterade i både sänkt pris för föreningen och snabbare surf för medlemmarna.

En UV-lampa för att sänka klorvärdet i poolen har köpts in och installerats. Bastuaggregatet har bytts ut till ett som ska vara mer hållbart och passa verksamheten bättre.

Åtgärderna som genomförts under året resulterar i högre kostnader jämfört med föregående år.

Efter årsstämman 2020 fanns ett uppdrag till styrelsen att undersöka möjligheten att installera automatiska dörröppnare. Styrelsen har nu fattat beslut om att genomföra detta, och installationerna genomförs under vår/sommar 2022.

Inför båtsäsongen 2022 har styrelsen beslutat att nyttjande av båten ska kosta 500 kronor per medlem och år. Detta kommer att finansiera en del av båtens underhåll.

Föreningens arbete med en yrkan mot Genova angående skylten på fastighetens tak blev försenat på grund av coronapandemin och ärendet är ännu inte avgjort.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 234 st. Tillkommande medlemmar under året var 38 och avgående medlemmar under året var 41. Vid räkenskapsårets slut fanns det 231 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 18 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	8 717	8 701	8 592	4 111	-
Resultat efter fin. poster	-8 872	-7 988	-6 049	2 827	-49
Soliditet, %	83	83	84	84	
Yttre fond	-	-	-	-	-
Taxeringsvärde	386 077	386 077	386 077	195 000	-
Bostadsyta, kvm	11 173	11 173	11 173	11 173	11 173
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	630	630	628	294	-
Lån per kvm bostadsyta, kr	12 591	12 701	12 769	12 799	36 141
Genomsnittlig skuldränta, %	1,31	1,31	1,49	-	-
Belåningsgrad, %	16,55	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

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	738 216	-	-	738 216
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-6 049	-7 988	-	-14 037
Årets resultat	-7 988	7 988	-8 872	-8 872
<b>Eget kapital</b>	<b>724 179</b>	<b>0</b>	<b>-8 872</b>	<b>715 307</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-14 037
Årets resultat	-8 872
<b>Totalt</b>	<b>-22 909</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	1 743
Balanseras i ny räkning	-24 652
	<b>-22 909</b>

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

# Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		8 717	8 701
Rörelseintäkter		138	726
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 855</b>	<b>9 427</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-4 055	-3 763
Övriga externa kostnader	8	-381	-475
Personalkostnader	9	-310	-180
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-11 131	-11 126
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-15 877</b>	<b>-15 543</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-7 022</b>	<b>-6 116</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 858	-1 872
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 849</b>	<b>-1 872</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-8 872</b>	<b>-7 988</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-8 872</b>	<b>-7 988</b>



# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	850 141	861 026
Markanläggningar	12	40	45
Pågående projekt		409	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>850 590</b>	<b>861 071</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>850 590</b>	<b>861 071</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		69	47
Övriga fordringar	13	1	74
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	687	344
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>758</b>	<b>465</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		6 359	6 459
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 359</b>	<b>6 459</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>7 117</b>	<b>6 924</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>857 707</b>	<b>867 995</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		738 216	738 216
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>738 216</b>	<b>738 216</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-14 037	-6 049
Årets resultat		-8 872	-7 988
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-22 909</b>	<b>-14 037</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>715 307</b>	<b>724 179</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	118 599	71 106
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>118 599</b>	<b>71 106</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		22 085	70 804
Leverantörsskulder		831	171
Skatteskulder		2	2
Övriga kortfristiga skulder		0	82
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	883	1 651
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>23 801</b>	<b>72 710</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>857 707</b>	<b>867 995</b>

# Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>6 459</b>	<b>3 872</b>
Resultat efter finansiella poster	-8 872	-7 988
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	11 131	11 126
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>2 259</b>	<b>3 137</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-292	350
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-191	-197
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>1 776</b>	<b>3 290</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-650	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-650</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	50
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-1 225	-753
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 225</b>	<b>-703</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-100</b>	<b>2 587</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>6 359</b>	<b>6 459</b>

# 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%
Brytskydd till dörrar	3,33%

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	2021	2020
El, moms	16	0
Hysesintäkter för bryggplats	28	28
Hysesintäkter, lokaler	19	19
Intäkter garage och p-platser	1 616	1 621
Årsavgifter, bostäder	7 034	7 034
Övriga intäkter	142	726
<b>Summa</b>	<b>8 855</b>	<b>9 427</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	110	50
Fastighetsskötsel	130	147
Snöskottning	231	41
Städning	235	161
Trädgårdsarbete	209	195
Övrigt	0	31
<b>Summa</b>	<b>915</b>	<b>625</b>

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Båt och Brygga	63	109
Försäkringsärende/vattenskada	24	0
Pool	202	229
Reparationer	449	153
<b>Summa</b>	<b>738</b>	<b>491</b>

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
Förbättring ytterbelysning	47	0
<b>Summa</b>	<b>47</b>	<b>0</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	393	257
Sophämtning	79	91
Uppvärmning	1 032	971
Vatten	262	753
<b>Summa</b>	<b>1 766</b>	<b>2 073</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	414	414
Fastighetsförsäkringar	164	160
Fastighetsskatt	1	1
Självrisker	10	0
<b>Summa</b>	<b>588</b>	<b>574</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Arvode ekonomisk förvaltning	94	126
Bankkostnader	5	3
Datakommunikation	2	0
Extradebitering förvaltn.	47	48
Förbrukningsmaterial	30	6
Förlust hyres-/avg-/kundfordr	0	3
Hyra,parkering/garage	60	64
Inkasso	7	0
Juridiska kostnader	20	0
Konsultkostnader	49	0
Kontorsmtrl trycksaker	0	3
Nedskrivning	0	-5
Postbefordran	1	1
Res förs kortfr plac	0	15
Revisionsarvoden	58	46
Ritnings/kopierings kostn	2	0
Styr.möte/stämma/städdag	2	39
Trivselåtgärder	0	3
Övriga externa kostnader	5	84
Övriga förvaltningskostnader	0	37
<b>Summa</b>	<b>381</b>	<b>475</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	70	40
Styrelsearvoden	238	139
Övriga personalkostnader	2	0
<b>Summa</b>	<b>310</b>	<b>180</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 857	1 862
Övriga räntekostnader	0	10
<b>Summa</b>	<b>1 858</b>	<b>1 872</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	881 216	881 216
Årets inköp	241	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>881 457</b>	<b>881 216</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-20 190	-9 070
Årets avskrivning	-11 126	-11 121
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-31 316</b>	<b>-20 190</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>850 141</b>	<b>861 026</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>187 915</i>	<i>187 915</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	252 077	252 077
Taxeringsvärde mark	134 000	134 000
<b>Summa</b>	<b>386 077</b>	<b>386 077</b>

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2021	2020
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	50	50
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<b>50</b>	<b>50</b>
Ingående ackumulerad avskrivning	-5	0
Årets avskrivning	-5	-5
Utgående ackumulerad avskrivning	<b>-10</b>	<b>-5</b>
Utgående restvärde enligt plan	<b>40</b>	<b>45</b>

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	1	2
Övriga fordringar	0	72
<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>74</b>

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	104	103
Försäkringspremier	173	164
Förvaltning	33	32
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	378	44
<b>Summa</b>	<b>687</b>	<b>344</b>

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
SBAB	2022-04-06	0,79 %	21 860	22 916
SBAB	2031-12-11	1,59 %	47 691	47 775
SBAB	2023-11-10	1,72 %	47 691	47 775
SBAB	2025-02-14	0,89 %	23 443	23 443
<b>Summa</b>			<b>140 684</b>	<b>141 909</b>
<i>Varav kortfristig del</i>			22 085	

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 2022 omsätts vid förfall.



NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	50	41
El	66	26
Fastighetskötsel	0	10
Förutbetalda avgifter/hyror	591	591
Städning	0	10
Upplupet	0	77
Uppvärmning	133	123
Utgiftsräntor	5	5
Vatten	44	753
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-6	15
<b>Summa</b>	<b>883</b>	<b>1 651</b>

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	143 000	143 000
<b>Summa</b>	<b>143 000</b>	<b>143 000</b>

# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Fredrik Gustafsson  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Alex Reyes  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Andreas Berglin  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Johanna Look  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Nina Landerholm  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Amanda Merio  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Roald Nordeman  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Andrea Westin Asp  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

17.05.2022 18:27

SENT BY OWNER:

Erik Engström · 13.05.2022 09:41

DOCUMENT ID:

ryxa6otjL9

ENVELOPE ID:

SJ6asFjlq-ryxa6otjL9

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2021 - Brf Balneum.pdf

18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Alex Armando Reyes Ramirez	Signed	13.05.2022 09:43	eID	Swedish BankID
	Authenticated	13.05.2022 09:42	Low	IP: 37.46.191.68
2. Nina Landerholm	Signed	13.05.2022 12:18	eID	Swedish BankID
	Authenticated	13.05.2022 12:05	Low	IP: 193.45.95.20
3. Amanda Evelina Merio	Signed	13.05.2022 15:40	eID	Swedish BankID
	Authenticated	13.05.2022 15:39	Low	IP: 85.229.137.163
4. FREDRIK GUSTAFSSON	Signed	13.05.2022 15:46	eID	Swedish BankID
	Authenticated	13.05.2022 15:45	Low	IP: 94.234.97.6
5. Lars Roald Nordeman	Signed	13.05.2022 20:35	eID	Swedish BankID
	Authenticated	13.05.2022 20:24	Low	IP: 94.234.101.204
6. JOHANNA LOOK	Signed	17.05.2022 13:46	eID	Swedish BankID
	Authenticated	17.05.2022 13:45	Low	IP: 85.229.138.2
7. ANDREAS BERGLIN	Signed	17.05.2022 18:03	eID	Swedish BankID
	Authenticated	17.05.2022 16:06	Low	IP: 217.213.86.6
8. ANDREA WESTIN ASP	Signed	17.05.2022 18:27	eID	Swedish BankID
	Authenticated	17.05.2022 18:23	Low	IP: 158.174.191.86

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed



## Revisionsberättelse

CERTE REVISION

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 2021.

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 2021-12-31 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.

#### *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. *AWA*

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 2021 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 *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.

### *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**

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

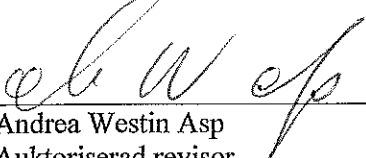
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 2022-05-17

  
Andrea Westin Asp  
Auktoriserad revisor