

Årsredovisning 2022

BRF BALNEUM

769629-9515



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF BALNEUM

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

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.

KASSAFLÖDEANALYS

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
Anna Franzén	Suppleant
Andreas Berglin	Ledamot
Anni Järvelin	Ledamot
Arash Shahnehtabar	Ledamot
Fredrik Gustafsson	Ledamot
Johanna Look	Ledamot
Roald Nordeman	Ledamot
Robin Johansson	Suppleant

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	Presto
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.

Under våren 2022 påbörjades arbetet med att åtgärda anmärkningar efter garantibesiktningen. Detta fortsatte under hösten. Ett fåtal åtgärder återstår att göra under 2023.

Vi har installerat dörrautomatik i samtliga portar och batteridriven nödbelysning i trappuppgångarna.

Ett servicebesök för styrdon och ventilation har genomförts.

När det gäller utemiljön har våra planteringar setts över. Befintliga växter har delats på och planterats om samt att vi har kompletterat med nya plantor som pollinerare gillar. För att öka tryggheten har ny belysning

installerats vid sopnedkastet vid port 10.

I pool och relaxområdet har vi bytt ut bastuaggregatet till ett som ska hålla bättre för den stora belastningen och nya relaxmöbler har köpts in. Vi har ökat tillgängligheten genom att varje lägenhet kan ha fler än en tid bokad åt gången. Tyvärr har poolen behövt vara stängd i omgångar då gränsvärden har överskridits.

Styrelsen har fattat beslut om att höja kilowattpriset för laddstolparna vid båda kontraktsändringstillfällena, den 1 juli 2022 och den 1 januari 2023. För att underlätta för medlemmarnas besökare har vi infört digitala p-tillstånd på gästparkeringarna. I garaget har fläkten justerats för att minska fukten.

Inför båtsäsongen 2022 trädde styrelsens beslut i kraft om att nyttjande av båten ska kosta 500 kronor per medlem och år. Avgiften ska finansiera en del av båtens underhåll. Tyvärr gick två Y-bommar sönder under sommaren och nya köptes in.

Styrelsen har även sett över föreningens ordnings- och trivselregler, antagit "Principer för gemensamma ytor och yttre ändringar" som tillägg till trivselreglerna, samt antagit en hållbarhetsplan.

Dessutom beslutade vi under hösten om en avgiftshöjning på 2 procent från årsskiftet 2022/2023.

För att bidra till medlemmarnas trivsel har vi också flera sociala aktiviteter: ost och vin i samband med årsstämman i juni, korvgrillning vår och höst med samtidig städning av gemensamma utrymmen samt ett glöggmingel vid advent.

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

Föreningens arbete med en yrkan mot Genova angående skylten på fastighetens tak är ännu inte avgjort.

Det positiva beloppet på investeringar i kassaflödet är på grund av mottaget bidrag från naturvårdsverket gällande 2021 års investering för laddstolpar och avdrag moms på investeringen.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 231 st. Tillkommande medlemmar under året var 25 och avgående medlemmar under året var 26. Vid räkenskapsårets slut fanns det 230 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 22 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	8 768	8 717	8 701	8 592	4 111
Resultat efter fin. poster	-9 570	-8 872	-7 988	-6 049	2 827
Soliditet, %	84	83	83	84	84
Yttre fond	1 743	-	-	-	-
Taxeringsvärde	605 154	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	630	628	294
Lån per kvm bostadsyta, kr	12 285	12 591	12 701	12 769	12 799
Genomsnittlig skuldränta, %	1,36	1,31	1,31	1,49	-
Belåningsgrad, %	16,36	16,55	16,48	16,36	16,23

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	738 216	-	-	738 216
Fond, yttre underhåll	0	-	1 743	1 743
Balanserat resultat	-14 037	-8 872	-1 743	-24 652
Årets resultat	-8 872	8 872	-9 570	-9 570
Eget kapital	715 307	0	-9 570	705 737

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-24 652
Årets resultat	-9 570
Totalt	-34 222

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	1 743
Att från yttre fond i anspråk ta	-304
Balanseras i ny räkning	-35 662
	-34 222

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		8 768	8 717
Rörelseintäkter		7	138
Summa rörelseintäkter		8 775	8 855
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-4 674	-4 055
Övriga externa kostnader	8	-315	-381
Personalkostnader	9	-319	-310
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-11 143	-11 131
Summa rörelsekostnader		-16 451	-15 877
RÖRELSERESULTAT		-7 676	-7 022
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	8
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 896	-1 858
Summa finansiella poster		-1 894	-1 849
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-9 570	-8 872
ÅRETS RESULTAT		-9 570	-8 872

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	839 012	850 141
Markanläggningar	12	35	40
Maskiner och inventarier	13	154	0
Pågående projekt		0	409
Summa materiella anläggningstillgångar		839 202	850 590
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		839 202	850 590
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		50	69
Övriga fordringar	14	1	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	765	687
Summa kortfristiga fordringar		816	758
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 465	6 359
Summa kassa och bank		4 465	6 359
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 281	7 117
SUMMA TILLGÅNGAR		844 483	857 707

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		738 216	738 216
Fond för yttre underhåll		1 743	0
Summa bundet eget kapital		739 959	738 216
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-24 652	-14 037
Årets resultat		-9 570	-8 872
Summa fritt eget kapital		-34 222	-22 909
SUMMA EGET KAPITAL		705 737	715 307
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	70 881	118 599
Summa långfristiga skulder		70 881	118 599
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		66 382	22 085
Leverantörsskulder		439	831
Skatteskulder		2	2
Övriga kortfristiga skulder		-2	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 044	883
Summa kortfristiga skulder		67 865	23 801
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		844 483	857 707

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	6 359	6 459
Resultat efter finansiella poster	-9 570	-8 872
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	11 143	11 131
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 573	2 259
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-58	-292
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-233	-191
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	1 282	1 776
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	246	-650
Kassaflöde från investeringar	246	-650
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-3 422	-1 225
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 422	-1 225
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 894	-100
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 465	6 359

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 %
Maskiner och inventarier	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	2022	2021
El, moms	26	16
Hysesintäkter för bryggplats	41	28
Hysesintäkter, lokaler	19	19
Intäkt parkeringsbolag, moms	1 634	0
Intäkter garage och p-platser	0	1 616
Årsavgifter, bostäder	7 034	7 034
Övriga intäkter	21	143
Summa	8 775	8 855

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	137	110
Fastighetsskötsel	156	130
Snöskottning	242	231
Städning	251	235
Trädgårdsarbete	115	209
Övrigt	1	0
Summa	902	915

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Båt och Brygga	36	63
Dörrar och lås/porttele	299	0
El	86	0
Fasader	25	0
Försäkringsärende/vattenskada	4	24
Gård/markytor	30	0
Hissar	18	0
Pool	312	202
Reparationer	359	449
Soprum/miljöanläggning	10	0
Summa	1 177	738
NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Förbättring ytterbelysning	39	47
Summa	39	47
NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	591	393
Sophämtning	115	79
Uppvärmning	900	1 032
Vatten	361	262
Summa	1 968	1 766
NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	414	414
Fastighetsförsäkringar	173	164
Fastighetsskatt	2	1
Självrisker	0	10
Summa	589	588

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Arvode ekonomisk förvaltning	104	94
Bankkostnader	5	5
Datakommunikation	0	2
Extradebitering förvaltn.	20	47
Förbrukningsmaterial	28	30
Hyra,parkering/garage	102	60
Inkasso	0	7
Juridiska kostnader	4	20
Konsultkostnader	0	49
Postbefordran	1	1
Revisionsarvoden	28	58
Ritnings/kopierings kostn	0	2
Styr.möte/stämma/städdag	5	2
Trivselåtgärder	5	0
Övriga externa kostnader	8	5
Övriga förvaltningskostnader	3	0
Summa	315	381
NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	76	70
Styrelsearvoden	241	238
Övriga personalkostnader	2	2
Summa	319	310
NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 894	1 857
Övriga räntekostnader	2	0
Summa	1 896	1 858

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	881 457	881 216
Årets inköp	0	241
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	881 457	881 457
Ingående ackumulerad avskrivning	-31 316	-20 190
Årets avskrivning	-11 129	-11 126
Utgående ackumulerad avskrivning	-42 445	-31 316
Utgående restvärde enligt plan	839 012	850 141
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>187 915</i>	<i>187 915</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	372 154	252 077
Taxeringsvärde mark	233 000	134 000
Summa	605 154	386 077

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2022	2021
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	50	50
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	50	50
Ingående ackumulerad avskrivning	-10	-5
Årets avskrivning	-5	-5
Utgående ackumulerad avskrivning	-15	-10
Utgående restvärde enligt plan	35	40

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	0	0
Inköp	164	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	164	0
Ingående ackumulerad avskrivning	0	0
Avskrivningar	-10	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-10	0
Utgående restvärde enligt plan	154	0
NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	1	1
Summa	1	1
NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	114	104
Fastighetskötsel	28	0
Försäkringspremier	187	173
Förvaltning	33	33
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	403	378
Summa	765	687

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
SBAB	2023-11-27	3,37 %	18 720	21 860
SBAB	2031-12-11	1,59 %	47 550	47 691
SBAB	2023-11-10	1,72 %	47 550	47 691
SBAB	2025-02-14	0,89 %	23 443	23 443
Summa			137 263	140 684

Varav kortfristig del 66 382

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 2023 omsätts vid förfall.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	90	66
Förutbetalda avgifter/hyror	605	591
Snöröjning/sandupptagning	41	0
Uppvärmning	125	133
Utgiftsräntor	58	5
Vatten	58	44
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	66	44
Summa	1 044	883

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	143 000	143 000
Summa	143 000	143 000

Underskrifter

_____, _____ - _____ - _____

Ort och datum

Andreas Berglin
Ledamot

Anni Järvelin
Ledamot

Arash Shahneh
Ledamot

Fredrik Gustafsson
Ledamot

Johanna Look
Ledamot

Nina Landerholm
Ordförande

Roald Nordeman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

Certe Revision AB
Andrea Westin Asp
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.05.2023 10:00

SENT BY OWNER:

Sara Ulrichs · 09.05.2023 10:00

DOCUMENT ID:

rkgJi6dD4h

ENVELOPE ID:

Bk1j6dwNn-rkgJi6dD4h

DOCUMENT NAME:

Brf Balneum, 769629-9515 - Arsredovisning 2022.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHANNA LOOK johanna.look@westander.se	Signed Authenticated	09.05.2023 10:02 09.05.2023 10:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/10/26) IP: 85.229.136.178
2. ANDREAS BERGLIN Andreas.berglin75@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2023 20:47 09.05.2023 20:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/09/03) IP: 85.229.142.36
3. Nina Landerholm nina.landerholm@gmail.com	Signed Authenticated	10.05.2023 16:00 10.05.2023 15:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/03/27) IP: 185.224.57.161
4. Lars Roald Nordeman roaldnordeman@gmail.com	Signed Authenticated	10.05.2023 22:07 10.05.2023 21:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/10/29) IP: 79.102.10.134
5. Anni Ilona Järvelin a.i.jarvelin@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2023 08:10 12.05.2023 07:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/12/30) IP: 94.191.136.243
6. Arash Shahnehtabar arashshahneh@ymail.com	Signed Authenticated	12.05.2023 16:11 12.05.2023 16:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/04/08) IP: 90.129.199.101
7. FREDRIK GUSTAFSSON fredrikgustafsson81@yahoo.se	Signed Authenticated	15.05.2023 09:42 15.05.2023 09:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/07/26) IP: 163.116.168.117
8. ANDREA WESTIN ASP andrea.westin@certe.se	Signed Authenticated	15.05.2023 10:00 15.05.2023 09:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/01/21) 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

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 2022.

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 2022-12-31 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 revisionsmed 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 2022 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

Andrea Westin Asp
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.05.2023 09:57

SENT BY OWNER:

Andrea Westin Asp · 15.05.2023 09:55

DOCUMENT ID:

Bkxv9rPySn

ENVELOPE ID:


BkI9rWkHn-Bkxv9rPySn

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDREA WESTIN ASP andrea.westin@certe.se	 Signed Authenticated	15.05.2023 09:57 15.05.2023 09:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/01/21) 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

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