

**Brf Baronen**  
**Org nr 769628-4640**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- 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 Örebro kommun.

#### Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Gulsippan 6 i Örebro kommun. På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i fem våningar med totalt 56 bostadsrättslägenheter, totala boarea 4 537 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 45 parkeringsplatser varav 45 i garage. Samtliga platser är sedan hösten 2021 utrustade med laddbox.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

#### Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det rullstols- och barnvagnsförråd.

#### Gemensamhetsanläggning

Föreningen är sedan 2020 delaktig i en gemensamhetsanläggning tillsammans med Gulsippan 5 (Brf Baronessan, Gulsippan 6 (Brf Baronen) och Gulsippan 7 (Brf Greven). Gemensamhetsanläggningen omfattar grönytor, gångytor, körytor, belysningsarmaturer, LOD-anläggning, garage, samt andra för föreningens fastighet erforderliga anläggningar.

#### 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/m<sup>2</sup> boarea för föreningens hus.

#### Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka kostnader för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Under år 2021 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrad, genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) var 702kr/m<sup>2</sup>. Utan Triple Play var avgiften 669 kr/m<sup>2</sup>.

#### *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. Byggnadsår 2017. 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 Egeryds Fastighetsförvaltning Örebro AB om teknisk förvaltning.

##### *Ekonomisk förvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med Mälardalens Bostadsrättsförvaltning MBF AB om ekonomisk förvaltning.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits. Föreningen har vid årsskiftet ingen pågående andrahandsuthyrning.

Under året har föreningen amorterat 1 690 000 kr (1 690 000 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 12.

Under året har överenskommelse träffats med JM AB om att föreningen erhållit 1 050 000 kronor i ersättning avseende trånga parkeringsplatser mot att parternas samtliga mellanhavanden relaterat till parkeringsplatserna slutligt reglerats.

Under 2020 upptäcktes sprickbildningar i några avloppsrör i fastigheten. I förebyggande syfte har under 2021 som garantiärende avloppsrören i samtliga lägenheter bytts ut.

Under året har installation skett av laddstolpar till föreningens samtliga garageplatser.

#### *Föreningens ekonomi*

Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter inför 2022.

Däremot höjdes avgiften för Telia triple-tjänsten (bredband) med 30 kr/månad pga kraftfullare prestanda samt ny TV-box, höjningen börjar gälla från 2022-01-01.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 91 (92).

### *Styrelse*

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2021-04-14 och därpå följande konstituering haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Gunnar Ingberg	Ledamot (Ordf.)	2022
Ingrid Engström	Ledamot	2023
John Strömberg	Ledamot	2023
Maria Dag	Ledamot	2022
Natela Backman	Ledamot	2022
Linnéa Amdersson	Suppleant	2022

Styrelsen har under åter hållit 12 protokollförda sammanträden, inkl. ett konstituerande möte.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

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

Föreningsstämman reserverade 1 PBb (47 600 kr) exkl. sociala avgifter i arvode till styrelsen.

### *Revisorer*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers                      Ordinarie  
Huvudansvarig Johan Tingström

Öhrlings PricewaterhouseCoopers                      Suppleant

### *Valberedning*

Maria Haglund  
Charlotte Edberger

### *Föreningens stadgar*

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 6 oktober 2019.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

		<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning	kr	3 722 720	3 714 867	3 729 309	3 699 612
Resultat efter finansiella poster	kr	1 332 806	567 850	395 139	441 495
Soliditet	%	73	72	72	71
Likviditet	%	61	36	27	34
Årsavgift exkl TP och VV per kvm bostadsrätt	kr	669	669	669	661
Låneskuld per totala kvm	kr	10 284	10 656	11 029	11 378

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	76 022 000	50 683 000	374 303	965 870	567 850
Reservering till yttre fond			136 200	-136 200	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				567 850	-567 850
Årets resultat					1 332 806
Belopp vid årets utgång	76 022 000	50 683 000	510 503	1 397 520	1 332 806

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	1 397 520
Årets resultat	1 332 806
	<hr/>
	2 730 326

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	136 200
I ny räkning balanseras	2 594 126
	<hr/>
	2 730 326

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	1 332 806
Dispositioner	-136 200
	<hr/>

Årets resultat efter dispositioner	1 196 606
------------------------------------	-----------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	646 703
---	---------

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 722 720	3 714 867
Övriga rörelseintäkter		1 093 564	89 637
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 816 284</b>	<b>3 804 504</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 377 559	-1 218 562
Övriga externa kostnader	4	-222 493	-116 486
Personalkostnader	5	-59 411	-57 718
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 279 084	-1 255 317
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 938 547</b>	<b>-2 648 083</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 877 737</b>	<b>1 156 421</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	2 815	1 566
Räntekostnader och liknande resultatposter		-547 746	-590 137
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-544 931</b>	<b>-588 571</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 332 806</b>	<b>567 850</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 332 806</b>	<b>567 850</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		1 332 806	567 850
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-136 200	-136 200
		<b>1 196 606</b>	<b>431 650</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8	175 563 097	176 436 581
Inventarier, verktyg och installationer	9	294 602	343 701
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>175 857 699</u>	<u>176 780 282</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>175 857 699</b>	<b>176 780 282</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra fordringar		5 222	14 949
Övriga fordringar	10	208 093	41 651
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		155 098	156 669
Klientmedel i SHB		1 116 863	643 607
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 485 276</u>	<u>856 876</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 485 276</b>	<b>856 876</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>177 342 975</b>	<b>177 637 158</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		126 705 000	126 705 000
Fond för yttre underhåll		510 503	374 303
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>127 215 503</u>	<u>127 079 303</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 397 520	965 870
Årets resultat		1 332 806	567 850
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>2 730 326</u>	<u>1 533 720</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>129 945 829</b>	<b>128 613 023</b>
		–	–
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 11	29 297 500	32 290 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>29 297 500</b>	<b>32 290 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 11	17 360 000	16 057 500
Leverantörsskulder		229 842	198 172
Skatteskulder		3 829	9 035
Övriga skulder	12	0	2 340
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		505 975	467 088
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 099 646</b>	<b>16 734 135</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>177 342 975</b>	<b>177 637 158</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats 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 ur 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 anskaffningsvärdet minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år (t.o.m. 2136)
Laddboxar	15 år (t.o.m. 2035)
CCTV1 (skalskydd/övervakning)	10 år (t.o.m. 2027)
CCTV2 (skalskydd/övervakning)	10 år (t.o.m. 2027)

#### *Nyckeltalsdefinitioner*

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

### Upplysningar till resultaträkningen

#### Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 035 844	3 035 844
Hyror garage	485 940	486 000
Vattenavgifter	61 976	56 442
Telefoni, bredband, TV	147 840	147 840
Övriga intäkter	0	9 441
	<hr/>	<hr/>
Brutto	3 731 600	3 735 567
Hysesförluster vakanser garage	-8 880	-20 700
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>3 722 720</u></b>	<b><u>3 714 867</u></b>

**Not 3 Driftskostnader**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Fastighetsskötsel	229 427	183 620
Reparationer, löpande underhåll	136 374	203 163
Elavgifter	176 310	166 398
Uppvärmning	295 272	200 646
Vatten och avlopp	118 165	97 781
Renhållning	99 739	103 010
Försäkringar	58 917	48 898
Avgift till gemensamhetsanläggning	40 685	20 271
IT-kommunikation & TV	164 753	148 220
Övriga fastighetskostnader	26 627	15 264
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	31 290	31 290
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>1 377 559</u></b>	<b><u>1 218 561</u></b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Hyra av maskiner	540	0
Övriga hyreskostnader	7 326	0
Förbrukningsinventarier	3 989	0
Kontorsmaterial	1 577	1 159
Kommunikation	9 159	8 468
Porto	340	330
Revision	16 700	13 900
Föreningsmöten	509	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	67 044	64 353
Övriga förvaltningskostnader	10 865	3 214
Konsultarvoden	74 531	0
Övriga externa tjänster	29 913	25 062
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>222 493</u></b>	<b><u>116 486</u></b>

**Not 5 Personalkostnader**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Arvode styrelse	47 600	47 300
Sociala kostnader	11 811	10 418
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>59 411</u></b>	<b><u>57 718</u></b>

**Not 6 Finansiella intäkter**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	2 771	1 537
Övriga ränteintäkter	44	29
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>2 815</u></b>	<b><u>1 566</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 7 Byggnader och mark**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	144 746 109	144 746 109
Inköp/Aktiveringar	356 501	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	145 102 610	144 746 109
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 213 419	-3 007 201
Årets avskrivningar	-1 229 985	-1 206 218
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 443 404	-4 213 419
Utgående planenligt värde	<u>139 659 206</u>	<u>140 532 690</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	35 903 891	35 903 891
Utgående planenligt värde	35 903 891	35 903 891
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>175 563 097</u></b>	<b><u>176 436 581</u></b>
<b>Taxeringsvärdets fördelning</b>		
Taxeringsvärde byggnad	86 129 000	86 129 000
Taxeringsvärde mark	29 000 000	29 000 000
	<u>115 129 000</u>	<u>115 129 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	112 000 000	112 000 000
Lokaler	3 129 000	3 129 000
	<u>115 129 000</u>	<u>115 129 000</u>

**Not 8 Ställda säkerheter**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	53 945 000	53 945 000
<b>Eventualförpliktelser och ställda säkerheter</b>	<b>53 945 000</b>	<b>53 945 000</b>

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	489 270	489 270
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	489 270	489 270
Ingående ackumulerade avskrivningar	-145 569	-96 470
Årets avskrivningar	-49 099	-49 099
Utgående ackumulerade avskrivningar	-194 668	-145 569
<b>Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer</b>	<b><u>294 602</u></b>	<b><u>343 701</u></b>

**Not 10 Övriga fordringar**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Skattekontot	97	5
Upplupna vattenavgifter	26 503	24 774
Ännu ej fakturerat	3 243	16 872
Övriga fordringar	178 250	0
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>208 093</u></b>	<b><u>41 651</u></b>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SEB	0,92	2026-04-28	14 367 500
SEB	0,92	2024-04-28	16 200 000
SEB	1,53	2022-04-28	16 090 000
Summa skulder till kreditinstitut			46 657 500
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-1 690 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-15 670 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			29 297 500
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			38 207 500

**Not 12      Övriga skulder**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Skulder till MBF	0	2 340
	—	—
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>2 340</u></b>

Örebro den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Gunnar Ingberg  
Ordförande

Ingrid Engström  
Ledamot

John Strömberg  
Ledamot

Maria Dag  
Ledamot

Natela Backman  
Ledamot

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

Öhrlings PriceWaterhouse Coopers AB

Johan Tingström  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

## GUNNAR INGBERG Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: GUNNAR INGBERG

Gunnar Ingberg  
gunnar.ingberg@telia.com

2022-03-14 10:58:32 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## INGRID ENGSTRÖM Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ingrid Engström

Ingrid Engström  
ingrid.engstrom1966@outlook.com

2022-03-18 12:22:54 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## JOHN STRÖMBERG Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: John Pierre Stefan Strömberg

John Strömberg  
john91stromberg@hotmail.com

2022-03-22 20:17:58 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## MARIA DAG Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIA DAG BOZYEL

Maria Dag  
mardag@hotmail.com

2022-03-23 07:10:48 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## NATELA BACKMAN Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Natela Backman

Natela Backman  
natela.backman@hotmail.com

2022-03-24 11:21:49 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post



**Signerat med Svenskt BankID**

**2022-03-25 11:51:07 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN TINGSTRÖM

Datum

Johan Tingström  
johan.tingstroem@pwc.com

Leveranskanal: E-post

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Baronen, org.nr 769628-4640

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Baronen för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### 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 revisions sed 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 Baronen för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.



Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signering  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Tingström  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

**JOHAN TINGSTRÖM** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2022-03-25 11:52:12 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN TINGSTRÖM

Datum

Johan Tingström  
johan.tingstroem@pwc.com

Leveranskanal: E-post