



**MBF**

MÄLARDALENS  
BOSTADSRÄTTSFÖRVALTNING

*Årsredovisning  
med bilagor  
för*

*Brf Baronessan*

*2020*

# ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen BARONESSAN  
som hålls med enbart poströstning

Tid: Onsdagen den 26 maj 2021, kl. 18:00

## Dagordning:

1. Mötets öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
3. Val av ordförande och sekreterare på stämman.
4. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet (tillika rösträknare).
5. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
6. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
7. Föredragning av revisionsberättelsen.
8. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen.
9. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
10. Beslut om resultatdisposition.
11. Beslut om arvoden samt principer för övriga ekonomiska ersättningar.
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
13. Val av revisor och suppleant.
14. Ev. val av valberedning.
15. Övriga, i stadgeenlig ordning, anmälda ärenden.
16. Mötets avslutande.

**Brf Baronessan**  
**Org nr 769622-2350**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2020**

Styrelsen för Brf Baronessan får härmed avge följande årsredovisning för 1 januari 2020 t.o.m. 31 december 2020, vilket är föreningens sjunde verksamhetsår.

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

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.



## 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 5 i Örebro kommun.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i fem våningar med totalt 34 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 2 490 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 27 parkeringsplatser varav 27 i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår kollektiv bostadsrättsförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen.

#### Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns cykelrum, fastighetsstäd samt rullstols- och barnvagnsförråd.

#### Gemensamhetsanläggning

Föreningen är sedan 2020 delaktig i en gemensamhetsanläggning (GA:3) tillsammans med Gulsippan 1 (Brf Grevinnan), Gulsippan 6 (Brf Baronen) och Gulsippan 7 (Brf Greven). Gemensamhetsanläggningen omfattar grönytor, gångytor, körytor, belysningsarmaturer, LOD-anläggning, garage, miljöbodar samt andra för föreningens fastighet erforderliga anläggningar.

#### Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med stadgarna beräknad till ett årligt belopp motsvarande 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens hus.

#### Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Under år 2020 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade, genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) var 736 kr/m<sup>2</sup>.

#### Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

de

*Fastighetsavgift/fastighetsskatt*

Byggnad färdigställdes 2016 och har deklarerats som färdigställd. Byggår 2016. Värdeår 2016. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2032 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler (garage) utgår från och med fastställt värdeår.

***Förvaltning***

*Teknisk förvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med Egeryds Fastighetsförvaltning Örebro AB om teknisk förvaltning.

Föreningen har tecknat avtal med KONE avseende hisservice.

*Ekonomisk förvaltning*

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

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Ett av föreningens tre lån sattes om 2020-01-26, rörligt lån med 3 månaders ränta förlängdes 1 år som fortsatt rörligt lån.

Avtal för SBA (Systematiskt Brandskydds Arbete) har tecknats och genomförs av Egeryds.

Serviceavtal har tecknats med KONE avseende Hissar efter att 5års garantin utgick 2020-11-30.

I slutet av verksamhetsåret beslutade styrelsen om oförändrade avgifter inför 2021.

Under året har 4 bostadsrätter överlåtit.

dh

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 49 (48).

### *Styrelse*

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämman den 2020-04-08 och därpå följande konstituering haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Jan Kahlin	Ordförande	2022
Camilla Haglund	Ledamot	2021
Signild Håkansson	Ledamot	2021
Roger Almerfors	Suppleant	2021
Magnus Westerborn	Suppleant	2021

Styrelsen har under året hållit 8 (9) protokollförda sammanträden, inkl ett konstituerande möte efter årsstämman.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

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

Föreningsstämman reserverade ett prisbasbelopp, 47 300 kr i arvode till styrelsen.

### *Revisorer*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB      Ordinarie

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB      Suppleant

### *Valberedning*

Anders Lundin (samankallande) och Stig Källman

### *Föreningens stadgar*

Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 13 juli 2018.

JK

## FLERÅRSÖVERSIKT

		<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning	kr	2 152 596	2 155 756	2 155 111
Resultat efter finansiella poster	kr	257 913	210 115	202 585
Soliditet	%	73	73	72
Likviditet	%	60	33	40
Årsavgift exkl TP och VV per kvm bostadsrätt	kr	700	700	700
Låneskuld per totala kvm	kr	9 960	10 261	10 622
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	41	55	63
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	45 849 000	21 851 000	243 725	645 964	210 115
Reservering till yttre fond			140 500	-140 500	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				210 115	-210 115
Årets resultat					<u>257 913</u>
Belopp vid årets utgång	45 849 000	21 851 000	384 225	715 579	257 913

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	715 579
Årets resultat	257 913
	<u>973 492</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	140 500
I ny räkning balanseras	832 992
	<u>973 492</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	257 913
Dispositioner	-140 500
Årets resultat efter dispositioner	<u>117 413</u>

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	524 725
---	---------

HL

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	2 152 596	2 155 756
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 152 596</b>	<b>2 155 756</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-708 459	-783 527
Övriga externa kostnader	5	-82 153	-70 646
Personalkostnader	6	-58 901	-57 731
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-673 323	-673 323
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 522 836</b>	<b>-1 585 227</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>629 760</b>	<b>570 529</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	971	450
Räntekostnader		-372 818	-360 864
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-371 847</b>	<b>-360 414</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>257 913</b>	<b>210 115</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>257 913</b>	<b>210 115</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		257 913	210 115
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-140 500	-140 500
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>117 413</b>	<b>69 615</b>

Je



**Balansräkning**

Not

2020-12-31

2019-12-31

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

8

93 463 257

94 109 806

Inventarier, verktyg och installationer

9

164 458

191 232

*Summa materiella anläggningstillgångar*

93 627 715

94 301 038

**Summa anläggningstillgångar**

93 627 715

94 301 038

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra fordringar

1

0

Övriga fordringar

10

13 268

16 372

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

94 313

31 511

Klientmedel i SHB

610 488

370 579

*Summa kortfristiga fordringar*

718 070

418 462

**Summa omsättningstillgångar**

718 070

418 462

**Summa tillgångar**

94 345 785

94 719 500

de

**Balansräkning**

Not

2020-12-31

2019-12-31

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter  
Fond för yttre underhåll

67 700 000  
384 225

67 700 000  
243 725

*Summa bundet eget kapital*

68 084 225

67 943 725

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat  
Årets resultat

715 579  
257 913

645 964  
210 115

*Summa fritt eget kapital*

973 492

856 079

**Summa eget kapital**

69 057 717

68 799 804

**Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

11, 12

7 275 000

24 650 000

**Summa långfristiga skulder**

7 275 000

24 650 000

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

11, 12

17 525 000

900 000

Leverantörsskulder

112 364

32 682

Skatteskulder

13

3 778

2 606

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

371 926

334 408

**Summa kortfristiga skulder**

18 013 068

1 269 696

**Summa eget kapital och skulder**

94 345 785

94 719 500

Sh

## 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)
Skalskydd	10 år (t.o.m. 2027)
Komplettering skalskydd	9 år (t.o.m. 2027)
Skrapgaller	5 år (t.o.m. 2023)

#### 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).

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till låneskuld per bokslutsdagen.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

### Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

*Ett av föreningens tre lån sattes om 2021-01-29, rörligt lån med 3 månaders ränta förlängdes 1 år som fortsatt rörligt lån.*

*Ett av föreningens tre lån sattes om 2021-02-16, tidigare 5-årigt lån förföll och bands på 5-år för att säkerställa låg ränta över tid.*

jh

**Upplysningar till resultaträkningen**

**Not 3      Nettoomsättning**

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 741 848	1 741 848
Hyror bilplatser	288 000	288 000
Vattenavgifter	29 082	34 558
Övriga hyresintäkter	3 000	750
Telefoni, bredband, TV	89 760	89 760
Övriga intäkter	7	0
Återförda reserveringar	900	1 260
	<hr/>	<hr/>
Brutto	2 152 597	2 156 176
Hyresförluster vakanser bilplatser	0	-420
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>2 152 597</u></b>	<b><u>2 155 756</u></b>

**Not 4      Driftskostnader**

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Fastighetsskötsel	134 524	100 766
Reparationer, löpande underhåll	103 144	135 609
Elavgifter	95 317	101 593
Uppvärmning	102 497	135 732
Vatten och avlopp	47 267	43 604
Renhållning	70 661	59 037
Försäkringar	22 950	14 674
Avgift till gemensamhetsanläggning	10 931	82 758
IT-kommunikation & TV	88 520	88 560
Övriga fastighetskostnader	14 268	2 813
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	18 380	18 380
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>708 459</u></b>	<b><u>783 526</u></b>

*dl*

**Not 5      Övriga externa kostnader**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Kontorsmaterial	0	36
Porto	220	180
Revision	14 100	11 600
Föreningsmöten	5 400	7 010
Ekonomisk och administrativ förvaltning	45 733	45 745
Övriga förvaltningskostnader	1 641	1 604
Övriga externa tjänster	15 060	4 471
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>82 154</b>	<b>70 646</b>

**Not 6      Personalkostnader**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Arvode styrelse	47 300	46 500
Sociala kostnader	11 601	11 231
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b>58 901</b>	<b>57 731</b>

**Not 7      Finansiella intäkter**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	941	434
Övriga ränteintäkter	30	15
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b>971</b>	<b>449</b>

dh

**Upplýsingar till balansräkningen**

**Not 8 Byggnader och mark**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	77 585 889	77 585 889
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 585 889	77 585 889
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 440 194	-1 793 645
Årets avskrivningar	-646 549	-646 549
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 086 743	-2 440 194
Utgående planenligt värde	<u>74 499 146</u>	<u>75 145 695</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	18 964 111	18 964 111
Utgående planenligt värde	18 964 111	18 964 111
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>93 463 257</u></b>	<b><u>94 109 806</u></b>
<b>Taxeringsvärdets fördelning</b>		
Taxeringsvärde byggnad	46 838 000	46 838 000
Taxeringsvärde mark	16 000 000	16 000 000
	<u>62 838 000</u>	<u>62 838 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	61 000 000	61 000 000
Lokaler (garage)	1 838 000	1 838 000
	<u>62 838 000</u>	<u>62 838 000</u>

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	237 989	199 833
Årets anskaffningar/Omklassificering	0	38 156
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	237 989	237 989
Ingående ackumulerade avskrivningar	-46 757	-19 983
Årets avskrivningar	-26 774	-26 774
Utgående ackumulerade avskrivningar	-73 531	-46 757
<b>Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer</b>	<b><u>164 458</u></b>	<b><u>191 232</u></b>

JK

**Not 10 Övriga fordringar**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Skattekontot	108	4 012
Upplupna vattenavgifter	12 360	12 360
Fordran styrelse	800	0
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>13 268</u></b>	<b><u>16 372</u></b>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Nordea hypotek	0,78	2021-01-29	8 375 000
Nordea hypotek	1,85	2021-02-17	8 850 000
Nordea hypotek	1,57	2024-02-21	7 575 000
Summa skulder till kreditinstitut			24 800 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-700 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-16 825 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			7 275 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			21 300 000

**Not 12 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

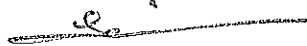
	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	28 850 000	28 850 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b><u>28 850 000</u></b>	<b><u>28 850 000</u></b>

de

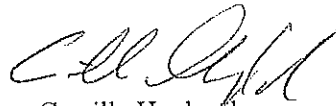
Not 13 Skatteskulder och övriga skulder

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Skatteskulder	3 778	2 606
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>3 778</u>	<u>2 606</u>

Örebro 21-04-08



Jan Kahlin  
Ordförande



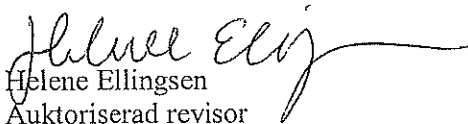
Camilla Haglund  
Ledamot



Signild Håkansson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-27.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Helene Ellingsen  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Baronessan, org.nr 769622-2350

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Baronessan för år 2020.

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 2020 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.



- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Baronessan för år 2020 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.

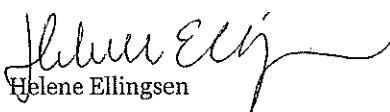




Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. 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 27 april 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Helene Ellingsen  
Auktoriserad revisor