



**MBF**

MÄLARDALENS  
BOSTADSRÄTTSFÖRVALTNING

*Årsredovisning  
med bilagor  
för*

*BRF BARONESSAN*

*2021*

# ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen BARONESSAN

Tid: Tisdagen den 26:e april 2022, kl. 18:00

Lokal: Creative House, Älvtomtagatan 14

## 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, se bilaga.
  - a. Angående installation av solceller, se bilaga.
  - b. Angående garageöppning via APP, se bilaga.
16. Mötets avslutande.

Med välkomsthälsning  
STYRELSEN

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

## 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.

*He*

## 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 bostadsrättsinnehavare. 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, gångtor, körtor, 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 2021 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.

JK

*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**

På föreningsstämman den 2021-05-26 godkändes investering i laddboxar på samtliga våra 27 parkeringsplatser, installationen är genomförd och slutbesiktades 2021-09-22.

Underhållsplan är upprättad med syfte att beskriva det nuvarande och kommande underhållsbehovet för bostadsrättsföreningen Baronessan. Med planens hjälp görs nu rätt avsättning för framtida investeringar de närmaste 10 åren.

Under året har två bostadsrätter överlåtits.

Je

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 48 (49).

### *Styrelse*

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämman den 2021-05-26 och därpå följande konstituering haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Jan Kahlin	Ordförande	2022
Camilla Haglund	Ledamot	2023
Signild Håkansson	Ledamot	2023
Roger Almerfors	Suppleant	2022
Magnus Westerborn	Suppleant	2022

Styrelsen har under året hållit 9 (8) 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, 47 600 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.

de

## FLERÅRSÖVERSIKT

		<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning	kr	2 155 138	2 152 596	2 155 756	2 155 111
Resultat efter finansiella poster	kr	116 625	257 913	210 115	202 585
Soliditet	%	74	73	73	72
Likviditet	%	39	60	33	40
Årsavgift exkl TP och VV per kvm bostadsrätt	kr	700	700	700	700
Låneskuld per totala kvm	kr	9 719	9 960	10 261	10 622
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	61	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	384 225	715 579	257 913
Reservering till yttre fond			140 500	-140 500	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				257 913	-257 913
Årets resultat					116 625
Belopp vid årets utgång	45 849 000	21 851 000	524 725	832 992	116 625

*de*

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämman förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	832 992
Årets resultat	116 625
	<u>949 617</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:	
Reservering till fond för yttre underhåll	150 000
I ny räkning balanseras	799 617
	<u>949 617</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:	
Resultat enligt resultaträkning	116 625
Dispositioner	<u>-150 000</u>
Årets resultat efter dispositioner	-33 375

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	674 725
---	---------

jl



## Resultaträkning

Not

2021-01-01  
-2021-12-31

2020-01-01  
-2020-12-31

1, 2

### Rörelseintäkter

Nettoomsättning

3

2 155 138

2 152 596

### Summa rörelseintäkter

2 155 138

2 152 596

### Rörelsekostnader

Driftskostnader

4

-914 956

-708 459

Övriga externa kostnader

5

-136 991

-82 153

Personalkostnader

6

-58 851

-58 901

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-673 323

-673 323

### Summa rörelsekostnader

-1 784 121

-1 522 836

### Rörelseresultat

371 017

629 760

### Finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter

7

852

971

Räntekostnader

-255 244

-372 818

### Summa finansiella poster

-254 392

-371 847

### Resultat efter finansiella poster

116 625

257 913

### Årets resultat

116 625

257 913

### Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen

Årets resultat enligt resultaträkningen

116 625

257 913

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

0

0

Reservering av medel till fond för yttre underhåll

-150 000

-140 500

### Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll

-33 375

117 413

*Handwritten signature*

**Balansräkning**

Not

2021-12-31

2020-12-31

1, 2

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

8

92 816 708

93 463 257

Inventarier, verktyg och installationer

9

137 684

164 458

Pågående nyanläggningar

10

454 650

0

*Summa materiella anläggningstillgångar*

93 409 042

93 627 715

**Summa anläggningstillgångar**

93 409 042

93 627 715

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra fordringar

3

1

Övriga fordringar

11

127 631

13 268

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

105 386

94 313

Klientmedel i SHB

233 255

610 488

*Summa kortfristiga fordringar*

466 275

718 070

**Summa omsättningstillgångar**

466 275

718 070

**Summa tillgångar**

93 875 317

94 345 785

de

# Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter  
Fond för yttre underhåll

67 700 000  
524 725

67 700 000  
384 225

Summa bundet eget kapital

68 224 725

68 084 225

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat  
Årets resultat

832 992  
116 625

715 579  
257 913

Summa fritt eget kapital

949 617

973 492

Summa eget kapital

69 174 342

69 057 717

### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12, 13

15 475 000

7 275 000

Summa långfristiga skulder

15 475 000

7 275 000

### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12, 13

8 725 000

17 525 000

Leverantörsskulder

127 180

112 364

Skatteskulder

14

1 028

3 778

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

372 767

371 926

Summa kortfristiga skulder

9 225 975

18 013 068

Summa eget kapital och skulder

93 875 317

94 345 785

Sl.

## 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

Årsavgifter höjs med 1,26% from 1:a januari 2022.



**Upplysningar till resultaträkningen**

**Not 3 Nettoomsättning**

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 741 848	1 741 848
Hyror bilplatser	288 000	288 000
Vattenavgifter	32 530	29 082
Övriga hyresintäkter	3 000	3 000
Telefoni, bredband, TV	89 760	89 760
Övriga intäkter	0	7
Återförda reserveringar	0	900
Brutto	2 155 138	2 152 597
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>2 155 138</u></b>	<b><u>2 152 597</u></b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Fastighetsskötsel	172 784	134 524
Reparationer, löpande underhåll	138 046	103 144
Elavgifter	138 396	95 317
Uppvärmning	151 739	102 497
Vatten och avlopp	65 023	47 267
Renhållning	63 121	70 661
Försäkringar	25 049	22 950
Avgift till gemensamhetsanläggning	34 139	10 931
IT-kommunikation & TV	88 413	88 520
Övriga fastighetskostnader	19 867	14 268
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	18 380	18 380
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>914 957</u></b>	<b><u>708 459</u></b>

de

**Not 5      Övriga externa kostnader**

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Porto	240	220
Revision	14 800	14 100
Föreningsmöten	5 646	5 400
Ekonomisk och administrativ förvaltning	47 637	45 733
Övriga förvaltningskostnader	7 083	1 641
Konsultarvoden	46 360	0
Övriga externa tjänster	15 225	15 060
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>136 991</b>	<b>82 154</b>

**Not 6      Personalkostnader**

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Arvode styrelse	47 600	47 300
Sociala kostnader	11 251	11 601
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b>58 851</b>	<b>58 901</b>

**Not 7      Finansiella intäkter**

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	842	941
Övriga ränteintäkter	10	30
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b>852</b>	<b>971</b>

Or

**Uppllysningar till balansräkningen**

**Not 8 Byggnader och mark**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	77 585 889	77 585 889
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 585 889	77 585 889
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 086 743	-2 440 194
Årets avskrivningar	-646 549	-646 549
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 733 292	-3 086 743
Utgående planenligt värde	<u>73 852 597</u>	<u>74 499 146</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>92 816 708</u></b>	<b><u>93 463 257</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>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	237 989	237 989
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	237 989	237 989
Ingående ackumulerade avskrivningar	-73 531	-46 757
Årets avskrivningar	-26 774	-26 774
Utgående ackumulerade avskrivningar	-100 305	-73 531
<b>Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer</b>	<b><u>137 684</u></b>	<b><u>164 458</u></b>

de

**Not 10 Pågående nyanläggningar**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
- Inköp, Laddboxar	454 650	0
	<u>454 650</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	454 650	0
	<u>454 650</u>	<u>0</u>
Redovisat värde		

**Not 11 Övriga fordringar**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Skattekontot	109	108
Upplupna vattenavgifter	13 450	12 360
Fordran styrelse	114 072	800
	<u>127 631</u>	<u>13 268</u>
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>		

**Not 12 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	0,49	Rörlig ränta	8 225 000
Nordea hypotek	1,00	2026-02-18	8 700 000
Nordea hypotek	1,57	2024-02-21	7 275 000
Summa skulder till kreditinstitut			24 200 000
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			-8 025 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			15 475 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			20 700 000

**Not 13 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</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>28 850 000</b>	<b>28 850 000</b>

dh



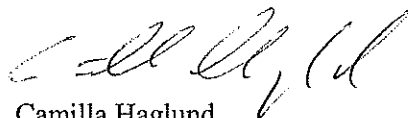
**Not 14 Skatteskulder och övriga skulder**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Skatteskulder	1 028	3 778
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<u><b>1 028</b></u>	<u><b>3 778</b></u>

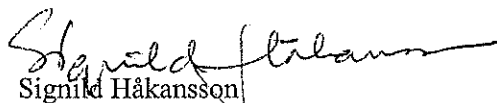
Örebro 2022-03-29



Jan Kahlin  
Ordförande




Camilla Haglund  
Ledamot



Signild Håkansson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-04.

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 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 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 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.

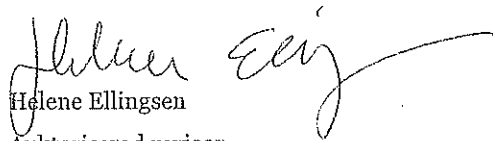
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 4 april 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Helene Ellingsen  
Auktoriserad revisor

Bilaga till punkt 15

## **Inkomna motioner**

Två motioner har inkommit och ska behandlas av årsstämman

### **15 a.**

#### **Angående solceller från Rabie Hadad:**

Vill lämna en motion om att ta in offerter för vad det kan kosta att installera solceller på taket och hur mycket det kan spara föreningen elförbrukning från elnätet per år.

#### **Styrelsens yttrande:**

Styrelsen ställer sig positiv och rekommenderar att gå vidare med motionen, genom att låta en oberoende aktör utreda tillvägagångssätt för att kunna installera solceller samt ta fram en kalkyl över kostnader och besparing som underlag för kommande beslut.

#### **Beslutsförslag**

Stämman föreslås besluta

**att** uppdra åt styrelsen att låta utreda frågan om solceller och ta fram beslutsunderlag inför kommande stämma

### **15 b.**

#### **Angående öppning av garageporten via app, från Gunilla och Mikael Elfving**

Vi har hört att det finns möjlighet att till garagets portöppning ansluta sig till en app i telefonen och via den öppna garageporten. Brf Greven är ansluten och vi vill med denna motion undersöka om det finns intresse i vår förening att ansluta sig till detta system.

#### **Styrelsens yttrande:**

Styrelsen ställer sig positiv till motionens förslag att undersöka intresset bland medlemmarna för öppning av garageporten via en app.

#### **Beslutsförslag:**

Stämman föreslås besluta

**att** uppdra åt styrelsen att undersöka intresset för garageportöppning via app samt belysa fördelar och nackdelar med en sådan lösning för att därefter ta ställning till genomförande.