

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Björnö Vik 2 i Norrtälje

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-06-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-11-19 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Göran Olsson	Ordförande
Sara Hägglov	Ledamot
Bo Stensson Wolwan	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Torbjörn Larsson	Ordinarie Extern	KPMG
------------------	------------------	------

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-03-24.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kryddhyllan 2	2019	Norrtälje
Kryddhyllan 3	2021	Norrtälje

Fullvärdesförsäkring finns via Dina försäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme, via ett sekundärt nät.

### Byggnadsår och ytor

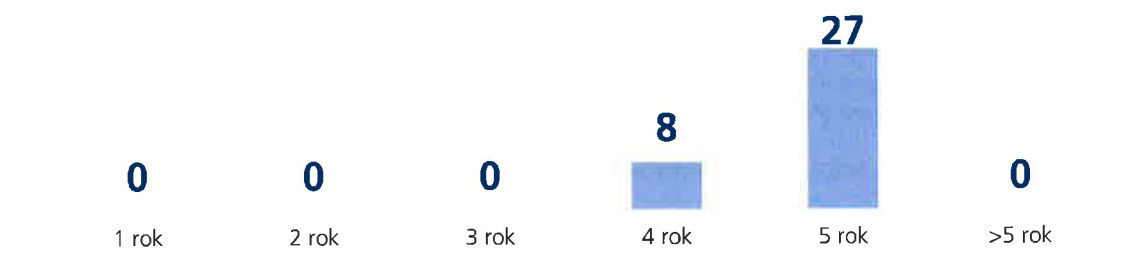
Fastigheterna bebyggdes 2019 - 2021 och består av 30 småhus.  
Fastigheten Kryddhyllan 2s värdeår är 2020. Kryddhyllan 3s värdeår är inte fastställt.

Byggnadernas totalyta är enligt ekonomisk plan 4 112 m<sup>2</sup>, varav 4 112 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Miljö- och teknikhus	Gemensamt för hushållsavfall samt avlämningspunkt för VA och fjärrvärme

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Försäljning av lägenheter	Svensk Fastighetsförmedling
Leverans av fjärrvärme	Norrtälje Energi AB
Hantering av avfallsåtervinning	Office Recycling Technology Sweden AB

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>523 183</b>	<b>894 541</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Minskning långa fordringar	0	50 000
Medlemsinsatser	58 345 000	52 980 000
Ökning av långfristiga skulder	20 730 529	0
Ökning av kortfristiga skulder	80 339	94 963
	<b>79 155 868</b>	<b>53 124 963</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Ökning av materiella anläggningstillgångar	77 678 681	47 153 000
Ökning av kortfristiga fordringar	169 480	384 648
Minskning av långfristiga skulder	0	5 958 673
	<b>77 848 161</b>	<b>53 496 321</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 830 890</b>	<b>523 183</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 307 707</b>	<b>-371 358</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna  
Kassa och Bank.

## Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens fastighets  
nybyggnadsår.

Eventuell fastighetsskatt under fastighetens uppförande betalas av OBOS Bostadsutveckling AB.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under våren 2021 tecknades upplåtelseavtal för etapp 2 bestående av de sista 17 lägenheterna. Tillträde ägde rum  
mellan den 2-4 november 2021.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st

Överlåtelse under året: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 32

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 61

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	10 193	9 973	12 778	0
Soliditet (%)	73	72	3	1

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	112 225 000	58 345 000	0	53 880 000
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>112 225 000</b>	<b>58 345 000</b>	<b>0</b>	<b>53 880 000</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>112 225 000</b>	<b>58 345 000</b>	<b>0</b>	<b>53 880 000</b>

## Resultatdisposition

Enligt totalentreprenadkontraktet, svarar Entreprenören för föreningens drift- och kapitalkostnader mot att de uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten, därmed finns inget resultat att disponera.

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande balansräkning samt tilläggsupplysningar.

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Mark	Not 3,7	17 423 631
Pågående byggnation	Not 4	134 048 681
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>151 472 312</b>	<b>73 793 631</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>151 472 312</b>	<b>73 793 631</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar		21 425
Övriga fordringar	Not 5	1 008 400
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 029 825</b>	<b>860 345</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank		1 830 890
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 830 890</b>	<b>523 183</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 860 715</b>	<b>1 383 528</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>154 333 027</b>	<b>75 177 159</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		112 225 000	53 880 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>112 225 000</b>	<b>53 880 000</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>112 225 000</b>	<b>53 880 000</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 6,7	41 700 858	20 970 329
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>41 700 858</b>	<b>20 970 329</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 6,7	212 004	212 004
Skatteskulder		3 928	5 850
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 8	191 237	108 976
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>407 169</b>	<b>326 830</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>154 333 027</b>	<b>75 177 159</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Not 2 PERSONALKOSTNADER

2021

2020

Föreningen har inte haft någon anställd.

### Not 3 MARK

2021-12-31

2020-12-31

#### Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början

10 623 631

10 623 631

Nyanskaffningar

6 800 000

0

#### Utgående anskaffningsvärde

17 423 631

10 623 631

#### Planenligt restvärde vid årets slut

17 423 631

10 623 631

#### Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad

26 292 000

0

Taxeringsvärde mark

11 628 000

585 000

37 920 000

585 000

#### Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder

37 920 000

585 000

37 920 000

585 000

### Not 4 PÅGÅENDE BYGGNATION

2021-12-31

2020-12-31

Vid årets början

63 170 000

16 017 000

Pågående nybyggnation

70 878 681

47 153 000

134 048 681

63 170 000

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fordringar kreditfakturor	8 234	0
	Avräkning byggare	1 000 166	860 345
		<b>1 008 400</b>	<b>860 345</b>

<b>Not 6</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Sparbanken	5 242 592	5 295 584
	Sparbanken	10 485 145	10 591 165
	Sparbanken	5 242 592	5 295 584
	Sparbanken	6 980 178	0
	Sparbanken	6 981 177	0
	Sparbanken	6 981 178	0
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>41 912 862</b>	<b>21 182 333</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-212 004	-212 004
		<b>41 700 858</b>	<b>20 970 329</b>

<b>Not 7</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	42 160 000	21 200 000

<b>Not 8</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Avgifter och hyror	191 237	108 976
		<b>191 237</b>	<b>108 976</b>

<b>Not 9</b>	<b>VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT</b>
	Inga större underhållsarbeten planerade.



---

## Styrelsens underskrifter

---

Norrtälje den / 2022

Göran Olsson  
Ordförande

Sara Hägglöv  
Ledamot

Bo Stensson Wolwan  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022  
KPMG AB

Torbjörn Larsson  
Auktoriserad revisor


# Signaturcertifikat

Dokumentnamn:  
**bokslut-fb-7558-2022-02-24**

Unikt dokument-id:  
**731f4551-d6ea-4915-8e80-36cb82cddcf5**

Dokumentets fingeravtryck:  
fe6136495568ae41ec6073a445943b61212abd434e5ea23491ef6ed2a0080560d4d83cd83c1cb6530152  
f18fd05f636de1dffa4236873f452be0a83e11b6e646

## Undertecknare

 <p><b>Sara Hägglöv</b> E-post: sara.hagglov@obos.se Enhet: Mobile Safari 15.1 on iOS 15.1 AP iPhone (smartphone) IP nummer: 94.255.133.252 IP Plats: Sollentuna, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: SARA HÄGGLÖV (19820302****) Betrodd tidsstämpel: 2022-03-15 20:45:58 UTC</p> 
 <p><b>Bo Stensson Wolwan</b> E-post: epost@wolwan.se Enhet: Chrome 99.0 on Windows 10 (desktop) IP nummer: 83.252.83.79 IP Plats: Uppsala, Uppsala County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: Bo Stensson Wolwan (19440408****) Betrodd tidsstämpel: 2022-03-15 20:50:33 UTC</p> 
 <p><b>Göran Olsson</b> E-post: goran.olsson@mrhostadsratt.se Enhet: Safari 15.3 on Mac 10.15 (desktop) IP nummer: 217.69.150.134 IP Plats: Johanneshov, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: Göran Ove Olsson (19480520****) Betrodd tidsstämpel: 2022-03-16 09:02:04 UTC</p> 
 <p><b>Torbjörn Larsson</b> E-post: torbjorn.larsson@kpmg.se Enhet: Chrome 99.0 on Windows 10 (desktop) IP nummer: 195.84.56.2 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: TORBJÖRN LARSSON (19640217****) Betrodd tidsstämpel: 2022-03-16 11:39:26 UTC</p> 

Detta dokument slutfördes av alla parter:

**2022-03-16 11:39:26 UTC**



Detta dokumentet har signerats genom digitala signerings tjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

# Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel	Aktivitet med insamlade uppgifter
2022-03-16 11:39:26 UTC	Dokumentet signerades av Torbjörn Larsson (torbjorn.larsson@kpmg.se) Enhet: Chrome 99.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 195.84.56.2 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2022-03-16 11:39:18 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Torbjörn Larsson (torbjorn.larsson@kpmg.se) Enhet: Microsoft Edge 99.0.1150.39 on Windows 10 Unknown (dator) IP nummer: 195.84.56.2 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2022-03-16 11:37:15 UTC	Dokumentet lästes igenom av Torbjörn Larsson (torbjorn.larsson@kpmg.se) Enhet: Chrome 99.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 195.84.56.2 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2022-03-16 11:36:42 UTC	Dokumentet öppnades av Torbjörn Larsson (torbjorn.larsson@kpmg.se) Enhet: Microsoft Edge 99.0.1150.39 on Windows 10 Unknown (dator) IP nummer: 195.84.56.2 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2022-03-16 09:02:10 UTC	Dokumentet skickades till Torbjörn Larsson (torbjorn.larsson@kpmg.se) Enhet: ()
2022-03-16 09:02:04 UTC	Dokumentet signerades av Göran Olsson (goran.olsson@mrbostadsratt.se) Enhet: Safari 15.3 on Mac 10.15 (dator) IP nummer: 217.69.150.134 - IP Plats: Johanneshov, Stockholm County, Sweden
2022-03-16 09:01:56 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Göran Olsson (goran.olsson@mrbostadsratt.se) Enhet: Safari 15.3 on Mac 10.15.7 Unknown (dator) IP nummer: 217.69.150.134 - IP Plats: Johanneshov, Stockholm County, Sweden
2022-03-16 09:01:30 UTC	Dokumentet lästes igenom av Göran Olsson (goran.olsson@mrbostadsratt.se) Enhet: Safari 15.3 on Mac 10.15 (dator) IP nummer: 217.69.150.134 - IP Plats: Johanneshov, Stockholm County, Sweden
2022-03-16 09:01:19 UTC	Dokumentet öppnades av Göran Olsson (goran.olsson@mrbostadsratt.se) Enhet: Safari 15.3 on Mac 10.15.7 Unknown (dator) IP nummer: 217.69.150.134 - IP Plats: Johanneshov, Stockholm County, Sweden
2022-03-15 20:50:33 UTC	Dokumentet signerades av Bo Stensson Wolwan (epost@wolwan.se) Enhet: Chrome 99.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 83.252.83.79 - IP Plats: Uppsala, Uppsala County, Sweden
2022-03-15 20:50:25 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Bo Stensson Wolwan (epost@wolwan.se) Enhet: Chrome 99.0.4844.51 on Windows 10 Unknown (dator) IP nummer: 83.252.83.79 - IP Plats: Uppsala, Uppsala County, Sweden
2022-03-15 20:49:54 UTC	Dokumentet lästes igenom av Bo Stensson Wolwan (epost@wolwan.se) Enhet: Chrome 99.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 83.252.83.79 - IP Plats: Uppsala, Uppsala County, Sweden



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

2022-03-15 20:49:30 UTC Dokumentet öppnades av Bo Stensson Wolwan (epost@wolwan.se)  
Enhet: Chrome 99.0.4844.51 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 83.252.83.79 - IP Plats: Uppsala, Uppsala County, Sweden

2022-03-15 20:45:58 UTC Dokumentet signerades av Sara Hägglov (sara.hagglov@obos.se)  
Enhet: Mobile Safari 15.1 on iOS 15.1 AP iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 94.255.133.252 - IP Plats: Sollentuna, Stockholm County, Sweden

2022-03-15 20:45:50 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Sara Hägglov (sara.hagglov@obos.se)  
Enhet: Mobile Safari 15.1 on iOS 15.1.1 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 94.255.133.252 - IP Plats: Sollentuna, Stockholm County, Sweden

2022-03-15 20:45:08 UTC Dokumentet lästes igenom av Sara Hägglov (sara.hagglov@obos.se)  
Enhet: Mobile Safari 15.1 on iOS 15.1 AP iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 94.255.133.252 - IP Plats: Sollentuna, Stockholm County, Sweden

2022-03-15 20:44:40 UTC Dokumentet öppnades av Sara Hägglov (sara.hagglov@obos.se)  
Enhet: Mobile Safari 15.1 on iOS 15.1.1 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 94.255.133.252 - IP Plats: Sollentuna, Stockholm County, Sweden

2022-03-15 20:42:36 UTC Dokumentet skickades till Sara Hägglov (sara.hagglov@obos.se)  
Enhet: Chrome 98.0.4758.102 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 81.234.159.182 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden

2022-03-15 20:42:32 UTC Dokumentet skickades till Bo Stensson Wolwan (epost@wolwan.se)  
Enhet: Chrome 98.0.4758.102 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 81.234.159.182 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden

2022-03-15 20:42:28 UTC Dokumentet skickades till Göran Olsson (goran.olsson@mrbostadsratt.se)  
Enhet: Chrome 98.0.4758.102 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 81.234.159.182 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden

2022-03-15 20:42:21 UTC Dokumentet förseglades av Anna Edholm (Anna.Edholm@sbc.se)  
Enhet: Chrome 98.0.4758.102 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 81.234.159.182 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden

2022-03-15 20:37:00 UTC Dokumentet skapades av Anna Edholm (Anna.Edholm@sbc.se)  
Enhet: Chrome 98.0 on Windows 10 (dator)  
IP nummer: 81.234.159.182 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Björnö Vik 2 i Norrtälje, org. nr 769634-8791

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Björnö Vik 2 i Norrtälje 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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

### Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Björnö Vik 2 i Norrtälje för år 2021.

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



## Grund för uttalande

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 revisionssed 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 vårt uttalande.

### 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 fortlopande 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 överträdelse 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.

Solna 2022-03

KPMG AB

Torbjörn Larsson

Auktoriserad revisor



## ANALYSMODELLEN INFÖR REVISIONSBERÄTTELSENS AVGIVANDE

Bostadsrättsföreningen Björnö Vik 2 i Norrtälje 2021
<b>Eventuella väsentliga oberoende och etikfrågeställningar/problem och deras hantering</b>
<b>ANALYSMODELLEN – Ansvarig revisors prövning enligt analysmodellen innan avgivande av revisionsberättelse</b>
Samtliga uppdrag som genomförts för klienten har beaktas vid nedanstående bedömning <input checked="" type="checkbox"/> Underlag som visar genomförda uppdrag biläggs (t ex från Kundsök) obs, inte bara egna uppdrag Ref
<b>Ansvarig revisors bedömning mot bakgrund av samtliga uppdrag under revisionsuppdragets genomförande</b> Nya omständigheter som föranleder ny prövning har inte framkommit <input checked="" type="checkbox"/> Nya omständigheter har framkommit varvid ny prövning genomförts (ny Analysmodell ifylls) <input type="checkbox"/> Ref
<b>Slutsats</b> Inget hinder rörande oberoendet har framkommit inför avgivande av revisionsberättelse <input checked="" type="checkbox"/> Hot mot oberoendet har identifierats, kontakta stab Legal Support <input type="checkbox"/> Ref
<b>Ansvarig revisor</b>  Underskrift  Torbjörn Larsson 2022-03-15  Anställningsnummer 7831

# Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

**7558\_224757013 Revisionsberättelse Bostadsrättsförening 2021**



Unikt dokument-id:

**bdce6f69-9eba-4bd7-9d6b-58d4bc54e61d**

Dokumentets fingeravtryck:

f659ff2644faa96aeb88316c81e5e993e4880b6dcb2edb7673be90f287c0010783bfd55c1426adc4eda3  
b6000f6e79e3a54413c934762b8e5bd54aad9722998

## Undertecknare

 <p><b>Torbjörn Larsson</b> E-post: torbjorn.larsson@kpmg.se Enhet: Chrome 99.0 on Windows 10 (desktop) IP nummer: 195.84.56.2 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: TORBJÖRN LARSSON (19640217****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-03-16 11:44:16 UTC</p> 
---	---

Detta dokument slutfördes av alla parter:

**2022-03-16 11:44:16 UTC**



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.



# Aktivitetslogg

## Betrodd tidsstämpel

2022-03-16 11:44:16 UTC

## Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Torbjörn Larsson (torbjorn.larsson@kpmg.se)  
Enhet: Chrome 99.0 on Windows 10 (dator)  
IP nummer: 195.84.56.2 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-03-16 11:44:08 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Torbjörn Larsson (torbjorn.larsson@kpmg.se)  
Enhet: Microsoft Edge 99.0.1150.39 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 195.84.56.2 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-03-16 11:43:28 UTC

Dokumentet lästes igenom av Torbjörn Larsson (torbjorn.larsson@kpmg.se)  
Enhet: Chrome 99.0 on Windows 10 (dator)  
IP nummer: 195.84.56.2 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-03-15 20:45:51 UTC

Dokumentet öppnades av Torbjörn Larsson (torbjorn.larsson@kpmg.se)  
Enhet: Chrome 92.0.4515.159 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 204.236.229.7 - IP Plats: Ashburn, Virginia, United States

2022-03-15 20:45:40 UTC

Dokumentet skickades till Torbjörn Larsson (torbjorn.larsson@kpmg.se)  
Enhet: Chrome 98.0.4758.102 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 81.234.159.182 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden

2022-03-15 20:45:32 UTC

Dokumentet förseglades av Anna Edholm (Anna.Edholm@sbc.se)  
Enhet: Chrome 98.0.4758.102 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 81.234.159.182 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden

2022-03-15 20:42:49 UTC

Dokumentet skapades av Anna Edholm (Anna.Edholm@sbc.se)  
Enhet: Chrome 98.0 on Windows 10 (dator)  
IP nummer: 81.234.159.182 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

