

Årsredovisning
för
Brf Sadeln i Sundsvall

789200-5435

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Brf Sadeln i Sundsvall får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har som ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Seldonet 2, bebyggdes 1966. Föreningen registrerades 1967-08-24 och den ekonomiska planen 1969-12-19. Fastigheten är belägen på Riddargatan 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 (a-b) i Sundsvall. På fastigheten finns åtta bostadshus innehållande 128 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 17 lokaler med hyresrätt. På fastigheten finns även 101 garageplatser och 15 parkeringsplatser med motorvärmare samt ett tjuotal parkeringar för boende och gäster.

Lägenhetsfördelning:

17 st	1 rum och kök
11 st	2 rum och kök
80 st	3 rum och kök
20 st	5 rum och kök

Total bostadsyta: 10 537 kvm

Total lokalyta: 174 kvm

Total yta: 10 711 kvm

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt en tilläggsförsäkring för bostadsrättshavaren. Uppvärmning sker via fjärrvärme

Verksamhet i lokalerna

Mobiltelefoni Telia Mobile

Yta

12 kvm

Löptid

2026-12-31

Gemensamma utrymmen

Riddarsalen

Gästlägenhet för upp till 6 p

Kommentar

Kan hyras av medlemmar för olika evenemang

Tillgänglig för alla medlemmar efter bokning

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Förvaltnings AB Castor och den tekniska förvaltningen av styrelsen. Fastighetsskötseln har ombesörjts av ML Bygg & fastighetsservice och trappstädningen av Castor Plus.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som sträcker sig mellan 2018 och 2048. Underhållsplanen uppdateras varje år i samband med att fastigheten besiktats.

Utförda underhållsåtgärder	År
Besiktning brandsäkerhet	2022
Monterat entretak över huvudingångarna	2022
Byte av förrådsdörrar	2022
Rensning av ventilationsstammar	2021
Uppförande av 2 st ladduttag i garaget, för el- och hybridbilar	2021
Installation digitalt bokningssystem för tvättstugor, gästlägenhet och samlingssal	2021
Klinker källargångar	2019-färdigställs 2021
Relining avloppsstammar	2018-2020
Klinker i källargångar	2019-färdigställs 2021
OVK åtgärdas 2021	2020 anmärkningar
Nödbelysning	2020
Fasadbelysning, komplettering	2020
Motorvärmare	2020
Byte regler- och avstängningsventiler på värmesystem 2021	2020 slutlig injustering
Målning trapphus och källargångar	2019
Nya tvättstugedörrar	2019
Kameraövervakning i grovsoprum och garage	2019
Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar	2018/2019
Byte entrédörrar	2018/2019
Byte låssystem	2018/2019
Digitalt passersystem	2018/2019
Digitala våningsregister	2018/2019
Byte ljuskällor i garage (LED)	2018
Golvåtgärder garage	2018
Relining av avloppsstammar källarvåningar	2018-2021
Uppfräschning av rabatter, buskar, häckar m.m.	2017-2018
Renovering av tvättstuga	2016
Planerade underhållsåtgärder	År
Nytt räcke och planteringslådor gårdsplan/garagedäck	2023
Renovering gallerbrunnar i garaget	2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal:

Avtal

Administrativ förvaltning
Trapphusstädning
Snöskottning och sandning
Fjärrvärme
Bredband & Telefoni
Materialåtervinning
Hushållssopor och matavfall
Parkeringskontroll
Elanläggningar
Färskvatten
Hissar
Elleverans
TV-kanaler
Fastighetsskötsel

Leverantör

Förvaltnings AB Castor
Castor Plus
ML Bygg & Fastighetservice
Sundsvall Energi
Arkaden
IL Recycling
Reko
AIMO
Sundsvall Elnät
Mittsverige Vatten
Schindler Hissar
Vattenfall
Tele2
ML Bygg & Fastighetservice

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Övrig information

Vår bostadsrättsförening är numera anslutna till Bostadsrätterna. Där kan vi som styrelse få hjälp i styrelsearbetet med styrelserådgivning - hjälp av jurister, tekniker, ekonomer och bostadsrättsexperter samt kostnadsfria utbildningar.

Boende kan via deras hemsida hitta viktig och bra information till hjälp i frågor eller funderingar kring vad som gäller i en bostadsrättsförening.

Vi har numera avflyttningsbesiktning. Den utförs av Castor vid överlåtelse av bostadsrätt. Det man tittar på är att el, vatten, ventilation och tätskikt inte har några brister

Föreningen har sitt säte i Sundsvall.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det egna kapitalet har varit negativt därför har markvärdet skrivits upp då ett betryggande övervärde finns, det har medfört att det egna kapitalet nu är positivt.

COVID-19 utbrottet i början av 2020 har på kort tid givit stora effekter på ekonomin i allmänhet. Vi har beaktat hur effekterna påverkar/kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och/eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 180 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 181 st

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2022-06-14 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Jöran Nilsson	Ordförande
	Birgit Karlsson	Vice ordförande
	Victoria Forslund	Sekreterare
	Benny Hörnberg	Ledamot
	Jesper Rönnlund	Ledamot
	Fredrik Johman	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Jöran Nilsson, Jesper Rönnlund och Victoria Forslund.

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

Valberedning Styrelsen fick uppdrag att, vid behov, ta fram nya ledamöter.

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-03-26.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	8 356	8 342	8 263	7 737	8 368
Resultat efter finansiella poster	128	1 698	-3 268	-2 171	-1 611
Soliditet (%)	12,5	neg	neg	neg	neg
Årsavgift bostäder per kvm					
BOA*	714	714	714	714	714
Värmekostnad per kvm totalyta	115	105	110	111	131
Vattenkostnad per kvm totalyta	37	34	41	37	52
Elkostnad per kvm totalyta	56	47	46	58	58
Fastighetslån per totalyta	3 286	3 362	3 438	3 412	3 474
Skuldränta (%)	1,3	0,9	1,3	1,3	1,8

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

*Årsavgift bostäder inkluderar även balkongtillägg.

I 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa återkommande kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan innevarande och föregående år. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivning fond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 336 070		462	-7 847 190	1 698 265	-4 812 393
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar			301 335	-301 335		0
lanspråkstagande av föregående års resultat			-301 335	301 335		0
Disposition av föregående års resultat:				1 698 265	-1 698 265	0
Uppskrivning av markvärde		10 000 000				10 000 000
Årets resultat					127 911	127 911
Belopp vid årets utgång	1 336 070	10 000 000	462	-6 148 925	127 911	5 315 518

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 148 925
årets vinst	127 911
	-6 021 014

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	550 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll	-550 462
i ny räkning överföres	-6 020 552
	-6 021 014

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	8 355 514	8 341 503
Övriga rörelseintäkter		96 372	15 654
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		8 451 886	8 357 157
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-6 242 834	-4 726 022
Övriga externa kostnader		-245 983	-264 113
Personalkostnader	4	-193 601	-173 974
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 164 792	-1 170 680
Summa rörelsekostnader		-7 847 210	-6 334 789
Rörelseresultat		604 676	2 022 368
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-476 814	-324 103
Summa finansiella poster		-476 765	-324 103
Resultat efter finansiella poster		127 911	1 698 265
Resultat före skatt		127 911	1 698 265
Årets resultat		127 911	1 698 265

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5, 6	36 310 516	27 475 308
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		36 310 516	27 475 308
Summa anläggningstillgångar		36 310 516	27 475 308
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		8 664	0
Övriga fordringar		24 923	23 506
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		215 992	264 055
Summa kortfristiga fordringar		249 579	287 561
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	5 877 884	4 866 438
Summa kassa och bank		5 877 884	4 866 438
Summa omsättningstillgångar		6 127 463	5 153 999
SUMMA TILLGÅNGAR		42 437 979	32 629 307

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 336 070	1 336 070
Uppskrivningsfond		10 000 000	0
Fond för yttre underhåll		462	462
Summa bundet eget kapital		11 336 532	1 336 532
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 148 925	-7 847 190
Årets resultat		127 911	1 698 265
Summa fritt eget kapital		-6 021 014	-6 148 925
Summa eget kapital		5 315 518	-4 812 393
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	27 066 664	11 754 773
Summa långfristiga skulder		27 066 664	11 754 773
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	8 134 773	24 256 664
Leverantörsskulder		866 603	453 099
Skatteskulder		16 708	15 026
Övriga skulder	10	178 032	192 239
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		859 681	769 899
Summa kortfristiga skulder		10 055 797	25 686 927
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 437 979	32 629 307

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	127 911	1 698 265
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 164 792	1 170 680
Betald skatt	265	-19 666
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 292 968	2 849 279
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-8 664	1 000
Förändring av kortfristiga fordringar	244 791	-84 863
Förändring av leverantörsskulder	216 776	130 609
Förändring av kortfristiga skulder	75 575	-473 849
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 821 446	2 422 176
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-810 000	-810 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-810 000	-810 000
Årets kassaflöde	1 011 446	1 612 176
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	4 866 438	3 254 263
Likvida medel vid årets slut	5 877 884	4 866 439

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

I 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa återkommande kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan innevarande och följande år. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att räntetäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 2 351 252 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	72 år
Tillkommande utgifter	5-50 år
Markanläggning	40 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder inkl balkongtillägg	7 527 621	7 527 636
Hyor lokaler	73 000	65 425
Hyra gästlägenhet	22 750	7 000
Hyor garage	403 200	384 850
Hyor parkering	23 598	20 075
Avgift andrahandsuthyrning	16 516	13 848
Gemensamhetsel	264 473	277 324
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	22 964	24 694
Övriga intäkter	1 392	20 651
	8 355 514	8 341 503

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Löpande underhåll	1 788 550	761 732
Planerat underhåll	795 422	606 378
Fastighetsskötsel/ städning entreprenad	476 650	429 472
Uppvärmning	1 235 482	1 129 822
Vatten- och avloppsavgifter	394 166	367 331
Elavgifter	597 036	502 169
Renhållning	240 152	217 190
Snöröjning	157 780	81 616
Förbrukningsinventarier/ materiel	40 995	53 326
Fastighetsförsäkringar	114 170	113 672
TV, bredband och telefoni	205 389	244 080
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	197 042	191 202
Teknisk förvaltning	0	19 581
Övriga kostnader	0	8 451
	6 242 834	4 726 022

Not 4 Personalkostnader

	2022	2021
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Arvoden till styrelsen	144 900	142 525
Löner och ersättningar till övriga	11 250	15 012
Sociala avgifter enligt lag och avtal	37 451	16 437
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	193 601	173 974

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde, byggnad	50 229 432	50 229 432
Ingående anskaffningsvärde, mark	1 162 300	1 162 300
Årets aktiveringar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 391 732	51 391 732
Ingående avskrivningar	-23 916 424	-22 751 628
Årets avskrivningar	-1 164 792	-1 164 796
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 081 216	-23 916 424
Årets uppskrivningar (mark)	10 000 000	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	10 000 000	0
Utgående redovisat värde	36 310 516	27 475 308
Taxeringsvärden byggnader	87 261 000	74 445 000
Taxeringsvärden mark	34 000 000	26 000 000
	121 261 000	100 445 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	40 120 000	40 120 000
	40 120 000	40 120 000

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	284 994	284 994
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	284 994	284 994
Ingående avskrivningar	-284 994	-279 110
Årets avskrivningar	0	-5 884
Utgående ackumulerade avskrivningar	-284 994	-284 994
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa	4 037	2 412
Nordea	3 364 454	2 353 083
Handelsbanken checkkonto	2 340 349	2 341 899
Handelsbanken affärskonto	169 044	169 044
	5 877 884	4 866 438

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	1,16	2023-06-01	748 908
Stadshypotek	1,16	2023-06-01	1 564 813
Stadshypotek	0,75	2023-12-01	5 081 052
Stadshypotek	1,01	2024-12-01	4 360 000
Stadshypotek	1,03	2024-01-30	3 070 000
Stadshypotek	3,64	2025-06-30	5 601 664
Stadshypotek	3,64	2026-06-30	865 000
Stadshypotek	3,59	2024-06-30	3 910 000
Stadshypotek	4,02	2024-06-30	10 000 000
			35 201 437
Kortfristig del av långfristig skuld			8 134 773

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Nästa års amortering 810 000 kr.

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 31 151 437 kr

Not 10 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Fond för lägenhetsunderhåll	98 509	100 867
Depositioner	75 000	75 000
Personalens skatter	3 375	10 950
Sociala avgifter	1 148	5 422
	178 032	192 239

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Jöran Nilsson

Birgit Karlsson

Benny Hörnberg

Victoria Forslund

Jesper Rönnlund

Fredrik Johman

Vår revisionsberättelse har lämnats

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 16 pages before this page
Dokumentet inneholder 16 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 16 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 16 sider før denne side

Detta dokument innehåller 16 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sadeln i Sundsvall, org.nr 789200-5435

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sadeln i Sundsvall för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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. Risker 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 de 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 Sadeln i Sundsvall för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Fatih Özcelik
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-22 14:30:36 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: FATIH ÖZCELIK

Datum

Fatih Özcelik

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post