

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Sadeln i Sundsvall**  
789200-5435

Räkenskapsåret  
2021

### Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2032. Underhållsplanen uppdateras varje år i samband med att fastigheten besiktats.

Utförda underhållsåtgärder	År
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	2020 anmärkningar
åtgärdas 2021	
Nödbelysning	2020
Fasadbelysning, komplettering	2020
Motorvärmare	2020
Byte regler- och avstängningsventiler på värmesystem	2020 slutlig injustering
2021	
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
Lekplatsbesiktning	2016
Underhållsbesiktning	2016-2017
<b>Planerade underhållsåtgärder</b>	<b>År</b>
Uppdatering av underhållsplan	2022
Entrétak som skydd för snö- och isras	2022
Återuppbygga trapphus förråden. Ersätter de förråd som brandmyndigheten ålade oss att riva under 2021	2022

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) har genomförts. OVK är ett myndighetskrav och skall regelbundet genomföras, var 6e år. Syftet är att kontrollera att luftflöden i lägenheterna är i enlighet med rådande krav. Dessutom kontrolleras att köksfläktarna har korrekta luftflöden. Arbete med att åtgärda anmärkningarna har slutförts 2021.

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.

### **Föreningens ekonomi**

Då föreningen år 2016 hade likvidamedel samt budgeterade med överskott kommande år beslutade styrelsen att kommande år genomföra flertalet större underhållsåtgärder. Några av projekten var förebyggande underhåll som genomförts på ett planerat sätt för att undvika akuta åtgärder vilket skulle innebära en ökad kostnad. Exempel på dessa åtgärder är relining av avloppsstammar i 8 st bostadshus 2017-2021, byte regler och avstängningsventiler i värmesystemet, OVK och ventilationsåtgärder samt renovering av tvättstuga.

Föreningen har även utfört projekt för att öka tryggheten och säkerheten i föreningen. Exempel på dessa åtgärder är säkerhetsdörrar, postboxar, låssystem, passersystem, byte av entrédörrar och gaveldörrar, byte av belysning i garaget, kameraövervakning garage och grovsoprum samt brandskyddsåtgärder.

Trots kostsamma åtgärder och investeringar och den oförutsedda utgiften för trapphusförråden bedömer styrelsen att ingen avgiftshöjning behöver göras det kommande året. Styrelsen har också bedömt att inga kostsamma investeringar eller underhållsåtgärder krävs för de kommande två åren.

Sammantaget har alla dessa åtgärder orsakat att föreningen för närvarande har ett negativt eget kapital även efter år 2021. Styrelsens bedömning och prognos för kommande år är att föreningen nu kommer att återgå till att generera ett årligt överskott vilket i sin tur kommer kunna återställa det negativa egna kapitalet. Föreningen har även likvida medel som styrelsen bedömer är tillräckligt för att även klara oförutsedda händelser. Vidare finns betryggande övervärde i fastigheten jämfört med taxeringsvärdet, se not 5.

### **Medlemsinformation**

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:	182 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:	180 st

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 336 070	462	-4 579 050	-3 268 140	<b>-6 510 658</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar		301 335	-301 335		<b>0</b>
Ianspråkstagande av föregående års resultat		-301 335	301 335		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			-3 268 140	3 268 140	<b>0</b>
Årets resultat				1 698 265	<b>1 698 265</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 336 070</b>	<b>462</b>	<b>-7 847 190</b>	<b>1 698 265</b>	<b>-4 812 393</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 847 190
årets vinst	1 698 265
	<b>-6 148 925</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll, enligt stadgar	301 335
ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-301 335
i ny räkning överföres	-6 148 925
	<b>-6 148 925</b>

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

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5, 6	27 475 308	28 640 104
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	0	5 884
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>27 475 308</b>	<b>28 645 988</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>27 475 308</b>	<b>28 645 988</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	1 000
Övriga fordringar		23 506	48 676
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		264 055	327 244
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>287 561</b>	<b>376 920</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	8	4 866 438	3 254 263
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 866 438</b>	<b>3 254 263</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 153 999</b>	<b>3 631 183</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>32 629 307</b>	<b>32 277 171</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 698 265	-3 268 140
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 170 680	1 186 233
Betald skatt	-19 666	6 656
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>2 849 279</b>	<b>-2 075 251</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	1 000	-1 000
Förändring av kortfristiga fordringar	-84 863	-38 936
Förändring av leverantörsskulder	130 609	37 269
Förändring av kortfristiga skulder	-473 849	211 174
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 422 176</b>	<b>-1 866 744</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-333 368
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-333 368</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	787 865
Amortering av lån	-810 000	-510 585
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-810 000</b>	<b>277 280</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 612 176</b>	<b>-1 922 832</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	3 254 263	5 177 094
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 866 439</b>	<b>3 254 262</b>

## 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

	2021	2020
Årsavgifter bostäder inkl balkongtillägg	7 527 636	7 527 636
Hyror lokaler	65 425	58 025
Hyra gästlägenhet	7 000	17 950
Hyror garage	384 850	339 600
Hyror parkering	20 075	13 056
Avgift andrahandsuthyrning	13 848	13 294
Gemensamhetsel	277 324	269 745
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	24 694	20 775
Övriga intäkter	20 651	2 563
	<b>8 341 503</b>	<b>8 262 644</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Löpande underhåll	761 732	675 751
Planerat underhåll	606 378	5 338 300
Fastighetsskötsel/ städning entreprenad	429 472	420 859
Uppvärmning	1 129 822	1 176 747
Vatten- och avloppsavgifter	367 331	436 358
Elavgifter	502 169	489 969
Renhållning	217 190	238 290
Snöröjning	81 616	77 802
Rengöring ventilation, brandskydd	0	47 948
Förbrukningsinventarier/ materiel	53 326	36 932
Fastighetsförsäkringar	113 672	108 220
TV, bredband och telefoni	244 080	248 750
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	191 202	187 362
Teknisk förvaltning	19 581	0
Övriga kostnader	8 451	0
	<b>4 726 022</b>	<b>9 483 288</b>

### Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	284 994	284 994
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>284 994</b>	<b>284 994</b>
Ingående avskrivningar	-279 110	-257 971
Årets avskrivningar	-5 884	-21 139
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-284 994</b>	<b>-279 110</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>5 884</b>

### Not 8 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Kassa	2 412	6 250
Nordea	2 353 083	740 770
Handelsbanken checkkonto	2 341 899	2 343 449
Handelsbanken affärskonto	169 044	163 794
	<b>4 866 438</b>	<b>3 254 263</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	0,90	2022-03-03	5 801 664
Stadshypotek	1,10	2022-01-30	3 190 000
Stadshypotek	1,16	2023-06-01	778 908
Stadshypotek	1,16	2023-06-01	1 604 813
Stadshypotek	1,00	2022-07-30	3 950 000
Stadshypotek	0,90	2022-02-07	925 000
Stadshypotek	1,01	2024-12-01	4 680 000
Stadshypotek	0,70	2022-12-01	10 000 000
Stadshypotek	0,75	2023-12-01	5 081 052
			<b>36 011 437</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			24 256 664

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 31 961 437 kr



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

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

Detta dokument innehåller 16 sidor före denna sida

**Jöran Lennart Nilsson**

8e278b35-c2d6-438b-8993-ef8f0985c8a8 - 2022-06-01 12:42:17 UTC +03:00  
BankID - 41c95956-44d8-4555-a1dd-25ba02ad4541 - SE

**JESPER RÖNNLUND**

c41233fd-c3b2-48ca-91ad-03c92cfb068b - 2022-06-03 09:04:36 UTC +03:00  
BankID - 15177b22-c301-4251-9916-9a6c77d2b7ea - SE

**BIRGIT KARLSSON**

fd39976e-3237-4c30-baf7-0c9cbc9689c2 - 2022-06-03 10:32:10 UTC +03:00  
BankID - 71f23228-616c-4f60-a228-1f071be89494 - SE

**BENNY HÖRNBERG**

b2a383e2-38d1-44d7-a213-b1a2375335bc - 2022-06-03 10:41:38 UTC +03:00  
BankID - b8a488f5-5df3-4d8b-b504-608eb0833eb7 - SE

**Karin Elaine Victoria Forslund**

aae6cda2-19d4-4126-8156-40693a8f7a6d - 2022-06-07 10:00:45 UTC +03:00  
BankID - 580f4ded-9c05-46c4-aa5e-a9b10df0c55a - SE

**FATIH ÖZCELIK**

e26fe094-0adf-460d-be64-20e6b67a05ae - 2022-06-08 19:33:00 UTC +03:00  
BankID - 47a306ac-ae8a-4e8e-b819-fc55b9052aa1 - SE

Authority to sign	asemavaltuus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
Representative	nimenkirjoitusoikeus	firmittekningsrätt	representant	repräsentant
Trustodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

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 2021 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

---

*2022-06-08 16:32:54 UTC*

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: FATIH ÖZCELIK

Datum

Fatih Özcelik

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

# CASTOR

---

## FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. 70 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Vi kan också vara bostadsrättsföreningen behjälplig med värdering av fastigheter och bostadsrätter. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.