

Bostadsrättsföreningen
Sadeln
Årsredovisning 2020

ORIGINAL

Årsredovisning
för
Brf Sadeln i Sundsvall

789200-5435

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Sadeln i Sundsvall får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 10 parkeringsplatser samt 15 st gästparkeringsplatser.

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	Yta	Löptid
Mobiltelefoni Telia Mobile	12 kvm	2021-12-31

Gemensamma utrymmen	Kommentar
Riddarsalen	Kan hyras av medlemmar för olika evenemang
Gästlägenhet för upp t 6 p	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.

GA RA
 EP BK

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
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 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
Lekplatsbesiktning	2016
Underhållsbesiktning	2016-2017

Planerade underhållsåtgärder

	År
Installation digitalt bokningssystem för tvättstugor, gästlägenhet och samlingssal	2020
Uppdatering av underhållsplan	2021
Entrétak som skydd för snö- och isras	2021
Rensning av ventilationsstammar	2021
Uppförande av 2 st laddningsstolar, för el- och hybridbilar	2021

GIT
BR
JA
PN
PET
BK

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 och Castor
Sundsvall Energi
Telenor
IL Recycling
Reko
AIMO
Sundsvall Elnät
Mittsverige Vatten
Schindler Hissar
Vattenfall
ComHem
ML Bygg & Fastighetservice

Beskattnings

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 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

I takt med att stora investeringar genomförts i syfte att höja kvaliteten avseende Infrastruktur (ex vis relining av avloppsstammar) och boendemiljö (exempelvis säkerhetsdörrar, målning mm) så har intresset ökat från potentiella köpare av lägenhet i föreningen.

Med anledning av Covid-19 har inga föreningsgemensamma aktiviteter genomförts. Ett arbete pågår för att uppgradera föreningens hemsida så att information mm är aktuell. Information till medlemmar kommer även fortsättningsvis att också ske via Sadeln nytt.

Ett arbete skall påbörjas för att undersöka om installation av solpaneler och utrustning för värmeåtervinning kan vara lönsamt att genomföra.

Föreningen har sitt säte i Sundsvall.

GA
JA
PST
BK

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbetet med att åtgärda avloppsstammarna genom s.k. relining påbörjades under hösten 2018, fortsatte under 2019 och färdigställdes under 2020.

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 kommer slutföras 2021.

Ett omfattande arbete har påbörjats för att i så stor utsträckning som möjligt förbättra brandsäkerheten i våra bostadshus. Det systematiska brandskyddsarbetet, SBA, har aktiverats.

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.

Trots kostsamma åtgärder och investeringar under de två senaste åren och kommande investeringar under 2020 så bedömer styrelsen att inga avgiftshöjningar behöver göras de närmaste åren. Däremot skall hyreshöjningar göras för parkeringsplatser samt extra förråd. Styrelsen har också bedömt att inga kostsamma investeringar eller underhållsåtgärder krävs för de kommande två till tre åren.

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.

Sammantaget har alla dessa åtgärder orsakat att föreningen för närvarande har ett negativt eget kapital som även försämras efter år 2020. 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.

Planerade väsentliga händelser för kommande år

Digitalt bokningssystem för tvättstugor, gästlägenhet och samlingssal skall så småningom installeras så att bokning kan ske via våningsregistertavla, smartphone, dator eller läsplatta. Starta projekt för att se vilka energibesparande åtgärder som kan vidtas samt utvärdera hur föreningen skall kunna minska dess negativa klimatpåverkan.

Uppgradering av föreningens underhållsplan samt fortsatt genomförande av en noggrann besiktning av bostadshusen för att kartlägga framtida underhållsbehov.

GA
JBT
JA
KJ
BK

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

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

Styrelse, revisorer och valberedning

Med anledning av rådande smittspridning av Covid-19 tog styrelsen i maj 2020 beslut om att senarelägga föreningsstämman, föreningsstämman genomfördes 2020-10-08.

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2020-10-08 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Peter Tamleht	Ordförande
	Benny Hörnberg	Ledamot
	Bert Persson	Ledamot
	Birgit Karlsson	Ledamot
	Jöran Nilsson	Ledamot
	Gunnel Aittamaa	Ledamot
	Tara Al Obaidy Eklund	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandattiden ut för följande personer:
Birgit Karlsson, Jöran Nilsson, Benny Hörnberg, Peter Tamleht och Bert Persson.

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden och 1 konstituerande möte.

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)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	8 263	7 737	8 368	8 249
Resultat efter finansiella poster	-3 268	-2 171	-1 611	2 070
Soliditet (%)	neg	neg	neg	1,3
Kassalikviditet (%)	130,8	228,9	333,7	566,4
Årsavgift bostäder per kvm				
BOA*	714,00	714,00	714,00	714,00
Värmekostnad per kvm totalyta	110,00	111,00	131,00	112,00
Elkostnad per kvm totalyta	46,00	58,00	58,00	52,00
Vattenkostnad per kvm totalyta	41,00	37,00	52,00	35,00
Fastighetslån per totalyta	3 438,00	3 412,00	3 474,00	3 602,00
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,35	1,40	1,80	1,90

*Årsavgift bostäder inkluderar även balkongtillägg samt är omräkning efter avgiftsfri månad

GA
JA
JU
PK
PT

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 336 070	979 127	-3 386 980	-2 170 735	-3 242 518
Disposition av föregående års resultat:		-978 665	-1 192 070	2 170 735	0
Årets resultat				-3 268 140	-3 268 140
Belopp vid årets utgång	1 336 070	462	-4 579 050	-3 268 140	-6 510 658

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 579 050
årets förlust	-3 268 140
	-7 847 190

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll, enligt stadgar	301 335
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-301 335
i ny räkning överföres	-7 847 190
	-7 847 190

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

GA 24 JU
BR PET BK

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	8 262 643	7 737 159
Övriga rörelseintäkter		1 000	2 140
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		8 263 643	7 739 299
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-9 483 288	-7 845 199
Övriga externa kostnader		-200 262	-196 968
Personalkostnader	4	-163 158	-188 373
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 186 233	-1 171 949
Summa rörelsekostnader		-11 032 941	-9 402 489
Rörelseresultat		-2 769 298	-1 663 190
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-498 842	-507 545
Summa finansiella poster		-498 842	-507 545
Resultat efter finansiella poster		-3 268 140	-2 170 735
Resultat före skatt		-3 268 140	-2 170 735
Årets resultat		-3 268 140	-2 170 735

GA
JA / N
BR PET BK

Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5, 6	28 640 104	29 471 830
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	5 884	27 023
Summa materiella anläggningstillgångar		28 645 988	29 498 853

Summa anläggningstillgångar 28 645 988 29 498 853

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 000	0
Övriga fordringar	8	48 676	37 190
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		327 244	299 794
Summa kortfristiga fordringar		376 920	336 984

Kassa och bank

Kassa och bank	9	3 254 263	5 177 094
Summa kassa och bank		3 254 263	5 177 094
Summa omsättningstillgångar		3 631 183	5 514 078

SUMMA TILLGÅNGAR 32 277 171 35 012 931

FA JAB / N BK
PET

Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		1 336 070	1 336 070
Fond för yttre underhåll		462	979 127
Summa bundet eget kapital		1 336 532	2 315 197

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-4 579 050	-3 386 980
Årets resultat		-3 268 140	-2 170 735
Summa fritt eget kapital		-7 847 190	-5 557 715
Summa eget kapital		-6 510 658	-3 242 518

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	36 011 437	35 846 437
Summa långfristiga skulder		36 011 437	35 846 437

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut		810 000	697 720
Leverantörsskulder		519 218	481 949
Skatteskulder		11 186	4 530
Övriga skulder	11	203 183	176 516
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 232 805	1 048 297
Summa kortfristiga skulder		2 776 392	2 409 012

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

32 277 171 35 012 931

GA
3A
PET
BK

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-3 268 140	-2 170 735
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 186 233	1 171 949
Betald skatt		6 656	4 363
Resultat efter finansiella poster		-2 075 251	-994 423
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-1 000	-290
Förändring av kortfristiga fordringar		-38 936	-26 471
Förändring av leverantörsskulder		37 269	-388 745
Förändring av kortfristiga skulder		211 174	564 601
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 866 744	-845 328
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-333 368	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-333 368	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		787 865	0
Amortering av lån		-510 585	-664 613
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		277 280	-664 613
Årets kassaflöde		-1 922 832	-1 509 941
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		5 177 094	6 687 035
Likvida medel vid årets slut		3 254 262	5 177 094

GA
RA
JA
PET
BK

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.

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 ränteintäkter 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.

JA
JA
GA
JA
PBT
BK

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.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder inkl balkongtillägg	7 527 636	6 916 083
Hyror lokaler	58 025	57 625
Hyra gästlägenhet	17 950	37 000
Hyror garage	339 600	345 600
Hyror parkering	13 056	11 696
Avgift andrahandsuthyrning	13 294	7 362
Gemensamhetsel	269 745	327 709
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	20 775	15 992
Övriga intäkter	2 563	18 090
	8 262 644	7 737 157

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Löpande underhåll	675 751	392 674
Planerat underhåll	5 338 300	3 950 583
Fastighetsskötsel/ städning entreprenad	420 859	429 027
Uppvärmning	1 176 747	1 183 905
Vatten- och avloppsavgifter	436 358	397 778
Elavgifter	489 969	617 568
Renhållning	238 290	150 386
Snöröjning	77 802	159 383
Rengöring ventilation, brandskydd	47 948	0
Förbrukningsinventarier/ materiel	36 932	21 327
Fastighetsförsäkringar	108 220	90 545
TV, bredband och telefoni	248 750	272 654
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	187 362	179 369
	9 483 288	7 845 199

PET
GA JA JU BK
B

Not 4 Personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Arvoden till styrelsen	148 150	147 500
Löner och ersättningar till övriga	-1 000	6 078
Sociala avgifter enligt lag och avtal	16 008	34 795
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	163 158	188 373

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde, byggnad	49 896 064	49 896 064
Ingående anskaffningsvärde, mark	1 162 300	1 162 300
Årets aktiveringar	333 368	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 391 732	51 058 364
Ingående avskrivningar	-21 586 534	-20 443 985
Årets avskrivningar	-1 165 094	-1 142 549
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 751 628	-21 586 534
Utgående redovisat värde	28 640 104	29 471 830
Taxeringsvärden byggnader	74 445 000	74 445 000
Taxeringsvärden mark	26 000 000	26 000 000
	100 445 000	100 445 000
Varav taxeringsvärde bostäder	100 000 000	100 000 000
Varav taxeringsvärde lokaler	445 000	445 000
	100 445 000	100 445 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	40 120 000	40 120 000
	40 120 000	40 120 000

GA
PBT
JA
RD
Bk

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	284 994	284 994
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	284 994	284 994
Ingående avskrivningar	-257 971	-228 571
Årets avskrivningar	-21 139	-29 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-279 110	-257 971
Utgående redovisat värde	5 884	27 023

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	48 676	37 190
	48 676	37 190

Not 9 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	6 250	4 472
Nordea	740 770	1 979 359
Handelsbanken checkkonto	2 343 449	3 044 999
Handelsbanken affärskonto	163 794	148 264
	3 254 263	5 177 094

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	1,30	2021-03-03	6 001 664
Stadshypotek	1,10	2022-01-30	3 310 000
Stadshypotek	1,16	2023-06-01	808 908
Stadshypotek	1,16	2023-06-01	1 644 813
Stadshypotek	1,00	2022-07-30	3 990 000
Stadshypotek	1,10	2021-02-05	985 000
Stadshypotek	0,65	2021-12-01	5 000 000
Stadshypotek	0,70	2022-12-01	10 000 000
Stadshypotek	0,75	2023-12-01	5 081 052
			36 821 437

Kortfristig del av långfristig skuld

810 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 32 771 437 kr

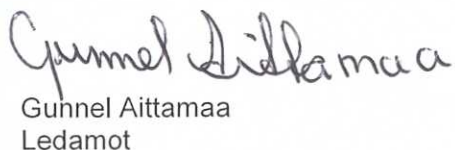
GA
JA
BP
JN
BK

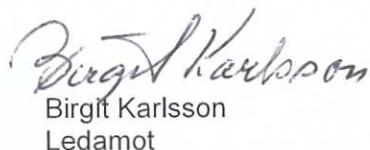
Not 11 Övriga skulder

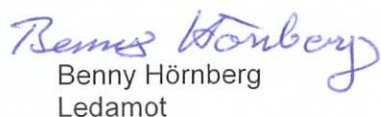
	2020-12-31	2019-12-31
Övrigt	0	649
Fond för lägenhetsunderhåll	100 867	100 867
Depositioner	75 000	75 000
Personalens skatter	18 300	0
Sociala avgifter	9 016	0
	203 183	176 516

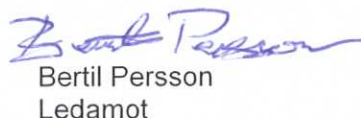
Sundsvall 2021-06-04

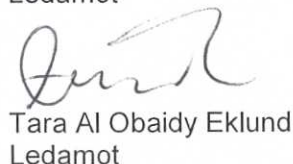

Peter Tamleth
Ordförande

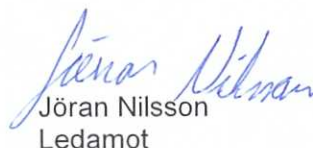

Gunnel Aittamaa
Ledamot


Birgit Karlsson
Ledamot


Benny Hörnberg
Ledamot


Bertil Persson
Ledamot


Tara Al Obaidy Eklund
Ledamot


Jöran Nilsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-06-08

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Fatih Özcelik
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Sadeln i Sundsvall för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat 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 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 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 Bostadsrättsförening Sadeln i Sundsvall för år 2020 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.

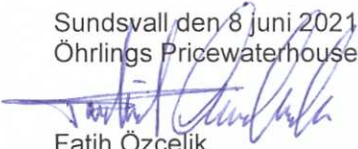
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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.

Anmärkning

Årsstämman avseende räkenskapsåret 2019 har i strid med 6 kap. 9 § lagen om ekonomiska föreningar inte hållits inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Skälet till detta är enligt styrelsen att man velat hålla stämman med anpassning till de restriktioner som införts i syfte att minska spridningen av coronaviruset.

Sundsvall den 8 juni 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Fatih Özcelik
Auktoriserad revisor

CASTOR

OMTANKE OCH TRYGGHET

Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. 60 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.

CASTOR

OMTANKE OCH TRYGGHET

Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. 60 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.