

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Bostadsrättsföreningen Sandtorp i
Norrköping
Org nr: 769633-7208



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Kassaflödesanalys.....	9
Noter.....	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Sandtorp i Norrköping får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-01-16. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-03-22.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 71% till 2%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 2 049 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 482 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sista Dansen 1 i Norrköpings Kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 40 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2021. Fastigheternas adress är Karin Swanströms gata 1 och Gustaf Janzéns gata 6-8 i Norrköpings kommun.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg tecknas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och ingår inte i fastighetsförsäkringen.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
3	12	9	16	40

Bostäder bostadsrätt 2 861 m²

Dessutom tillkommer:

29 parkeringsplatser i parkeringsgaraget och 12 parkeringsplatser utomhus.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal från och med den 1 oktober 2023. För tiden fram till 2023-10-01 biträdde förvaltningen av Söderstaden i Östergötland AB.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 72 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till underhållsfonden ske enligt föreningens underhållsplan. Innan underhållsplan är upprättad ska en schablonmässig avsättning ske med 32 kr per kvm BOA, dvs med 91 552 kr per år.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sami Messaoudi	Ordförande	2025
Elmedina Nezirevic	Ledamot	2024
Cecilia Schmid	Ledamot	2024
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars-Åke Pettersson	Suppleant	2024

Revisor

Baker Tilly
Pierre Polhammar auktoriserad revisor

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 62 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 2 % vilket följer den ekonomiska planen.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 20 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 748 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023
Nettoomsättning	2 375
Resultat efter finansiella poster	-1 567
Balansomslutning	112 138
Årets kassaflöde	-677
Soliditet %	68
Likviditet %	2
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	85
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	748
Driftkostnader kr/kvm	326
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	326
Energikostnad kr/kvm	252
Underhållsfond kr/kvm	32
Sparande kr/kvm	168
Ränta kr/kvm	290
Skuldsättning kr/kvm	12 243
Räntekänslighet %	16,4

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Eget kapital i kr		Eget kapital i kr	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	79 980 000	0	-23 722	-2 257 346
Disposition enl. årsstämmobeslut			-2 257 346	2 257 346
Reservering underhållsfond		91 552	-91 552	
Årets resultat				-1 567 277
Vid årets slut	79 980 000	91 552	-2 372 620	-1 567 277

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 281 068
Årets resultat	-1 567 277
Årets fondreservering enligt stadgarna	-91 552
Summa	-3 939 897

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 3 939 897

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 374 623	2 160 013
Övriga rörelseintäkter	Not 3	157 778	0
Summa rörelseintäkter		2 532 401	2 160 013
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-930 324	-1 756 687
Övriga externa kostnader	Not 5	-289 403	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-2 049 352	-2 049 352
Summa rörelsekostnader		-3 269 079	-3 806 039
Rörelseresultat		-736 678	-1 646 026
Finansiella poster			
Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-1 194	-50 068
Räntekostnader och liknande resultatposter		-829 404	-561 252
Summa finansiella poster		-830 598	-611 320
Resultat efter finansiella poster		-1 567 277	-2 257 346
Resultat före skatt		-1 567 277	-2 257 346
Årets resultat		-1 567 277	- 2 257 346

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	111 557 705	113 607 057
Summa materiella anläggningstillgångar		111 557 705	113 607 057
Summa anläggningstillgångar		111 557 705	113 607 057
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 926	8 080
Övriga fordringar	Not 8	1 311	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	332 241	36 881
Summa kortfristiga fordringar		338 478	44 961
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	241 973	918 734
Summa kassa och bank		241 973	918 734
Summa omsättningstillgångar		580 451	963 695
Summa tillgångar		112 138 155	114 570 752

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	79 980 000	79 980 000	
Fond för yttre underhåll	91 552	0	
Summa bundet eget kapital	80 071 552	79 980 000	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 372 620	-23 722	
Årets resultat	-1 567 277	-2 257 346	
Summa fritt eget kapital	-3 939 897	-2 281 068	
Summa eget kapital	76 131 655	77 698 932	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	11 539 216	35 065 776
Övriga långfristiga skulder	Not 12	412 096	812 096
Summa långfristiga skulder	11 951 312	35 877 872	
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	23 489 216	448 128
Leverantörsskulder		0	64 713
Övriga skulder	Not 13	25 239	33 697
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	540 734	447 410
Summa kortfristiga skulder	24 055 189	993 948	
Summa eget kapital och skulder	112 138 155	114 570 752	

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	-1 567 277
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	
Avskrivningar	2 049 352
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	482 075
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-293 517
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	20 153
Kassaflöde från den löpande verksamheten	208 711
Finansieringsverksamheten	
Förändring av skuld	-885 472
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-885 472
Årets kassaflöde	-676 761
Likvidamedel vid årets början	918 734
Likvidamedel vid årets slut	241 973
Differens mot kassa och Bank i BR	0

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Beloppen i notförteckningen från 2022 är inte jämförbara med 2023 års belopp då redovisningen under 2022 ombesörjdes av annan förvaltare.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 117 302	1 860 420
El avgifter IMD	24 000	0
Hyror, p-platser	235 721	186 960
Övrigt fakturerade kostnader	0	112 633
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 400	0
Summa nettoomsättning	2 374 623	2 160 013

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	1 839	0
Fakturerade kostnader	151 739	0
Övriga sidointäkter	2 730	0
Övriga rörelseintäkter	1 470	0
Summa övriga rörelseintäkter	157 778	0

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Reparationer	-71 849	-243 234
Försäkringspremier	-47 278	-50 193
Serviceavtal	-10 985	0
Obligatoriska besiktningar	-10 732	0
Snö- och halkbekämpning	-11 766	0
Förbrukningsinventarier	-1 001	0
Fordons- och maskinkostnader	-23 783	-1 425
Vatten*)	-249 958	-20 514
Fastighetsel	-216 889	-253 104
Uppvärmning	-253 355	-222 806
Sophantering och återvinning *)	822	-221 086
Förvaltningsarvode drift	-33 550	0
Fastighetsskötsel och förvaltning	0	-14 974
Revisionsarvode	0	-10 625
Bankkostnader	0	-4 902
Konsultkostnader	0	-712 500
Övriga tjänster	0	-1 323
Summa driftskostnader	-930 324	-1 756 687

*) NODRA har debiterat felaktigt för vatten och sophämtning från 2021-09-01. Beloppen har rättats och det innebär en justering av kostnaderna för vatten och sophämtning från 2021.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-232 253	0
Lokalkostnader	-2 800	0
IT-kostnader	-8 250	0
Arvode, yrkesrevisorer	-15 344	0
Övriga förvaltningskostnader	-3 203	0
Kreditupplysningar	-1 486	0
Konsultarvoden	-22 938	0
Bankkostnader	-3 129	0
Summa övriga externa kostnader	-289 403	0

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 049 352	-2 049 352
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 049 352	-2 049 352

Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	102 467 615	102 467 615
Mark	13 312 317	13 312 317
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	115 779 932	115 779 932

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-2 172 875	-123 523
	-2 172 875	-123 523

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 049 352	-2 049 352
	-2 049 352	-2 049 352

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-4 222 227	-2 172 875
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	111 557 697	113 607 057
--	--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	98 245 380	100 294 740
Mark	13 312 317	13 312 317

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 311	0
Summa övriga fordringar	1 311	0

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalt förvaltningsarvode	97 170	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 000	36 881
Förutbetalda försäkringspremier	31 192	0
Förutbetald renhållning	179 879	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	332 241	36 881

Not 10 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	0	918 734
Transaktionskonto	241 973	0
Summa kassa och bank	241 973	918 734

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	35 028 432	35 513 904
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-23 489 216	-448 128
Långfristig skuld vid årets slut	11 539 216	35 065 776

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	5,03%	2024-03-28	11 837 968	186 720	11 651 248
SWEDBANK	1,42%	2024-12-20	11 837 968	149 376	11 688 592
SWEDBANK	1,71%	2026-12-22	11 837 968	149 376	11 688 592
Summa			35 513 904	485 472	35 028 432

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 11 651 248 kr och 11 688 592 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 12 Övriga långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkning Söderstaden i Östergötland AB	412 096	812 096
Mottagna depositioner	412 096	812 096

Not 13 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	25 239	33 697
Summa övriga skulder	25 239	33 697

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	8 055	152 650
Upplupna driftskostnader	11 766	0
Upplupna elkostnader	26 119	0
Upplupna värmekostnader	48 192	0
Upplupna vattenkostnader	219 396	0
Upplupna kostnader för renhållning	3 385	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	73 388
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	788	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	223 033	221 372
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	540 734	447 410

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställs för egna skulder och avsättningar

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	35 850 000	35 850 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Sami Messaoudi

Elmedina Nezirevic

Cecilia Schmid

Min revisionsberättelse har lämnats

Baker Tilly
Pierre Polhammar
Auktoriserad revisor

Brf Sandtorp i Norrköping

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Sandtorp i Norrköping i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.



FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verifikat

Transaktion 09222115557517730298

Dokument

Brf Sandtorp ÅR 2023

Huvuddokument

18 sidor

Startades 2024-05-17 11:01:26 CEST (+0200) av Catarina

Zahr (CZ)

Färdigställt 2024-06-04 08:50:34 CEST (+0200)

Initierare

Catarina Zahr (CZ)

Riksbyggen

catarina.zahr@riksbyggen.se

Signerare

Cecilia Schmid (CS)

ceciliasmid6@gmail.com

Signerade 2024-05-29 13:44:24 CEST (+0200)

Elmedina Nezirevic (EN)

elmedina.nezirevic@hotmail.com

Signerade 2024-05-29 09:14:28 CEST (+0200)

Sami Messaoudi (SM)

sami.messaoudi@vinnergi.se

Signerade 2024-05-20 12:48:32 CEST (+0200)

Pierre Polhammar (PP)

pierre.polhammar@bakertilly.se

Signerade 2024-06-04 08:50:34 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sandtorp i Norrköping

Org.nr 769633-7208

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sandtorp i Norrköping för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:



- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sandtorp i Norrköping för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Pierre Polhammar
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557517745003

Dokument

Revisionsberättelse Brf Sandtorp

Huvuddokument

3 sidor

Startades 2024-05-17 12:36:54 CEST (+0200) av Catarina

Zahr (CZ)

Färdigställt 2024-06-04 08:52:38 CEST (+0200)

Initierare

Catarina Zahr (CZ)

Riksbyggen

catarina.zahr@riksbyggen.se

Signerare

Pierre Polhammar (PP)

pierre.polhammar@bakertilly.se

Signerade 2024-06-04 08:52:38 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

