

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Sandberget 1

769624-5401

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Tilläggsupplysningar och noter	12
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse 2022
BRF Sandberget 1
Organisationsnummer 769624-5401

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Sandberget 1, belägen Luntmakargatan 92 och Markvardsgatan 12 i Stockholm, registrerades hos Bolagsverket 2012-03-27.

Uppdaterade stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-01-16.

Ekonomisk plan registrerades av Bolagsverket 2015-02-04.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsförvärv

Föreningen förvärvade fastigheten 2015-02-16 för en köpeskilling om 65 000 000 SEK.

Total förvärvskostnad var 66 506 250 SEK, inklusive lagfartskostnad och ombildnings-kostnad (konsult).

Föreningen tog samtidigt upp lån om 5 500 000 SEK att användas som reparationsfond.

Reparationsfonden uppgick efter förvärvet totalt till 6 971 081 kr, efter att upplåtelseavgiften från en försäljning av bostadsrätt i mars 2015 adderats till fonden, i enlighet med vad som beslutats enligt Ekonomisk plan.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Heli Brewitz	Ordförande
Alexander Astermark	Kassör
Alexander Jönsson	Ledamot
Mateo Rando	Suppleant
Thomas Nilsson	Suppleant
Helena Kaasik	Suppleant

Valberedning: Patrik Claesson.

Revisor: Leif Skarle

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av, utöver styrelsen i sin helhet, styrelseledamöterna två i förening.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-15

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 9 st protokollförda styrelsemöten och 1 st konstituerande möte.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse (och internrevisor) har utbetalts med 59 607 SEK inkl sociala avgifter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Målning av tak

Medlemmar

Antal nya medlemmar vid årets slut var 27 (f.å 27)

Under året har 4 lägenheter överlåtits (f.å 2)

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt stadgar.

Andrahandsuthyrning

Styrelsens skriftliga godkännande krävs för andrahandsupplåtelse.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Försäkringen innefattar ansvarsförsäkring för styrelsen.

Observera att bostadsrättstilläggsförsäkring måste tecknas av varje bostadsrättshavare som ett tillägg till den egna hemförsäkringen, eftersom Brandkontoret inte erbjuder bostadsrättstillägg genom föreningens fastighetsförsäkring.

Förvaltning och avtal

Ekonomisk förvaltning: Nytorget Fastigheter AB

Teknisk förvaltning: Sköts inom föreningen

Fastighetsskötsel: Holmfast AB

Trappstädning: Wilkes Städ

Fjärrvärme: Stockholm Exergi

El: Ellevio

Vatten och avlopp: SVOA

Hiss: Trygga Hiss

Dörrar och nycklar: Finlarm/Nybergs Lås

TV/Internet: Tele2

Hushållssopor och matavfall: Stockholm Avfall (2 tömningar/vecka)

Medlemskap inkl. hemsida: Bostadsrätterna

Medlemskap: Fastighetsägarna

Fasträntekonto: Föreningen band 1,5 miljoner kr samt 500 000 kr på fasträntekonton i december 2022.

Tele2

Varje hushåll debiteras 44 kr/mån (inkl. moms) för Kabel-TV samt 156 kr/mån (inkl. moms) för bredband (250/50 Mbit/s) utöver månadsavgift.

Teknik

Den tekniska fastighetsförvaltningen har skötts av föreningens styrelse och med start 2022-05-12 av Holmfast AB samt vid behov av enskilda medlemmar.

Undercentral: Kompetens för övervakning och styrning av undercentralen finns inom föreningen samt genom Holmfast AB.

Fakta om fastigheten

Byggnad

Byggnaden, som uppfördes 1887 – 1888, består av ett hörnhus om 4 våningar samt källare och inredd vind, belägen i korsningen Markvardsgatan 12 och Luntmakargatan 92.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 bostadslägenheter om tillsammans 1 181 m² med bostadsrätt och 1 lägenhet om 43 m² med hyresrätt. Hela vindspanet inreddes 1987 för bostadsändamål samt för hissmaskiner.

I souterrängplan finns 2 kontorslokaler om 113 m² respektive 17,5 m²

På plan 1 mot Luntmakargatan finns en kontorslokal ca 58 m²

Lagerlokaler om ca 32 m², i källaren används av föreningens medlemmar som möteslokal.

Därutöver finns i souterräng-/källarplan lägenhetsförråd, cykelrum, soprum, teknikutrymmen.

Lägenhetsfördelning, bostäder:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
6	10	5	2

Lokalfördelning, verksamheter och kontrakt:

Verksamhet	Fr. o. m.	Lokalarea	Kontraktets löptid
Redovisningsbyrå	2015-05-12	113 m ²	Tillsvidare (3 års löptid)
Kontorslokal	2021-02-01	17,5 m ²	Tillsvidare (3 års löptid)
Kontorslokal	2022-09-01	58 m ²	Tillsvidare (3 års löptid)
Lager	Mötesrum	32 m ²	

Hörnlokalen om 113 m² i souterrängplan hyrdes 2015-05-12 ut som kontor, och helrenoverades på lokalhyresgästens bekostnad. Lokalen är utrustad med badrum och pentry samt med ny el, bredbandsanslutning och ventilation för upp till 8 kontorsplatser. Totalhyran var vid avtalets tecknande 276 000 kr/år (2015).

Lokalen om 17,5 m² i souterrängplan och med ingång via källare hyrdes ut 2021-02-01. Lokalen har toalett och pentry. Totalhyran är 76 773 kr/år inkl fastighetsskatt.

Lokal om 58 m² hyrdes ut 2019-08-01 och helrenoveringen bekostades av lokalhyresgästen.

Ny hyresgäst fr o m 2022-09-01. Totalhyra: 220 400 kr/år.

Planerade åtgärder	År	Kostnad
Nya namnskyltar entréer/hissar	2024	35 000
Målning av trapphus (kan bli senare då hissar ska renoveras).	2024	200 000
Renovering fönster	2024	850 000
Hissar renovering	2026	800 000

Kassaflöde 1 januari-31 december	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Kassa vid årets början	3 647 494	3 752 737
<i>Pengar in:</i>		
Rörelsens intäkter	1 498 969	1 383 633
Finansiella intäkter	8 184	4 070
Minskning kortfristiga fordringar	0	31 932
Ökning kortfristiga skulder	0	0
Ökning långfristiga skulder, depositioner	110 000	0
	<u>1 617 153</u>	<u>1 419 635</u>
<i>Pengar ut:</i>		
Rörelsens kostnader exl avskrivningar	-1 125 942	-1 095 188
Finansiella kostnader	-165 381	-138 151
Anskaffning inventarier	-16 975	0
Ökning av kortfristiga fordringar	-124 548	0
Minskning av kortfristiga skulder	-94 746	-155 890
Minskning av fastighetslån	-135 648	-135 648
	<u>-1 663 240</u>	<u>-1 524 878</u>
Kassa vid årets slut	3 601 407	3 647 494
Årets förändring av kassan	-46 087	-105 243

Flerårsöversikt	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Nettoomsättning	1 498 969	1 383 633	1 288 883	1 172 334
Resultat efter finansiella poster	-75 136	-135 754	-161 021	-889 738
Soliditet*	77,69%	77,59%	77,32%	77,52%
Genomsnittlig årsavgifter/kvm bostadsrättsyta	568	568	568	568
Lån/kvm bostadsrättsyta	13 407	13 522	13 637	13 751
Sparande till underhåll och investeringar	278	252	224	53
Räntekänslighet	11%	12%	9%	7%
Energikostnader kr/kvm	284	275	243	250

Förklaring till vissa nyckeltal

Sparande till underhåll och investeringar

Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea varje enskilt år. Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker (amorteringar, sparande eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterta och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Ett intervall mellan 150-220 kr/kvm är en rimlig nivå på sparande.

<i>Belopp i TKr</i>	2022
Rörelseintäkter	1 499
Rörelsekostnader	-1 417
Finansiella poster	-157
Årets resultat	<u>-75</u>
Planerat underhåll	185
Avskrivningar	291
Årets sparande	<u>401</u>
Årets sparande per kvm total yta	278

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgifterna med om räntan på lånestocken ökar med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Räntekänsligheten beräknas genom att långfristiga skulder + kortfristig del av fastighetslån multipliceras med 1% och delas med omsättningen (intäkten).

Energikostnader

Anger värme-, vatten - och elkostnader per kvadratmeter boarea för varje räkenskapsår.

Soliditeten beräknas som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen


AJ OIB

Flerårsöversikt	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Nettoomsättning	1 498 969	1 383 633	1 288 883	1 172 334
Resultat efter finansiella poster	-75 136	-135 754	-161 021	-889 738
Soliditet*	77,69%	77,59%	77,32%	77,52%
Genomsnittlig årsavgifter/kvm bostadsrättsyta	568	568	568	568
Lån/kvm bostadsrättsyta	13 407	13 522	13 637	13 751
Värmekostnad/kvm bostadsrättsyta	193	201	182	189
Elkostnad/kvm bostadsrättsyta	51	38	27	29
Vattenkostnad/kvm bostadsrättsyta	50	46	43	41

* soliditeten beräknas som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen

Eget kapital	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	58 441 052	23 444	1 093 272	-2 311 072
Resultat enligt beslut av årets föreningsstämma				
Avsättning till yttre fond			400 000	-400 000
lanspråkstagande av fond			-209 263	209 263
Årets resultat				-75 136
Belopp vid årets utgång	58 441 052	23 444	1 284 009	-2 576 945

Resultatdisposition

Förslag till behandling av årets resultat

Till föreningsstämmans förfogande står

Balanserat resultat	-2 501 809
Årets förlust	<u>-75 136</u>
	-2 576 945

Styrelsen föreslår att

Till yttre fond avsättes	471 000
lanspråkstagande av yttre fond	-185 000
i ny räkning överföres	<u>-2 862 945</u>
	-2 576 945

Styrelsen anser att föreningens ekonomi är i balans.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Föreningens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 491 906	1 367 554
Övriga intäkter	2	<u>7 063</u>	<u>16 079</u>
		1 498 969	1 383 633
Föreningens kostnader			
Driftskostnader	3	-540 474	-491 034
Reparation och underhåll	4	-298 896	-343 013
Övriga föreningskostnader	5	-226 965	-202 239
Styrelsekostnader	6	-59 607	-58 903
Avskrivningar	8,9	<u>-290 966</u>	<u>-290 117</u>
		-1 416 908	-1 385 306
Rörelseresultat		82 061	-1 673
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och andra liknande resultatposter	7	8 184	4 070
Räntekostnader		<u>-165 381</u>	<u>-138 151</u>
Summa resultat från finansiella poster		-157 197	-134 081
Resultat efter finansiella poster		-75 136	-135 754
Årets resultat		-75 136	-135 754



BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	8	32 028 125	32 313 772
Mark	8	37 728 656	37 728 656
Inventarier	9	<u>75 399</u>	<u>63 743</u>
		69 832 180	70 106 171
Summa anläggningstillgångar		69 832 180	70 106 171
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgiftsfordringar		88 867	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	<u>64 252</u>	<u>28 571</u>
		153 119	28 571
Kassa och bank		3 601 407	3 647 494
Summa omsättningstillgångar		3 754 526	3 676 065
SUMMA TILLGÅNGAR		73 586 706	73 782 236



BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		58 441 052	58 441 052
Upplåtelseavgifter		23 444	23 444
Yttre fond		1 284 009	1 093 272
		<u>59 748 505</u>	<u>59 557 768</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 501 809	-2 175 318
Årets resultat		-75 136	-135 754
		<u>-2 576 945</u>	<u>-2 311 072</u>
Summa eget kapital		57 171 560	57 246 696
Långfristiga skulder	11		
Skulder till kreditinstitut		8 365 225	15 833 441
Depositioner		110 000	0
		<u>8 475 225</u>	<u>15 833 441</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	7 468 216	135 648
Leverantörsskulder		151 985	139 069
Skatteskulder		179 945	159 192
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	139 775	268 190
Summa kortfristiga skulder		<u>7 939 921</u>	<u>702 099</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 586 706	73 782 236

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisningar i mindre företag (K2).
Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Värderingsprinciper m.m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

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 byggnadsinventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

	Avskrivning per år	Nyttjande- period
Byggnader	0,83%	120 år
Inventarier	5%	20 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Styrelse

Föreningen har inte haft några anställda, däremot har styrelsearvode utbetalats.

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter	2022-01-01	2021-01-01
	-2022-12-31	-2021-12-31
Årsavgifter	670 800	670 800
Hyresintäkter	63 996	63 996
Lokalintäkter	701 910	577 558
Kabel-tv	55 200	55 200
	<u>1 491 906</u>	<u>1 367 554</u>
Not 2 Övriga föreningsintäkter	2022-01-01	2021-01-01
	-2022-12-31	-2021-12-31
Pant- och överlåtelseavgifter	4 583	5 233
Övriga intäkter	2 480	3 040
Försäkringsersättning	0	7 806
	<u>7 063</u>	<u>16 079</u>

Not 3 Driftskostnader	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Vatten	59 636	54 882
Värme	228 275	237 256
El	59 839	44 321
Sophantering	27 342	21 621
Kabel-TV	12 945	12 577
Fastighetsförsäkring	34 456	32 085
Fastighetsförvaltning	65 434	43 984
Städning	36 821	36 821
Hiss enligt avtal	7 599	7 488
Övriga avtal	8 127	0
	<u>540 474</u>	<u>491 034</u>
Not 4 Reparationer och underhåll	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Fastighet	220 182	291 358
Lokal	30 000	0
Självrisker vid skada	0	23 800
Tvättstuga	4 108	7 550
Hiss	36 001	18 363
Gård/Utemiljö	8 605	1 942
	<u>298 896</u>	<u>343 013</u>
Not 5 Övriga föreningskostnader	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Fastighetsskatt	99 357	79 447
Förbrukningsmaterial	409	5 698
Bredband	43 610	43 124
Revisionsarvode	25 125	20 875
Trivselkostnader	5 438	1 529
Administration	5 853	4 120
Konsultarvode	11 750	5 500
Pant- och överlåtelseavgifter	5 456	4 754
Bankkostnader	5 045	4 521
Övriga kostnader	14 960	22 876
Föreningsavgifter	9 962	9 794
	<u>226 965</u>	<u>202 239</u>
Not 6 Styrelsekostnader	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Arvoden till styrelsen	47 600	46 500
Arbetsgivaravgifter	12 007	12 403
	<u>59 607</u>	<u>58 903</u>

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Utdelning Brandkontoret	4 255	4 070
Övriga ränteintäkter	3 929	0
	<u>8 184</u>	<u>4 070</u>
Not 8 Byggnad och mark	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffning	72 006 250	72 006 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 006 250	72 006 250
Ingående avskrivningar	-1 963 822	-1 678 175
Årets avskrivningar	-285 647	-285 647
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-2 249 469</u>	<u>-1 963 822</u>
Utgående redovisat värde	69 756 781	70 042 428
Redovisat värde byggnader	32 028 125	32 313 772
Redovisat värde mark	37 728 656	37 728 656
	<u>69 756 781</u>	<u>70 042 428</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde för föreningens fastighet	72 242 000	53 589 000
varav byggnad	23 225 000	18 682 000
Not 9 Inventarier	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	89 423	89 423
Årets inköp	16 975	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>106 398</u>	<u>89 423</u>
Ingående avskrivningar	-25 680	-21 210
Årets avskrivningar	-5 319	-4 470
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-30 999</u>	<u>-25 680</u>
Utgående redovisat värde	75 399	63 743
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda räntekostnader	3 559	6 953
Försäkringspremier	40 469	2 680
Kabel-tv/Bredband	15 344	14 138
Övriga förutbetalda kostnader	4 880	4 800
	<u>64 252</u>	<u>28 571</u>

Not 11 Långfristiga skulder			2022-12-31	2021-12-31
	Villkorsändring	Ränta%		
Stadshypotek 549	2025-04-30	0,900	4 250 436	4 295 652
Stadshypotek 552	2023-04-30	0,840	4 386 084	4 431 300
Stadshypotek 554	2025-04-30	0,900	4 205 221	4 250 437
Stadshypotek 218	2023-09-01	0,740	2 991 700	2 991 700
			15 833 441	15 969 089
Avgår kortfristig del			-7 468 216	-135 648
			8 365 225	15 833 441
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader			21 457	0
Vatten			11 055	9 171
Värme			32 654	37 280
El			8 489	10 243
Sopor			5 891	4 744
Revisionsarvode			24 000	22 000
Förutbetalda hyresavgifter			36 229	184 752
			139 775	268 190
Not 13 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter				
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar				
Fastighetsinteckningar			28 000 000	28 000 000
			28 000 000	28 000 000

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Kortfristiga skulder till kreditinstitut inkluderar 7 377 784 avser fastighetslån som förfaller 2023. Styrelsen ämnar då att omförhandla lånet.

Stockholm 1 / 5 2023



Heli Brewitz
ordförande



Alexander Astermark



Alexander Jönsson

Min revisionsberättelse har avlämnats 2023 - 05 - 04



Leif Skarle
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sandberget 1

Org.nr 769624-5401

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sandberget 1 för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 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 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

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.

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 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 Brf Sandberget 1 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm 2023- 05-04

Leif Skarle
Auktoriserad revisor