

Brf Sadeln i Sundsvall

Org nr 789200-5435

Årsredovisning 2019

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	8
- balansräkning	9
- kassaflödesanalys	10
- noter	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sadeln får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 m²

Total lokalyta: 174 m²

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även en tilläggförsäkring för bostadsrättshavaren. Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en gemensamhetslokal, "Riddarsalen", som kan hyras av medlemmar för olika evenemang samt en gästlägenhet med pentry för upp till 6 personer som är tillgänglig för alla medlemmar efter bokning.

Förvaltning

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

Fastighetens tekniska status

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

JU
PET
BK
RH

Utförda underhållsåtgärder	År
Målning trapphus och källargångar	2019
Klinker i 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
Målning trapphus och källargångar	2020
Installation digitalt bokningsystem för tvättstugor, gästlägenhet och samlingssal	2020
Byte regler- och avstängningsventiler på värmesystem	2020
Uppdatering av underhållsplan	2020
Entrétak som skydd för snö- och isras	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal:

Avtal	Leverantör
Administrativ förvaltning	Förvaltnings AB Castor
Trapphusstädning	Castor Plus
Snöskottning och sandning	ML och 3 TT
Fjärrvärme	Sundsvall Energi
Bredband & Telefoni	Telenor (förvärvat Bredbandsbolaget)
Materialåtervinning	IL Recycling
Hushållssopor och matavfall	Reko
Parkeringskontroll	QPark
Elanläggningar	Sundsvall Elnät
Färskvatten	Mittsverige Vatten
Hissar	Schindler Hissar
Elleverans	Vattenfall
TV-kanaler	ComHem
Fastighetsskötsel	ML Bygg & Fastighetsservice

JN
PET
BK
BT
RA

Beskattning

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 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 fakt med att stora investeringar genomförts i syfte att höja kvaliteten avseende infrastruktur (ex vis relining av avloppsstammar) och boendemiljö (ex vis säkerhetsdörrar, målning mm) så har intresset ökat från potentiella köpare av lägenhet i föreningen.

I början av december serverades traditionsenlig julgröt till ett 50-tal deltagare.

Biblioteksverksamhet, under ledning av Saga Lidefjord, ökar i omfattning med avseende på antalet böcker och tidsskrifter som finns tillgängliga för lån.

Ett arbete har påbörjats för att uppgradera föreningens hemsida så att information mm är aktuell. Information till medlemmar kommer även fortsättningsvis att också ske via Sadelnnytt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2019 färdigställdes passersystem, postboxar mm. Arbetet med att åtgärda avloppsstammarna genom s k relining påbörjades under hösten 2018, fortsatte under 2019 och skall färdigställas under 2020. P g a att grovsoprummet delvis fungerat som avstjälpningsutrymme för otillåtet material som orsakat onödiga kostnader för föreningen har kameraövervakning installerats. Även i garaget har kameror installerats då det förekommit besök av obehöriga. OVK (obligatorisk ventilationskontroll) har genomförts. OVK är ett myndighetskrav och skall regelbundet genomföras (var 6:e år). Syftet är att kontrollera att luftflöden i lägenheterna är i enlighet med rådande krav. Dessutom kontrolleras att köksfläktar har korrekta luftflöden.

Föreningens ekonomi

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.

Planerade väsentliga händelser för kommande år

Föreningens värmesystem skall restaureras och uppgraderas dels för att kunna skapa en behaglig boendemiljö dels kommer det också att innebära energibesparing.

Digitalt bokningssystem för tvättstugor, gästlägenhet och samlingshall skall installeras så att bokning kan ske via våningsregistertavlor, Iphone/smartphone, PC/Mac eller läsplatta.

Starta projekt för att se vilka energibesparande åtgärder som kan vidtas samt utvärdera hur föreningen skall kunna minska negativ klimatpåverkan.

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

BE
JL
PET
3/10
2019

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåttna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 176 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 177 st

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2019-05-09 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Peter Tamleht	Ordförande
	Benny Hörnberg	Ledamot
	Bert Persson	Ledamot
	Birgit Karlsson	Ledamot
	Jöran Nilsson	Ledamot
Suppleant	Per Castenborg	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandattiden ut för följande personer: Peter Tamleht, Bert Persson och Per Castenborg.

Styrelsen har under året haft nio protokollförda sammanträden.

Revisorer Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

Valberedning Styrelsen

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-03-26.

KU
PET
BIC
BA

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	tkr	7 737	8 368	8 249	8 415	8 329
Resultat efter finansiella poster	tkr	-2 171	-1 611	2 070	1 826	-5 386
Kassalikviditet	%	229	334	565	388	264
Soliditet	%	-9	-3	1	0	0
Årsavgift bostäder inkl. balkongtillägg, genomsnitt per kvm*	kr	714	714	713	713	707
Värmekostnad per kvm totalyta	kr	111	131	112	113	115
Elkostnad per kvm totalyta	kr	58	58	52	52	54
Vattenkostnad per kvm totalyta	kr	37	52	35	42	42
Fastighetslån per kvm totalyta	kr	3 412	3 474	3 602	3 657	3 703
Genomsnittlig skuldränta	%	1,4	1,8	1,9	2,1	3,0
Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1						

*Omräkning efter avgiftsfri månad

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser, Fond för yttre uppl.avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	1 336 070	1 679 127	-2 475 758	-1 611 222	-1 071 783
Avsättning till fond för yttre underhåll		700 000	-700 000		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-1 400 000	1 400 000		
Omföring av föregående års resultat			-1 611 222	1 611 222	
Årets resultat				-2 170 735	-2 170 735
Belopp vid årets utgång	1 336 070	979 127	-3 386 980	-2 170 735	-3 242 518

JN
PET
BK
BH

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 386 980
Årets resultat	-2 170 735
	<hr/>
kronor	-5 557 715

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	301 335
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll	-1 280 000
Balanseras i ny räkning	-4 579 050
	<hr/>
kronor	-5 557 715

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

JN
BT
BA

Resultaträkning	Not	2019	2018
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 737 158	8 367 605
Övriga rörelseintäkter		2 140	72 121
Summa rörelseintäkter		7 739 298	8 439 726
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-7 845 199	-7 729 952
Övriga externa kostnader		-196 967	-196 289
Personalkostnader	4	-188 373	-271 174
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 171 949	-1 175 004
Summa rörelsekostnader		-9 402 488	-9 372 419
Rörelseresultat		-1 663 190	-932 693
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-507 545	-678 529
Summa finansiella poster		-507 545	-678 529
Resultat efter finansiella poster		-2 170 735	-1 611 222
Årets resultat		-2 170 735	-1 611 222

JK
30 *Per*
BA BK

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	29 471 830	30 614 379
Maskiner och inventarier	7	27 023	56 423
Summa materiella anläggningstillgångar		29 498 853	30 670 802
Summa anläggningstillgångar		29 498 853	30 670 802
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	37 190	20 391
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		299 794	290 509
Summa kortfristiga fordringar		336 984	310 900
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	5 177 094	6 687 035
Summa kassa och bank		5 177 094	6 687 035
Summa omsättningstillgångar		5 514 078	6 997 935
Summa tillgångar		35 012 931	37 668 737
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 336 070	1 336 070
Fond för yttre underhåll		979 127	1 679 127
Summa bundet eget kapital		2 315 197	3 015 197
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 386 980	-2 475 758
Årets resultat		-2 170 735	-1 611 222
Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust		-5 557 715	-4 086 980
Summa eget kapital		-3 242 518	-1 071 783
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	35 846 437	36 643 478
Summa långfristiga skulder		35 846 437	36 643 478
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	10	697 720	565 292
Leverantörsskulder		481 949	870 694
Skatteskulder		4 530	167
Övriga skulder	11	176 516	181 439
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 048 297	479 450
Summa kortfristiga skulder		2 409 012	2 097 042
Summa eget kapital och skulder		35 012 931	37 668 737

Handwritten signatures and initials, including "BA" and "BR".

Kassaflödesanalys	2019	2018
Den löpande verksamhet		
Årets resultat	-2 170 735	-1 611 222
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 171 949	1 175 004
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-998 786	-436 218
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-21 554	6 111 879
Förändring av leverantörsskulder	-388 745	530 691
Förändring av kortfristiga skulder	563 757	-309 377
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	-845 328	5 896 975
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	0	-2 304 284
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-2 304 284
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-664 613	-1 371 040
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-664 613	-1 371 040
Årets kassaflöde	-1 509 941	2 221 651
Likvida medel vid årets början	6 687 035	4 465 384
Likvida medel vid årets slut	5 177 094	6 687 035

JV
BT
BK
JA
JP

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag. Föreningen har under året återgått till att periodisera sina kostnader vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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.

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 föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

JV
MET
2k
3x 7/4

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Årsavgifter inkl. balkongtillägg	6 916 083	7 524 723
Hyror lokaler	57 625	65 281
Hyra gästlägenhet	37 000	40 850
Hyror garage	345 600	343 520
Hyror parkeringar	11 696	14 388
Avgift andrahandsuthyrning	7 363	0
Gemensamhetsel	327 709	352 710
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	15 992	14 565
Övriga intäkter	18 090	11 568
Summa	7 737 158	8 367 605

Not 3 Driftskostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Löpande underhåll	392 674	323 020
Periodiskt underhåll	3 950 583	3 613 472
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	429 027	352 657
Uppvärmningskostnad	1 183 905	1 400 800
Vatten- och avloppsavgifter	397 778	553 337
Elavgifter	617 568	625 213
Renhållning	150 386	144 825
Snöröjning	159 383	241 087
Förbrukningsinventarier/materiel	21 327	21 107
Fastighetsförsäkringar	90 545	87 915
TV, bredband och telefoni	272 654	190 177
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	179 369	176 343
Summa	7 845 199	7 729 953

Not 4 Personalkostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Arvoden till styrelsen	147 500	132 625
Löner och ersättningar till övriga	6 078	82 416
Sociala avgifter enligt lag och avtal	34 795	56 133
Summa	188 373	271 174

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

f N
PER
BK
JA *JA*

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	49 896 064	47 591 780
Årets aktiveringar	0	2 304 284
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärde	49 896 064	49 896 064
Ingående ackumulerade avskrivningar	-20 443 985	-19 301 756
Årets avskrivning	-1 142 549	-1 142 229
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 586 534	-20 443 985
Mark	1 162 300	1 162 300
	<hr/>	<hr/>
Summa bokfört värde	29 471 830	30 614 379
Taxeringsvärde byggnader	74 445 000	56 387 000
Taxeringsvärde mark	26 000 000	18 400 000
	<hr/>	<hr/>
	100 445 000	74 787 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	100 000 000	74 400 000
Lokaler	445 000	387 000

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	40 120 000	40 120 000
	<hr/>	<hr/>
	40 120 000	40 120 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde maskiner och inventarier	284 994	284 994
Utgående anskaffningsvärde	284 994	284 994
Ingående ackumulerad avskrivning	-228 571	-195 796
Årets avskrivning	-29 400	-32 775
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-257 971	-228 571
Summa bokfört värde	27 023	56 423

JN
BR
BR
BR

Not 8 Övriga fordringar

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Avgifts- och hyresfordringar	0	387
Skattekonto	37 190	20 004
Summa	37 190	20 391

Not 9 Kassa och bank

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Kassa	4 472	1 193
Nordea	1 979 359	3 521 104
Handelsbanken checkkonto	3 044 999	3 046 249
Handelsbanken affärskonto	148 264	118 489
Summa	5 177 094	6 687 035

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Stadshypotek	0,95%	120 000	3 430 000	2020-01-30
Stadshypotek	1,05%	200 000	6 201 664	2020-03-03
Stadshypotek	1,07%	30 000	838 908	2020-06-01
Stadshypotek	1,07%	40 000	1 684 813	2020-06-01
Stadshypotek	1,64%		4 000 000	2020-07-30
Stadshypotek	2,00%	88 000	8 008 000	2020-12-01
Stadshypotek	1,35%	127 468	7 860 524	2020-12-01
Stadshypotek	1,05%	<u>92 252</u>	<u>4 520 248</u>	2020-12-01
Summa fastighetslån		697 720	36 544 157	

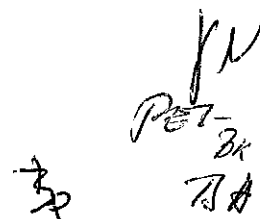
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld

Summa långfristig del

-697 720
35 846 437

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

33 055 557



 JN
 PET-BA
 BA

Not 11 Övriga skulder

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Övrigt	649	0
Fond för lägenhetsunderhåll	100 867	106 439
Depositioner	75 000	75 000
Summa	176 516	181 439

Sundsvall 2020-04-22


Peter Tamleht
Ordförande


Benny Hörnberg


Bert Persson


Birgit Karlsson


Jöran Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-23

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Jerry Johansson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sadeln i Sundsvall för år 2019.

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 2019 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 uppger, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sadeln i Sundsvall för år 2019 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 revisionsmetod 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 revisionsmetod i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 23 april 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Jerry Johansson
Auktoriserad revisor