

# Årsredovisning 2021

BRF Sandelsgatan 35



# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	6
Resultatdisposition	6
<b>Ekonomi</b>	<b>7</b>
Resultaträkning	7
Balansräkning - Tillgångar	8
Balansräkning - Eget kapital och skulder	9
Noter	10
Underskrifter	13
<b>Revisionsberättelse</b>	<b>15</b>

Styrelsen för BRF Sandelsgatan 35 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

#### **Allmänt om verksamheten**

##### **Föreningen**

Föreningen förvärvade fastigheten Nybyggsgrind 3 med adress Sandelsgatan 35 i Stockholms kommun, den 1 juni 2001. Det finns ett flerbostadshus på fastigheten. Byggnaden är uppförd 1935.

##### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma (årsstämma) hölls 9 juni 2021. En extra föreningsstämma, med syfte att välja in nya styrelseledamöter hölls 23 november 2021.

##### **Föreningens ledning**

Styrelsen har sedan föregående årsstämma haft följande sammansättning.

Tove Beckman	ordinarie och kassör - till 23 november 2021
Lars-Göran Bergvind	ordinarie och ordförande
Fredrik Hildebrand	ordinarie
Sonja Kukkonen	ordinarie
Patrick Westerlund	ordinarie
Hans Widell	ordinarie - till 23 november 2021
Linda Brantingson	ordinarie och kassör - från 23 november 2021
Carl Henrik Palmér	ordinarie - från 23 november 2021

##### **Valberedning**

Henry Bronett, Karolina Sonesson och Monica Wåglund.

##### **Revisorer**

Margareta Kleberg, auktoriserad revisor ordinarie på BDO Mälardalen AB, och Sören Vik godkänd revisor på SV Revision AB.

##### **Firmateckning**

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt av ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

##### **Sammanträden**

Styrelsen har haft 13 protokollförda sammanträden under året.

### **Förvaltning**

För förvaltningen av fastigheten anlitas bl.a. följande företag:

<b>Typ</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	Storholmen Förvaltning AB
Fastighetsskötsel och städning	Åkerlunds Fastighetsservice AB
Internetleverantör	Tele2 (fd ComHem) och Alltele
Kabel-TV	Tele2 (fd ComHem) - grundutbud ingår i månadsavgiften
Trädgård och snöröjning	Två Smålänningar AB
Tak och plåtarbeten	Plåt & Byggkonsult J-E Svensson AB

Föreningen är medlem i Stockholms Fastighetsägarförening.

### **Fastighetsförsäkring**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar AB. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

### **Lägenheter**

Fastigheten inrymmer 40 lägenheter med följande fördelning:

Lägenhetstyp	Antal	Procent
1 Rok	17	42
2 Rok	15	38
3 Rok	8	20
<b>Totalt</b>	<b>40</b>	<b>100</b>

Föreningen disponerar 3 garageplatser för bil och en MC-plats. Under året har samtliga platser varit uthyrda.

Under året har fyra bostadsrätter överlåtits.

### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Under räkenskapsåret har totalt 500 955 kr av föreningens lån amorterats, vilket motsvarar en minskning av lånen med 227 kr per kvm.

Samtliga stuprör har bytts, liksom all nödutgångsarmatur och brandvarnare i trapphuset. Ny takvärmeanläggning installerades under hösten.

Torkskåpet i tvättstugan har bytts ut, det gamla var från 2003.

En säkerhetsgenomgång har genomförts i de flesta lägenheter, med kontroll av brandvarnare och kartläggning av gasspisar. Brister har påträffats och åtgärdats.

En fastighetsbesiktning genomfördes under hösten tillsammans med fastighetsköparen, varvid konstaterades att vissa fönsterbågar är i behov av ommålning. En upphandling av arbetet har påbörjats.

Avtalen om fastighetskötsel och städning har omförhandlats och utökats, bl a med årlig fastighetsbesiktning och mer frekvent städning av tvättstugan.

En extra föreningsstämma med efterföljande informationsmöte och julmingel hölls 23 november.

### **Aktiviteter under 2021**

Informationsbrevet till oss på Sandelsgatan 35 har distribuerats via email till samtliga boende 9 gånger under året.

### **Sammanställning viktigare underhålls- och reparationsinsatser 2002-2021**

År	Aktivitet
2002	Under hösten 2002 genomfördes ett stambyte i fastigheten. Badrummen helrenoverades med nya tätskikt, kaklades samt renoverades med klinkergolv. Snålspolande toaletter installerades. I köken byttes vattenledningar och vattenkranar. Elledningarna i fastigheten och i lägenheterna byttes. Termostater installerades på flertalet radiatorer i fastigheten.
2002	Provtagning av en bärande stomme i fastigheten genomfördes och provet innehåller inte aluminatcement.
2002-2004	Rökkanalerna i de lägenheter (15 st) som har öppna spisar provtrycktes. De spisar som var otäta har tätats under 2003 (6 st) resp. 2004 (1 st). Ny provtryckning gjordes efter tätningen. Samtliga åtgärdade rökkanaler blev då godkända.
2003	Renovering av tvättstugan. Väggarna kaklades och golvet renoverades med klinkergolv. Nya tvättmaskiner och nytt torkskåp installerades. Renovering och målning av samtliga yttre fönsterbågar i fastigheten. Nya ventilationsuttag installerades i fönstren. Installation av tryckstegringspump för att säkerställa ett tillräckligt vattentryck högst upp i fastigheten.
2009	Under 2009 installerades en ny värmeväxlare i fastigheten. En brandbesiktning utfördes. Installation av barnvagnsramp i entrétrappan mot gatan.
2010	Byte av tre dörrar till högre brandklass, vind, källare och elrum. Anordnande av ny evakueringsmöjlighet från källaren mot gården. Nytt serviceavtal tecknas för maskinerna i tvättstugan. Påbörjat allmän upprustning av källarutrymmena. Renovering av samtliga brunnar i källaren. Inmätning av undercentralen.
2011	Renovering av delar av taket, nygjutning av samtliga balkonger samt putsning och infärgning av fasaden i ny kulör.
2012	Installation av värmekabel i hängrännor och stuprör. Byte av utgående avloppsledning, från fasad till gatan. Iordningsställande av utrymme i källaren för lokalvård

- 2013      Kontroll av brandvarnarna i lägenheterna. 10 lägenheter saknade fungerande brandvarnare. Utrymningsskyltar har satts upp på vinden och i källaren. Brandtätning av ledningsgenomföringar.  
Garagedfarten är utrustad med vätskeburen markvärme som säkerställer att nedfarten inte isbeläggs. Detta är nödvändigt då nedfarten används vid sophämtning.  
Garantibesiktning genomfördes för de nya balkongerna, balkongskärmarna, fasaden och taket.  
Tätning av skorstenspipor som fått anmärkningar vid tidigare inspektion genomfördes.  
Kostnaden har betalats av respektive bostadsrättsinnehavare där arbeten skett.  
Installation av ny tryckstegringspump  
Installation av ny port mot baksidan av huset.  
Målning av vissa av de gemensamma utrymmena i källaren.
- 2014      Ombyggnad av hissen med ny motor och ny inredning.
- 2015      Installation av fibernät i samtliga lägenheter.  
Radonmätning utfördes.
- 2016      Installation av säkerhetsdörrar i samtliga lägenheter (respektive medlem svarade för drygt 2/5 av totalkostnaden).  
Spolning av avloppen.  
Planering av målning av trapphuset inleddes.  
Målning av ytterbågarna på fönster.  
OVK-besiktning.
- 2017      Trapphuset renoverades.  
Nytt dörrparti installerades i entrén.  
Brandskyddsbesiktning utfördes och rekommenderade åtgärder, såsom bl.a. installation av brandvarnare i trapphus och på vinden, genomfördes.  
Fasad och balkonger garantibesiktigades. Garantiarbeten påbörjades och kommer att slutföras under 2018.
- 2018      Som en följd av fasadrenoveringen som utfördes 2011 utfördes vissa garantiarbeten under året. Det innebar framförallt att balkongplåtarna byttes ut mot nya balkongplåtar i aluminium. Eftersom det innebar en längre livslängd på dessa balkongplåtar svarade föreningen för en viss, mindre, andel av kostnaden, 75 000 kr exkl. moms.  
  
Ett avloppsrör under källaren byttes ut efter ett läckage.
- 2019      Avtalet om ekonomisk förvaltning med Storholmen Förvaltning AB omförhandlades vilket ledde till att det fasta arvudet sänktes med ca 30 %. Det nya avtalet gäller fr.o.m. 1 augusti 2019.  
Styrelsen har tagit fram policy för andrahandsuthyrning respektive amortering av föreningens lån.  
Vid årsmötet 2019 bestämdes att värmeslingor ska installeras på gången från trottoaren till entrén. Styrelsen genomför för närvarande en upphandling av den installationen.
- 2020      Årsmötet 2020 beslutade - med ändring av det beslut som togs vid årsmötet 2019 att

värmeslingor inte skulle installeras på gången från trottoaren till entrén.  
De två tvättmaskinerna byttes mot nya.  
Stamspolning genomfördes.

- 2021 Nya stuprör installerades, liksom ny takvärmeanläggning, nya nödutgångsskyltar och nya brandvarnare i trapphuset. Nytt torkskåp installerades i tvättstugan.  
Avtalet om fastighetsskötsel och städning omförhandlades vilket ledde till en samtidig utökning av tjänsterna och besparing om 9 000kr/år (7 %).

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	1 797	2 178	1 856	1 843	1 821
Resultat efter finansiella poster	-194	-284	100	-15	-1 204
Soliditet (%)	82	81	81	80	79
Årsavgifter kr/kvm BOA (kr)	776	778	778	778	775
Lån kr/kvm BOA (kr)	3 995	4 222	4 423	4 652	4 956
Elkostnad kr/kvm totalyta (kr)	22	15	16	18	15
Värmekostnad kr/kvm totalyta (kr)	172	151	161	164	163
Vattenkostnad kr/kvm totalyta /kr)*	30	50	23	14	24

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 210 kvm bostäder.

\* Kostnaden för faktisk förbrukning under 2020 motsvarar en vatten- och avloppskostnad om 39 kr/kvm. Överskjutande belopp beror på en efterdebitering avseende åren 2018 och 2019.

#### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	35 932 409	13 311 934	547 805	-7 146 690	-284 137	<b>42 361 321</b>
Avsättning till underhållsfond:			256 305	-256 305		<b>0</b>
lanspråktagande till underhållsfond:			-291 500	291 500		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-284 137	284 137	<b>0</b>
Årets resultat					-193 509	<b>-193 509</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>35 932 409</b>	<b>13 311 934</b>	<b>512 610</b>	<b>-7 395 632</b>	<b>-193 509</b>	<b>42 167 812</b>

#### Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens redovisade resultat (kronor):

Ansamlat resultat	-7 395 632
Årets resultat	-193 509
	<b>-7 589 141</b>

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	256 305
lanspråktagande yttre underhållsfond	-201 473
I ny räkning överföres	-7 643 973
	<b>-7 589 141</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 796 984	1 801 695
Övriga intäkter		17 830	16 780
Försäkringsersättning		0	359 794
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 814 814</b>	<b>2 178 269</b>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-1 161 520	-1 612 381
Förvaltningskostnader	4	-129 238	-123 496
Föreningens övriga kostnader		-17 131	-15 589
Styrelse- och revisionsarvoden	5	-65 189	-63 164
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-555 327	-555 327
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 928 405</b>	<b>-2 369 957</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-113 591</b>	<b>-191 688</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7	119
Räntekostnader och liknande resultatposter		-79 925	-92 568
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-79 918</b>	<b>-92 449</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-193 509</b>	<b>-284 137</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-193 509</b>	<b>-284 137</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	50 973 565	51 528 892
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>50 973 565</b>	<b>51 528 892</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	1 183
Övriga fordringar		1 442	24 842
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 627	30 489
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>33 069</b>	<b>56 514</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		290 203	463 017
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>323 272</b>	<b>519 531</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>51 296 837</b>	<b>52 048 423</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		35 932 409	35 932 409
Upplåtelseavgifter		13 311 934	13 311 934
Fond för yttre underhåll		512 610	547 805
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>49 756 953</b>	<b>49 792 148</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-7 395 632	-7 146 690
Årets resultat		-193 509	-284 137
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 589 141</b>	<b>-7 430 827</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>42 167 812</b>	<b>42 361 321</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7, 8	4 900 000	7 300 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	3 930 000	2 030 955
Leverantörsskulder		106 211	92 219
Skatteskulder		5 479	9 166
Övriga skulder		3 760	8 731
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		183 575	246 031
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 229 025</b>	<b>2 387 102</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>51 296 837</b>	<b>52 048 423</b>

## 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* (K2).

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Byggnadsinventarier	20 år
Fasad/balkong	50 år
Målning fönster	15 år
Markiser	50 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021	2020
Årsavgifter, bostäder	1 715 384	1 719 784
Hyror, garage och p-plats	81 600	81 911
	<b>1 796 984</b>	<b>1 801 695</b>

## Not 3 Fastighetskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	72 765	76 124
Städning	60 494	60 494
Värme	379 732	332 609
El	49 958	32 287
Vatten och avlopp*	67 404	109 843
Löpande reparationer	85 088	457 616
Planerade underhåll	201 473	306 406
Underhåll, reparationer och övrig drift	181 896	166 994
Fastighetsavgift bostäder	62 710	61 510
	<b>1 161 520</b>	<b>1 603 883</b>

\* Kostnaden för faktisk förbrukning under 2020 är ca 87 000 kr. Överskjutande belopp beror på en efterdebitering avseende åren 2018 och 2019.

## Not 4 Förvaltningskostnader

	2021	2020
Försäkringskostnader	42 497	40 615
Förvaltningskostnader	78 653	73 506
Projektkostnader	8 088	0
Energiutredning	0	9 375
	<b>129 238</b>	<b>123 496</b>

## Not 5 Styrelse- och revisionsarvoden

	2021	2020
Styrelsearvoden	23 796	23 650
Sociala avgifter arvoden	6 634	5 399
Revisionsarvoden	34 759	34 115
	<b>65 189</b>	<b>63 164</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 843 135	41 843 135
Mark	15 779 800	15 779 800
Standardhöjande balkong	93 750	93 750
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>57 716 685</b>	<b>57 716 685</b>
Ingående avskrivningar	-6 187 793	-5 632 466
Årets avskrivningar	-555 327	-555 327
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 743 120</b>	<b>-6 187 793</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>50 973 565</b>	<b>51 528 892</b>
Taxeringsvärden byggnader	29 435 000	29 435 000
Taxeringsvärden mark	56 000 000	56 000 000
	<b>85 435 000</b>	<b>85 435 000</b>

### Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	0,87	2022-07-30	3 700 000	3 700 000
Stadshypotek	0,79	2024-03-01	1 300 000	1 939 410
Stadshypotek			0	91 545
Stadshypotek	0,89	2023-07-30	3 600 000	3 600 000
Stadshypotek	0,80	2022-03-01	230 000	0
			<b>8 830 000</b>	<b>9 330 955</b>

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från BFN enligt K2-regelverket.

### Not 8 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	17 077 469	17 077 469
	<b>17 077 469</b>	<b>17 077 469</b>

Stockholm 2022-

Sonja Kukkonen

Lars-Göran Bergvind

Fredrik Hildebrand

Linda Brantingson

Carl Henrik Palmér

Patrick Westerlund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-

Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor  
BDO Mälardalen AB



# Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2022 17:50

SENT BY OWNER:

Birgitta Nilsson · 10.05.2022 10:38

DOCUMENT ID:

rJx5tEiD8q

ENVELOPE ID:

ryct4sv8q-rJx5tEiD8q

DOCUMENT NAME:

ÅR Sandelsgatan 35 2021.pdf

13 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LINDA BRANTINGSON	Signed	10.05.2022 10:42	eID	Swedish BankID
	Authenticated	10.05.2022 10:42	Low	
2. Åke Johannes Patrick Westerlund	Signed	10.05.2022 11:38	eID	Swedish BankID
	Authenticated	10.05.2022 11:33	Low	
3. CARL PALMÉR	Signed	10.05.2022 17:21	eID	Swedish BankID
	Authenticated	10.05.2022 17:16	Low	
4. LARS-GÖRAN BERGVIND	Signed	10.05.2022 17:30	eID	Swedish BankID
	Authenticated	10.05.2022 17:20	Low	
5. FREDRIK HILDEBRAND	Signed	10.05.2022 17:42	eID	Swedish BankID
	Authenticated	10.05.2022 17:41	Low	
6. SONJA KUKKONEN	Signed	11.05.2022 11:38	eID	Swedish BankID
	Authenticated	11.05.2022 11:34	Low	
7. Anna Margareta Elisabet Kleberg	Signed	13.05.2022 17:50	eID	Swedish BankID
	Authenticated	11.05.2022 22:00	Low	

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed





## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sandelsgatan 35 i Stockholm  
Org.nr. 769605-1064

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sandelsgatan 35 i Stockholm för år 2021.

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 31 december 2021 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.

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 revisionssed 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 Sandelsgatan 35 i Stockholm för år 2021 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.

STOCKHOLM maj 2022 enligt digital signering

Margareta Kleberg

Auktoriserad Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2022 17:49

SENT BY OWNER:

Margareta Kleberg · 13.05.2022 17:47

DOCUMENT ID:

rJbsTxn8q

ENVELOPE ID:


Sylo6gn8c-rJbsTxn8q

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Sandelsgatan 35 år 2021 MK.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Margareta Elisabet Kleberg	 Signed	13.05.2022 17:49	eID	Swedish BankID
	Authenticated	13.05.2022 17:48	Low	

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed