

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Sandbyäng

Org.nr. 769604-1438

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

föreningens 21:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Blommelund 39 i Norrköping som färdigställdes år 2002 i vilka man upplåter lägenheter. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 10 juni 2019. Föreningen har sitt säte i Norrköping.

Bostadsrättsföreningen bildades den 3 november 1999. Styrelsen fick då i uppdrag att förvärva tomtmark i Norrköpings kommun. Under åren 1999, 2000 och 2001 bedrevs ingen verksamhet i föreningen. Den 24 maj 2002 förvärvade föreningen fastigheten Blommelund 39 av byggnadsfirman JM AB och bostadshusen färdigställdes samma år av JM AB. Föreningen förvaltades av en byggande styrelse fram till ordinarie stämma den 5 juni 2003.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3)

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Bostadsrättsföreningen Sandbyäng är medlem i Blommelunds samfällighetsförening och delaktig i tre gemensamhetsanläggningar för att tillgodose föreningens och grannfastigheternas gemensamma behov av kör- och gångtor, belysning, grönytor, ledningar för vatten och avlopp, ledningar och anläggningar för dagvatten samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 juni 2020.

En extra stämma rörande el-abonnemang hölls den 11 mars 2020.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämman har varit

Gunnar Ljungberg	ordförande	vald till stämman 2022
Orvar Andersson	vice ordförande	i tur att avgå
Annika Dag	ledamot	t.o.m. 30 september 2020
Håkan Stenson	ledamot	vald till stämman 2022
Åsa Quinzacara	sekreterare	t.o.m. 31 januari 2021
Margareta Andersson	suppleant	i tur att avgå
Christer Johansson	suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare har varit Gunnar Ljungberg, Orvar Andersson, Håkan Stenson, Åsa Quinzacara (t.o.m. 31 januari 2021), Annika Dag (t.o.m. 30 september 2020).

För praktiska ärenden så finns det en beredskapsgrupp bestående av styrelsemedlemmarna: Gunnar Ljungberg, Orvar Andersson, Håkan Stenson och Christer Johansson.

Styrelsen har under året hållit ett konstituerande möte samt 8 (5 föregående styrelse) ordinarie styrelsemöten 2020 samt ett antal ej protokollförda arbetsmöten.

Stämman beslutade att styrelsens arvode ska vara 1,5 prisbasbelopp. Prisbasbeloppet för 2020 är 47 300 kronor, vilket ska avrundas till närmast högre tusental. Inkomstskatt ska dras från arvodet. I enlighet med tidigare stämmobeslut ska styrelsens arvode samt sociala avgifter reserveras i bokslutet och kommer att betalas ut samma månad som stämman äger rum. Arvodet ska fördelas efter befattning och arbetsinsats.

Revisor

Revisorer har under året varit Christina Cederlöf, BoRevision AB med Joakim Häll, BoRevision AB som suppleant, valda av föreningen.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Lena Johansson.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Blommelund 39 i Norrköpings kommun med adress Rågången 124 och 126. Husen innehåller 38 bostäder om 3 143 m², och 23 garageplatser samt 23 parkeringsplatser varav 9 gästparkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

8 st.	2 rum och kök
20 st.	3 rum och kök
10 st.	4 rum och kök

Förvaltning

Fastigheterna har förvaltats av föreningens styrelse med hjälp av HSB Boservice och HSB Östra. HSB Boservice svarar för invändig och utvändig fastighetsskötsel och HSB Östra för bland annat bokföring, redovisning, fakturabetalning, hyresavisering samt registrering av pant, medlemsregister och lägenhetsförteckning.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna som är en rikstäckande organisation för Sveriges bostadsrättsföreningar. 

Föreningen har avtal med nedanstående företag.

Leverantör	Avtalstyp
HSB Östra	Ekonomisk förvaltning, tills vidare med ett års ömsesidig uppsägning.
HSB Boservice	Fastighetsskötsel, tills vidare med ett års ömsesidig uppsägning.
HSB Finansstöd AB	Betalningstjänster, avtalet gäller fr.o.m. 2019-02-01 tills vidare med ett års ömsesidig uppsägning.
SUEZ Recycling AB	Avhämtning av källsortering, t.o.m. 2021-07-31.
E-on	Elavtal, el och nät, tills vidare.
E-on	Fjärrvärme, tills vidare.
Com Hem AB	Distribution av bild och ljud, Nytt avtal gäller från och med 2021-01-01, 1 år, förlängs med ett år i taget.
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar, tills vidare.
Kone AB	Service på hissar, t.o.m. 2024-12-31.
Kiwa AB (f.d. Inspecta)	Besiktning av hissar, t.o.m. 2020-04-15, förlängs med ett år i taget.
CWS (f.d. Mattab)	Hyra av entrémattor, t.o.m. 2020-10-13, förlängs med ett år i taget.
Riksbyggen	Besiktning och revidering av underhållsplan, t.o.m. 2021-12-31.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den årliga besiktningen av föreningens fastigheter, enligt § 30 i stadgarna, har utförts i samarbete med Riksbyggen och är underlag för ajourhållande av underhållsplanen.

Egenkontroll av brandskyddet har utförts februari 2020, kontroll har utförts av gemensamma utrymmen samt alla garage.

Energiprestanda för våra hus är 143 KWh/m². Energiklass E. Den relativt höga energiklassen förklaras huvudsakligen av att vi har valt att hålla en högre innetemperatur än Folkhälsomyndighetens allmänna råd. En enklare översyn och justering av värmesystemet genomfördes i slutet av 2020.

Medlemmar har spontant anordnat fikaträffar på fredagar under sommaren som har varit välbesökta.

Solceller monterades på taken från slutet av juni till den 13 augusti då solcellerna togs i drift. I samband med detta installerades även gemensam el.

Underhållsarbeten med ventilationen på taket på 124:an är gjord.

Reparation av skador från ett nedblåst plåttak från en grannfastighet. Det blev ett försäkringsärende som drabbade grannfastigheten.

Verkställt tidigare beslut om lagning av asfalt vid 124:an samt breddning av infarten till entrén.

Byte till energisnåla lampor i belysningsstolparna.

Målning av linjer på gatan är utfört.

OVK, obligatorisk ventilationskontroll är gjord under hösten med godkänt resultat.

Soprum, del av mellanvägg är borttagen för underlättande av användning.



Rolf och Lena har påbörjat renovering av våra entrédörrar. Tack för gott arbete.

Mindre målningsarbeten av fasader är gjorda.

Det har med gemensamma krafter av föreningens medlemmar rensats upp i planteringarna mellan husen, nya växter och lökar samt dekorationer har planterats vid entréerna. Tack Annelie.

Orvar har införskaffat en julgran till gården. Tack.

Några av oss deltog på Blommelunds samfällighets årsmöte i december, där Brf Sandbyäng ingår. Ordförande Gunnar Ljungberg invaldes som suppleant i Blommelunds Samfällighets styrelse.

Underhåll/investeringar

Föreningen har en underhållsplan framtagen av Riksbyggen. Det planerade underhållet är teoretiskt schablonmässigt beräknat. Det faktiska underhållsbehovet framgår vid den årliga besiktningen. Underhåll kan tidigareläggas eller skjutas på framtiden beroende på vad den fysiska besiktningen visar.

För att upprätthålla fastighetens långsiktiga värde är det viktigt att underhållsåtgärder kan genomföras när så är nödvändigt. Trots att fastigheterna fortfarande kan anses relativt nya sker ett ständigt slitage som fortlöpande behöver åtgärdas. Avsättning till fonden för yttre underhåll är tänkt att bidra till att täcka delar av framtida underhållskostnader.

Underhållsplanen anger att kostnaden för underhåll är 45 500 kronor för år 2021 och innefattar markåtgärder samt diverse utvändiga målningsarbeten. För den närmaste 10-årsperioden beräknas underhållskostnaden totalt till 3 246 000 kr varav huvuddelen i slutet av perioden. Styrelsen föreslår en årlig avsättning till underhållsfonden på ca 350 000 kronor. Under år 2020 var avsättningen till underhållsfonden 300 000 kr. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Övrig föreningsinformation

Föreningens samtliga tre lån har bunden ränta och ska omsättas 2022, 2023 och 2025. Ökade driftkostnader har hittills kompensats av lägre räntekostnader.

Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi är stabil med god likviditet. Framtida avgiftsjusteringar är huvudsakligen beroende av inflation, det allmänna ränteläget, avkastningen, kostnad för gemensam el, politiska beslut och eventuella förändringar i avsättning till underhållsfonden.

Styrelsen har för avsikt att förvalta föreningens fastigheter i samma omfattning som tidigare.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 56 (54).

För att hyra ut bostadsrätten i andra hand krävs tillstånd av föreningens styrelse. 

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgifter bostäder, tkr	2 475	2 475	2 475	2 475	2 475
Årets resultat, tkr	281	369	485	345	186
Balansomslutning, tkr	43 979	45 001	44 970	44 690	45 487
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	788	788	788	788	788
Driftkostnad, kr/kvm *	407	366	365	379	338
Ränta, kr/kvm	92	99	101	126	218
Lån, kr/kvm	5 544	5 922	6 005	6 117	6 447
Fond för yttre underhåll, tkr	3 632	3 462	3 162	2 862	2 610
Likviditet %	285%	373%	310%	256%	241%
Soliditet %	59%	57%	56%	56%	54%

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder (exklusive låneomsättning).

Normalt bör talet vara > 100 %

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning).

Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder).

Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat

*I driftkostnader ingår driftskostnader, övriga externa kostnader samt personalkostnader och arvoden.

Beräkningar baseras på total lägenhetsyta.

Avgifter och hyror

Årsavgiften är 787:50 kronor per kvadratmeter och har varit oförändrad sedan 2012-01-01. Avgifterna för garageplatser är 425 kronor per månad och för parkeringsplatser 175 kronor per månad. Ingen förändring kommer att ske före den 30 juni 2021. Det kommer att ske en översyn av kostnaderna vid halvårsskiftet, därefter tas ett nytt beslut angående avgifter och hyror. *cc*

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 200 000	3 462 272	1 697 177	369 492	25 728 941
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			369 492	-369 492	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		300 000	-300 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-130 474	130 474		0
Årets resultat				280 989	280 989
Belopp vid årets utgång	20 200 000	3 631 798	1 897 143	280 989	26 009 930

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 897 143
Årets resultat	280 989
Summa till stämmans förfogande	2 178 132

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	2 178 132
-----------------------------------	-----------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar 



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättsföreningen Sandbyäng

769604-1438

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	2 622 255	2 619 582
Övriga rörelseintäkter	3	61 359	8 595
Summa rörelseintäkter		2 683 614	2 628 177
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 084 004	-956 106
Övriga externa kostnader	5	-105 674	-108 457
Underhåll enligt plan	6	-130 474	-120 750
Personalkostnader och arvoden	7	-90 122	-84 590
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-710 854	-685 199
Summa rörelsekostnader		-2 121 129	-1 955 102
Rörelseresultat		562 486	673 075
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 472	8 938
Räntekostnader och liknande resultatposter		-287 968	-312 522
Summa finansiella poster		-281 496	-303 584
Resultat efter finansiella poster		280 989	369 492
Årets resultat		280 989	369 492

Tilläggsupplysning

Årets resultat	280 989	369 492
Reservering till fond yttre underhåll	-300 000	-300 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	130 474	0
Överskott	111 464	69 492

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan. 



HSB - där möjligheterna bor

Bostadsrättsföreningen Sandbyäng

769604-1438

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	41 434 410	40 913 808
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		41 434 410	40 913 808
Summa anläggningstillgångar		41 434 410	40 913 808
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		334 888	0
Avräkningskonto HSB Östra		728 007	913 328
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	27 866	25 889
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 090 761	939 217
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	1 453 952	3 147 481
<i>Summa kassa och bank</i>		1 453 952	3 147 481
Summa omsättningstillgångar		2 544 713	4 086 697
SUMMA TILLGÅNGAR		43 979 123	45 000 505

DC



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättsföreningen Sandbyäng

769604-1438

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		20 200 000	20 200 000
Fond för yttre underhåll		3 631 798	3 462 272
Summa bundet eget kapital		23 831 798	23 662 272
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 897 143	1 697 177
Årets resultat		280 989	369 492
Summa fritt eget kapital		2 178 132	2 066 669
Summa eget kapital		26 009 930	25 728 941
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	17 075 000	14 000 000
Summa långfristiga skulder		17 075 000	14 000 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	12	350 000	4 612 500
Leverantörsskulder		63 647	124 133
Aktuella skatteskulder		66 788	119 532
Övriga skulder	13	28	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	413 730	415 399
Summa kortfristiga skulder		894 193	5 271 565
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 979 123	45 000 505

OC

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,5 %

Solcellsanläggning 5 %, avskrivningar har gjorts under 5 månader år 2020

Garage 2,5 %

Förråd 2,4 %

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 919 tkr.

2 Nettoomsättning	2020	2019
Årsavgifter	2 475 432	2 475 432
Hyrer	150 050	146 700
Hysesbortfall	-6 850	-2 550
Elintäkter	3 623	0
Summa nettoomsättning	2 622 255	2 619 582

3 Övriga rörelseintäkter	2020	2019
Överlåtelseavgift	3 782	5 815
Pantförskrivningsavgift	1 419	2 780
Övriga ersättningar och intäkter	9 400	0
Återbäring Länsförsäkringar	10 506	0
Ersättning från försäkringsbolag	36 252	0
Övriga rörelseintäkter	61 359	8 595

4 Driftskostnader	2020	2019
Reparation försäkringsärende	45 652	0
Löpande underhåll	149 369	76 065
Elavgifter	81 202	64 870
Uppvärmningsavgifter	324 676	351 534
Vatten och avlopp	100 095	81 276
Sophämtning	33 731	32 033
Försäkringar	58 510	55 674
Kabel-tv	22 645	21 074
Fastighetsskötsel	155 503	161 188
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	63 032	61 056
Övriga kostnader	49 589	51 337
Summa driftskostnader	1 084 004	956 106

5 Övriga externa kostnader	2020	2019
Revisionsarvoden	14 428	13 431
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	61 676	60 292
Övriga förvaltningskostnader	10 923	4 741
Konsultarvoden	4 917	5 003
Övriga kostnader, avdragsgilla	987	243
Möteskostnader	1 973	4 078
Medlemsaktiviteter	0	3 470
Fritidsverksamhet	0	3 037
Överlåtelseavgift	5 201	5 788
Pantförskrivningsavgift	0	3 255
Inkasso	350	0
Medlems- och föreningsavgifter ej avdragsgilla	5 220	5 120
Summa övriga externa kostnader	105 674	108 457

6 Underhåll enligt plan	2020	2019
Underhåll enligt plan	130 474	120 750
Summa underhåll enligt plan	130 474	120 750

7 Personalkostnader och arvoden	2020	2019
Arvode styrelse	71 000	70 000
Sociala avgifter	19 122	14 590
Summa personalkostnader och arvoden	90 122	84 590

Föreningen har ingen anställd personal. 

8 Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2122	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	2002	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	45 500 000	45 500 000
Ingående anskaffningsvärde mark	3 100 000	3 100 000
Årets investering byggnader, solcellsanläggning	1 231 456	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 831 456	48 600 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-7 686 192	-7 000 993
Årets avskrivningar	-710 854	-685 199
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 397 046	-7 686 192
Utgående redovisat värde	41 434 410	40 913 808
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	43 000 000	43 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	491 000	491 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	16 200 000	16 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	382 000	382 000
Totalt taxeringsvärde	60 073 000	60 073 000
Fastighetsbeteckning: Blommelund 39		
9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 975	6 471
Förutbetald fastighetsförsäkring	14 728	14 021
Förutbetald kabel-tv/bredband	5 163	5 397
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 866	25 889
10 Kassa och bank	2020-12-31	2019-12-31
SBAB	1 453 952	3 147 481
Summa kassa och bank	1 453 952	3 147 481

11 Skulder till kreditinstitut	2020-12-31	2019-12-31
--------------------------------	------------	------------

Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
SBAB	0,93	2025-05-09	3 425 000	4 612 500
SBAB	1,59	2022-03-18	8 000 000	8 000 000
SBAB	1,82	2023-09-21	6 000 000	6 000 000
			17 425 000	18 612 500
Nästa års amortering beräknas uppgå till			350 000	437 500
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			0	4 175 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			17 075 000	14 000 000

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 400 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)	15 675 000

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder

Fastighetsinteckningar	28 400 000	28 400 000
Summa ställda säkerheter	28 400 000	28 400 000

12 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	2020-12-31	2019-12-31
---	------------	------------

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	350 000	437 500
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)	0	4 175 000
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	350 000	4 612 500

13 Övriga skulder	2020-12-31	2019-12-31
-------------------	------------	------------

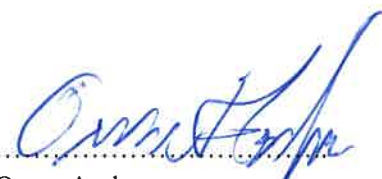
Skattekonto	28	1
Summa övriga kortfristiga skulder	28	1

DC

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna arvoden	71 000	70 000
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	22 308	18 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	83 015	92 771
Förskottsbetalda hyror och avgifter	232 070	234 628
Avtalsplacerade betalningar	5 337	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	413 730	415 399

Norrköping *9/3-21*


Gunnar Ljungberg


Orvar Andersson


Håkan Stenson

Min revisionsberättelse har lämnats *2021-03-17*



Christina Cederlöf
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sandbyäng, org.nr. 769604-1438

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sandbyäng för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sandbyäng för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

Örebro den 17 / 3 2021

Christina Cederlöf
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor