



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Sadelbyn 2 i Åre



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Sadelbyn 2 i Åre med säte i Åre org.nr. 769632-6110 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-08-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Åre kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Björnänge 2:96	2016-11-16	2016
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4072
Totalt 48 objekt		4072

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 3 rok, 24 st 4 rok, 8 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Åre ÅRE-SVEDJE GA:6	G:A	716414-9671	57,6 / 2280.74	Vägar
Åre ÅRE-SVEDJE GA:23	G:A		52,8 / 789.2	Vägar, Parkeringsytor, Vägbelysning, Vatten-och avloppsledningar, Vattenreservoar, Tryckstegringsstationer, Pumpanordningar för avlopp, Sophantering, Naturmarksskötsel
Totalt 2 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Martin Frid	Ordförande	
Claes Dahlborn	Ledamot	
Pontus Östling	Ledamot	
Annette Kjellgren	Ledamot	2022-06-27
Niklas Karlsson	Ledamot	
Emelie Bergmansson	Suppleant	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Emelie Bergmansson och Pontus Östling.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Claes Dahlborn och Martin Frid.

Firman tecknas enligt ovan av två förening.

Revisorer har varit: Nicklas Feiff vald av föreningen.

Valberedning har varit: Helena Babelon, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-16. På stämman deltog 11 medlemmar och 3 medlemmar poströstade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +20% per 2023-01-01 är registrerad.

Ytterligare en förändring av årsavgiften med +3,5% per 2023-04-01 är registrerad

Föreningen har en ekonomisk plan.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande ekonomiska plan.

Under året har laddstolpar för elbilar installerats hos, och bekostats av medlemmar som anmält intresse. Totalt var det 27 lägenheter som valde att installera laddbox. Betalning för laddningen sker via appen Bravida Charge.

Styrelsen har bundit om ett av lånen med en bindingstid på ett år till en ränta av 3,73%.

Det har genomförts en efterbesiktning från OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) och nu är samtliga lägenheter godkända.

Styrelsen har tecknat ett rörligt elavtal eftersom det under hösten 2022 inte varit möjligt att teckna ett fast elavtal.

Det utfördes en radonmätning i ett antal lägenheter och värden var klart under gränsvärdet på 200Bq/m3.

Vid sotning av braskaminer framkom två allvarliga fel i anslutningen mellan kamin och rökrör i två lägenheter vilket resulterat i eldningsförbud i dessa kaminer. Åtgärd inom totalentreprenörens, Trångsvikens Bygg AB:s, garantiåtagande är åberopad.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

De flesta åtgärder som hittills gjorts har legat inom ramen för garantin.

Årtal	Ändamål
2020	Tvåårsbesiktning

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

5-årsbesiktning kommer att ske under 2023 och de åtgärder som bedöms som garanti kommer åtgärdas. Styrelsen har redan skickat ut information angående detta till medlemmarna.

Styrelsen kommer i samråd med extern konsult ta fram en underhållsplan under 2024 som vi sedan avser att följa.

Årtal	Ändamål
2023	5-årsbesiktning
2023	Måla om förrådsdörrar på markplan
2024	Ta fram en underhållsplan

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 82 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 82.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	78	170	24	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 988	5 058	5 149	0	0
Räntekänslighet, %	8	9	10	0	0
Energikostnad, kr/kvm	154	126	97	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	247	189	200	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	591	591	514	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	620	611	571	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 524	2 489	2 326	2 019	422
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 161	-750	-1 344	-1 212	-196
Soliditet, %	88	88	87	87	84

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	153 140 000	0	0	153 140 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	270 000	0	52 500	322 500
S:a bundet eget kapital, kr	153 410 000	0	52 500	153 462 500
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 022 849	-749 656	-52 500	-3 825 005
Årets resultat, kr	-749 656	749 656	-1 161 195	-1 161 195
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 772 505	0	-1 213 695	-4 986 200
S:a eget kapital, kr	149 637 495	0	-1 161 195	148 476 300

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 90 000 kr samt ianspråktagande skett med 37 500 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-3 772 505
Årets resultat, kr	-1 161 195
Reservation till underhållsfond, kr	-90 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	37 500
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 986 200

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-4 986 200

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 524 309	2 488 558
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 524 309	2 488 558
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 005 718	-769 584
Underhåll enligt plan	Not 4	-37 500	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-830 394	-616 731
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-61 243	-60 857
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 443 285	-1 443 285
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 378 140	-2 890 458
RÖRELSERESULTAT		-853 831	-401 900
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		585	347
Räntekostnader och liknande resultatposter		-307 349	-347 504
Övriga finansiella poster	Not 8	-600	-600
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-307 364	-347 757
ÅRETS RESULTAT		-1 161 195	-749 656

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	168 657 719	170 101 004
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		168 657 719	170 101 004
Summa anläggningstillgångar		168 657 719	170 101 004
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	1 190
Avräkningskonto HSB		462 777	326 340
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 940	474
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	317 720	272 011
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		783 437	600 015
Summa omsättningstillgångar		795 148	616 506
SUMMA TILLGÅNGAR		169 452 867	170 717 510

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	153 140 000	153 140 000
Fond för yttre underhåll	322 500	270 000
Summa bundet eget kapital	153 462 500	153 410 000
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-3 825 005	-3 022 849
Årets resultat	-1 161 195	-749 656
Summa ansamlad förlust	-4 986 201	-3 772 505
Summa eget kapital	148 476 299	149 637 495
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 13 393 041	13 536 841
Summa långfristiga skulder	13 393 041	13 536 841
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	6 916 845	7 058 841
Leverantörsskulder	92 168	83 860
Övriga kortfristiga skulder	Not 14 3 431	14 333
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 571 082	386 140
Summa kortfristiga skulder	7 583 526	7 543 174
Summa skulder	20 976 567	21 080 015
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	169 452 867	170 717 510

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 405 760	2 405 760
Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-528
Hysesintäkt övrigt	1 320	1 320
Konsumtionsavgift el	112 023	62 914
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	5 059	12 138
Övriga primära intäkter och ersättningar	147	6 954
	2 524 309	2 488 558
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-11 035	-10 253
Sotning	-30 000	0
El	-233 004	-225 394
Uppvärmning	-393 161	-287 448
Bevakningskostnader	-4 756	0
Obligatoriska besiktningar	-17 608	-34 975
Serviceavtal	-7 885	-7 684
Förvaltningskostnader	-220 583	-125 115
Försäkringar	-43 301	-42 452
Övriga driftskostnader	-44 385	-36 263
	-1 005 718	-769 584
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Installation Lastbalansering	-37 500	0
	-37 500	0
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 625	0
Övriga förvaltningskostnader	-71 805	-64 301
Kostnader överlåtelse och panter	-5 547	-12 602
Samfällighets- och gemensamanläggning	-738 418	-539 829
	-830 394	-616 731
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-47 600	-44 935
Revisionsarvode	0	-2 365
Sociala avgifter	-13 643	-13 557
	-61 243	-60 857
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 443 285	-1 443 285
	-1 443 285	-1 443 285
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Avgift låneavier	-600	-600
	-600	-600

2022-12-31

2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

114 546 139

114 546 139

Ingående anskaffningsvärde mark

60 125 000

60 125 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**174 671 139****174 671 139****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-4 570 135

-3 126 850

Årets avskrivningar byggnader

-1 443 285

-1 443 285

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-6 013 420****-4 570 135****Utgående redovisat värde****168 657 719****170 101 004**

Redovisade värden byggnader

108 532 719

109 976 004

Redovisade värden mark

60 125 000

60 125 000

Fastighetsbeteckning: Björnänge 2:96**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder

2018

99 000 000

20 000 000

119 000 000

87 000 000

99 000 000**20 000 000****119 000 000****87 000 000****Ställda säkerheter****2022-12-31****2021-12-31**

Fastighetsinteckning

21 560 000

21 560 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**21 560 000****21 560 000**

2022-12-31

2021-12-31

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	474	135
Övriga kortfristiga fordringar	2 466	339
	2 940	474

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	47 048	43 301
Förutbetalad HSB avtal	16 503	15 892
Förutbetalad fastighetsskötsel	55 535	42 730
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	198 634	170 088
	317 720	272 011

Not 12 BANK

SEB företagskonto	11 711	16 491
	11 711	16 491

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Låne nr.	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån		3,73%	2023-11-28	6 772 845	141 996
SE-Banken Bolån		1,26%	2025-11-28	6 914 841	0
SE-Banken Bolån		0,99%	2024-11-28	6 622 000	144 000
				20 309 686	285 996

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **13 392 841**

Nästa års amortering av långfristig skuld	144 000
Lån som ska konverteras inom ett år	6 772 845
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	6 916 845

Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,00%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 143 984
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	18 879 706
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	3 431	14 333
	3 431	14 333

2022-12-31

2021-12-31

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	47 300	47 300
Upplupna sociala avgifter	14 862	14 862
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	178 762	69 340
Upplupna räntekostnader	60 661	56 167
Förutbetalda årsavgifter och hyror	269 497	198 471
	571 082	386 140

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Claes Dahlborn.....
Martin Frid.....
Niklas Karlsson.....
Pontus Östling

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

.....
Niklas Feiff
Revisor vald av föreningsstämman

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sadelbyn 2

Org.nr 769632-6110

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sadelbyn 2 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionsssed 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 Sadelbyn 2 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 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.

Uppsala

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Sadelbyn 2 i Åre signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARTIN FRID

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 07:42:46



PONTUS ÖSTLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 09:15:17



CLAES DAHLBORN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 09:09:01



NIKLAS KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-26 kl. 14:00:54



NIKLAS RUDOLF FEIFF

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-29 kl. 08:37:50



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Sadelbyn 2 i Åre signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NIKLAS RUDOLF FEIFF

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-29 kl. 08:38:26



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.