

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Bostadsrättsföreningen Sandtorp i  
Norrköping  
Org nr: 769633-7208



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Kassaflödesanalys.....	9
Noter.....	10



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen  
Sandtorp i Norrköping får härmed  
upprätta årsredovisning för  
räkensåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-01-16. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-03-22.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 71% till 2%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 2 049 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 482 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sista Dansen 1 i Norrköpings Kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 40 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2021. Fastigheternas adress är Karin Swanströms gata 1 och Gustaf Janzéns gata 6-8 i Norrköpings kommun.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg tecknas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och ingår inte i fastighetsförsäkringen.

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
3	12	9	16	40

Bostäder bostadsrätt 2 861 m<sup>2</sup>

### Dessutom tillkommer:

29 parkeringsplatser i parkeringsgaraget och 12 parkeringsplatser utomhus.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal från och med den 1 oktober 2023. För tiden fram till 2023-10-01 biträdde förvaltningen av Söderstaden i Östergötland AB.

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 72 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

### Underhållsplan:

**Föreningens underhållsplan används för att** kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till underhållsfonden ske enligt föreningens underhållsplan. Innan underhållsplan är upprättad ska en schablonmässig avsättning ske med 32 kr per kvm BOA, dvs med 91 552 kr per år.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Sami Messaoudi	Ordförande	2025
Elmedina Nezirevic	Ledamot	2024
Cecilia Schmid	Ledamot	2024
<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Lars-Åke Pettersson	Suppleant	2024

### Revisor

Baker Tilly  
Pierre Polhammar auktoriserad revisor

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 62 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 2 % vilket följer den ekonomiska planen.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 20 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 748 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023
Nettoomsättning	2 375
Resultat efter finansiella poster	-1 567
Balansomslutning	112 138
Årets kassaflöde	-677
Soliditet %	68
Likviditet %	2
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	85
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	748
Driftkostnader kr/kvm	326
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	326
Energikostnad kr/kvm	252
Underhållsfond kr/kvm	32
Sparande kr/kvm	168
Ränta kr/kvm	290
Skuldsättning kr/kvm	12 243
Räntekänslighet %	16,4

### Förklaring till nyckeltal

**Nettoomsättning:**

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:**

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

**Soliditet:**

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:**

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

**Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

**Energikostnad kr/kvm:**

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

**Sparande:**

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning kr/kvm:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

**Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

**Räntekänslighet:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Eget kapital i kr		Eget kapital i kr	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	79 980 000	0	-23 722	-2 257 346
Disposition enl. årsstämmobeslut			-2 257 346	2 257 346
Reservering underhållsfond		91 552	-91 552	
Årets resultat				-1 567 277
Vid årets slut	79 980 000	91 552	-2 372 620	-1 567 277

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 281 068
Årets resultat	-1 567 277
Årets fondreservering enligt stadgarna	-91 552
<b>Summa</b>	<b>-3 939 897</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 3 939 897

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 374 623	2 160 013
Övriga rörelseintäkter	Not 3	157 778	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 532 401</b>	<b>2 160 013</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-930 324	-1 756 687
Övriga externa kostnader	Not 5	-289 403	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-2 049 352	-2 049 352
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 269 079</b>	<b>-3 806 039</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-736 678</b>	<b>-1 646 026</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-1 194	-50 068
Räntekostnader och liknande resultatposter		-829 404	-561 252
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-830 598</b>	<b>-611 320</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 567 277</b>	<b>-2 257 346</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 567 277</b>	<b>-2 257 346</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 567 277</b>	<b>- 2 257 346</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7	111 557 705	113 607 057
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>111 557 705</b>	<b>113 607 057</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>111 557 705</b>	<b>113 607 057</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 926	8 080
Övriga fordringar	Not 8	1 311	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	332 241	36 881
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>338 478</b>	<b>44 961</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 10	241 973	918 734
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>241 973</b>	<b>918 734</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>580 451</b>	<b>963 695</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>112 138 155</b>	<b>114 570 752</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	79 980 000	79 980 000	
Fond för yttre underhåll	91 552	0	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>80 071 552</b>	<b>79 980 000</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-2 372 620	-23 722	
Årets resultat	-1 567 277	-2 257 346	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-3 939 897</b>	<b>-2 281 068</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>76 131 655</b>	<b>77 698 932</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	11 539 216	35 065 776
Övriga långfristiga skulder	Not 12	412 096	812 096
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>11 951 312</b>	<b>35 877 872</b>	
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	23 489 216	448 128
Leverantörsskulder		0	64 713
Övriga skulder	Not 13	25 239	33 697
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	540 734	447 410
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>24 055 189</b>	<b>993 948</b>	
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>112 138 155</b>	<b>114 570 752</b>	

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>	
Resultat efter finansiella poster	-1 567 277
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>	
Avskrivningar	2 049 352
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>482 075</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>	
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-293 517
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	20 153
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>208 711</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>	
Förändring av skuld	-885 472
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-885 472</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-676 761</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>918 734</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>241 973</b>
<b>Differens mot kassa och Bank i BR</b>	<b>0</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Beloppen i notförteckningen från 2022 är inte jämförbara med 2023 års belopp då redovisningen under 2022 ombesörjdes av annan förvaltare.

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 117 302	1 860 420
El avgifter IMD	24 000	0
Hyror, p-platser	235 721	186 960
Övrigt fakturerade kostnader	0	112 633
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 400	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 374 623</b>	<b>2 160 013</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	1 839	0
Fakturerade kostnader	151 739	0
Övriga sidointäkter	2 730	0
Övriga rörelseintäkter	1 470	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>157 778</b>	<b>0</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Reparationer	-71 849	-243 234
Försäkringspremier	-47 278	-50 193
Serviceavtal	-10 985	0
Obligatoriska besiktningar	-10 732	0
Snö- och halkbekämpning	-11 766	0
Förbrukningsinventarier	-1 001	0
Fordons- och maskinkostnader	-23 783	-1 425
Vatten* )	-249 958	-20 514
Fastighetsel	-216 889	-253 104
Uppvärmning	-253 355	-222 806
Sophantering och återvinning *)	822	-221 086
Förvaltningsarvode drift	-33 550	0
Fastighetsskötsel och förvaltning	0	-14 974
Revisionsarvode	0	-10 625
Bankkostnader	0	-4 902
Konsultkostnader	0	-712 500
Övriga tjänster	0	-1 323
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-930 324</b>	<b>-1 756 687</b>

\*) NODRA har debiterat felaktigt för vatten och sophämtning från 2021-09-01. Beloppen har rättats och det innebär en justering av kostnaderna för vatten och sophämtning från 2021.

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-232 253	0
Lokalkostnader	-2 800	0
IT-kostnader	-8 250	0
Arvode, yrkesrevisorer	-15 344	0
Övriga förvaltningskostnader	-3 203	0
Kreditupplysningar	-1 486	0
Konsultarvoden	-22 938	0
Bankkostnader	-3 129	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-289 403</b>	<b>0</b>

**Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 049 352	-2 049 352
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-2 049 352</b>	<b>-2 049 352</b>

**Not 7 Byggnader och mark**
**Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	102 467 615	102 467 615
Mark	13 312 317	13 312 317
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>115 779 932</b>	<b>115 779 932</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**
**Vid årets början**

Byggnader	-2 172 875	-123 523
	<b>-2 172 875</b>	<b>-123 523</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-2 049 352	-2 049 352
	<b>-2 049 352</b>	<b>-2 049 352</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-4 222 227</b>	<b>-2 172 875</b>
--	-------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

	<b>111 557 697</b>	<b>113 607 057</b>
--	--------------------	--------------------

**Varav**

Byggnader	98 245 380	100 294 740
Mark	13 312 317	13 312 317

**Not 8 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 311	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>1 311</b>	<b>0</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalt förvaltningsarvode	97 170	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 000	36 881
Förutbetalda försäkringspremier	31 192	0
Förutbetald renhållning	179 879	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>332 241</b>	<b>36 881</b>

**Not 10 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	0	918 734
Transaktionskonto	241 973	0
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>241 973</b>	<b>918 734</b>

**Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	35 028 432	35 513 904
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-23 489 216	-448 128
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>11 539 216</b>	<b>35 065 776</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	5,03%	2024-03-28	11 837 968	186 720	11 651 248
SWEDBANK	1,42%	2024-12-20	11 837 968	149 376	11 688 592
SWEDBANK	1,71%	2026-12-22	11 837 968	149 376	11 688 592
<b>Summa</b>			<b>35 513 904</b>	<b>485 472</b>	<b>35 028 432</b>

\*Senast kända räntesatser

*Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 11 651 248 kr och 11 688 592 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.*

**Not 12 Övriga långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkning Söderstaden i Östergötland AB	412 096	812 096
<b>Mottagna depositioner</b>	<b>412 096</b>	<b>812 096</b>

**Not 13 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	25 239	33 697
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>25 239</b>	<b>33 697</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	8 055	152 650
Upplupna driftskostnader	11 766	0
Upplupna elkostnader	26 119	0
Upplupna värmekostnader	48 192	0
Upplupna vattenkostnader	219 396	0
Upplupna kostnader för renhållning	3 385	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	73 388
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	788	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	223 033	221 372
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>540 734</b>	<b>447 410</b>

**Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställs för egna skulder och avsättningar

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	35 850 000	35 850 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

**Styrelsens underskrifter**

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Sami Messaoudi

\_\_\_\_\_  
Elmedina Nezirevic

\_\_\_\_\_  
Cecilia Schmid

Min revisionsberättelse har lämnats

\_\_\_\_\_  
Baker Tilly  
Pierre Polhammar  
Auktoriserad revisor



---

# Brf Sandtorp i Norrköping

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Brf Sandtorp i Norrköping i samarbete  
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.



FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)



# Verifikat

Transaktion 09222115557517730298

## Dokument

### Brf Sandtorp ÅR 2023

Huvuddokument

18 sidor

Startades 2024-05-17 11:01:26 CEST (+0200) av Catarina

Zahr (CZ)

Färdigställt 2024-06-04 08:50:34 CEST (+0200)

## Initierare

### Catarina Zahr (CZ)

Riksbyggen

catarina.zahr@riksbyggen.se

## Signerare

### Cecilia Schmid (CS)

ceciliasmid6@gmail.com

Signerade 2024-05-29 13:44:24 CEST (+0200)

### Elmedina Nezirevic (EN)

elmedina.nezirevic@hotmail.com

Signerade 2024-05-29 09:14:28 CEST (+0200)

### Sami Messaoudi (SM)

sami.messaoudi@vinnergi.se

Signerade 2024-05-20 12:48:32 CEST (+0200)

### Pierre Polhammar (PP)

pierre.polhammar@bakertilly.se

Signerade 2024-06-04 08:50:34 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sandtorp i Norrköping

Org.nr 769633-7208

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sandtorp i Norrköping för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 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. 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 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 Bostadsrättsföreningen Sandtorp i Norrköping för räkenskapsåret 2023 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.

Norrköping, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

---

Pierre Polhammar  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557517745003

## Dokument

### Revisionsberättelse Brf Sandtorp

Huvuddokument

3 sidor

Startades 2024-05-17 12:36:54 CEST (+0200) av Catarina

Zahr (CZ)

Färdigställt 2024-06-04 08:52:38 CEST (+0200)

## Initierare

### Catarina Zahr (CZ)

Riksbyggen

catarina.zahr@riksbyggen.se

## Signerare

### Pierre Polhammar (PP)

pierre.polhammar@bakertilly.se

Signerade 2024-06-04 08:52:38 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

