



**Årsredovisning**

**2023**

**Bostadsrättsföreningen**

**Sandarna 2:6**

**769620–0745**



Bostadsrättsföreningen Sandarna 2:6 är en bostadsrättsförening som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Det är en liten och personlig förening belägen i stadsdelen Sandarna i Göteborg ett stenkast från Majornas hjärta Mariaplan. Föreningen har ägt huset sedan byggåret 1939 men har omregistrerats, dagens bostadsrättsförening registrerades år 2009. Föreningens byggnad innefattar 16 lägenheter fördelade på två trappuppgångar varav den ena har hiss. Huset är en del i en större länga sammanbyggd med andra fastigheter.

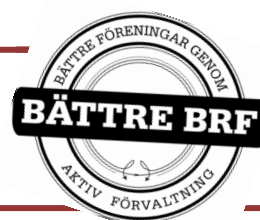
Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Specifikation av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Sandarna2:6
Lägenhetsareor:	890 m <sup>2</sup>
Lägenhetsstorlekar:	2 RoK: 8 st
	3 RoK: 8 st
Byggnadsår:	1939
Taxeringsvärde fastigheten:	24 800 000 kr (24 800 000 kr)
Varav byggnadsvärde:	12 000 000 kr (12 000 000 kr)
Varav mark:	12 800 000 kr (12 800 000 kr)
Tomt:	767 m <sup>2</sup> Äganderätt



Årsredovisning 2023, upprättad i mars 2024 av Niclas Jonsson, Bättre BRF  
Bilder: Niclas Jonsson  
Professionell förvaltning av din bostadsrättsförening? [www.battrefbf.se](http://www.battrefbf.se)





# Bostadsrättsföreningen Sandarna 2:6

---

## Förvaltning och väsentliga avtal

Ekonomisk förvaltning	Bättre BRF AB
Fastighetsskötsel, snö & halkbekämpning	Hagwalls Fastighetservice
Städning	Per Törngren
Kabel-TV	Tele 2
El förbrukning	Göteborg Energi Din El
Fjärrvärme	Göteborg Energi
Hissavtal	Kone

## Året som gått

2023 startade med ett större ventilationsarbete där vi efter rekommendation bytte fläkten på taket som suger ut luften (och fukten) från våra lägenheter. Flera lägenheter hade problem med fukt och att lukter spreds mellan våningarna vilket föranledde arbetet. Denna sommaren är det dags för den lagstadgade ventilationskontrollen (OVK) i varje lägenhet, vilket blir en bra extra kontrollpunkt.

Vårt löpande underhållsarbete med lås, portar och dess funktioner resulterade till sist i att samtliga låscylindrar byttes ut till nya tidigt 2024.

Styrelsen har under våren 2023 bjudit in till en pallkragedag, och sedan en vårfixardag där vi förutom att fina till våra gemensamma ytor även byggde egna utemöbler till pergolan. Efter sommaren bjöds det in till en grillfest, och senare en fixardag på hösten där b.la. murgrönan åkte ner från fasaden. Styrelsen har också med små medel gjort övernattningsrummet trivsammare samt byggt till en cykelverkstad i hobbyrummet. Innan jul avslutade vi med ett glöggmingel där tolv personer från föreningen hade möjlighet att närvara.

## Förväntad framtida utveckling

Vi har under 2023 besiktat fastigheten samt reviderat underhållsplanen och gjort uppdaterade bedömningar om vad som behöver göras i närtid och vad som fortsatt är i gott skick med hänsyn till aktuell status samt teknisk livslängd. Genomgången resulterade i att flera underhåll har flyttats i tid – vissa hamnade tidigare och andra har kunnat läggas senare. Målning av fönster och balkongdörrar bedömdes behöva en uppfräschning i närtid och det projektet är under upphandling för utförande under 2024.

## Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 5,0 % den 2023-01-01. Efter räkenskapsårets utgång höjdes årsavgifterna med 6,0 %.

Styrelsen för 2023 tackar för medlemmarnas förtroende och överlämnar härmed denna årsberättelse.

# Bostadsrättsföreningen Sandarna 2:6

## Flerårsöversikt

På grund av ny lagstiftning har redovisningen av nyckeltal utökats samt i viss mån har beräkningarna ändrats. Nedan tabellen återfinns förklaringar samt hur beräkningarna utförts.

	2023	2022	2021	2020
Årsavgift/m <sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt (A)	975 kr	928 kr	919 kr	905 kr
Skuldsättning/m <sup>2</sup> (B)	3 640 kr	3 751 kr	4 219 kr	4 344 kr
Skuldsättning/m <sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt (C)	3 672 kr	3 785 kr	4 257 kr	4 383 kr
Sparande/m <sup>2</sup> (D)	207 kr	271 kr	286 kr	310 kr
Räntekänslighet (E)	3,8	4,1	4,6	4,8
Energikostnad/m <sup>2</sup> (F)	267 kr	260 kr	238 kr	194 kr
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter (G)	97 %	99 %	99 %	99 %

A: är den *genomsnittliga* årsavgiften per m<sup>2</sup> bostadsrättsyta i hela föreningens bestånd. Siffran kommer alltså inte stämma på en enskild lägenhet.

B: Kvadratmeter innefattar även ytor på uthyrda utrymmen (Förråd 8 m<sup>2</sup>).

C: Kvadratmeter innefattar endast ytor upplåtna med bostadsrätt

D: Justerat resultat/all yta BR + HR (Bostadsrättsavgifter och hyresintäkter (finns ej)).

Justerat resultat är beräknat: Årets resultat + Avskrivningar + Utrangeringar + utfört underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten.

E: Räntekänslighet (Räntebärande skulder/intäkter årsavgifter)

F: Energikostnader/m<sup>2</sup> (Föreningens kostnader för el + fjärrvärme + VA/total yta (BR+förråd). I årsavgifterna ingår värme och VA, bostadsrättsinnehavarna har egna abonnemang för hushållsel.

G: Intäkter årsavgifter/samtliga intäkter



## Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	13 681 499	370 394	- 1 619 626	116 510
Disposition enligt stämma		- 3 902	52 011	- 116 510
Avsättning till underhållsfond		68 400		
Årets resultat				- 62 277
<b>Vid årets slut</b>	<b>13 681 499</b>	<b>434 892</b>	<b>- 1 567 615</b>	<b>- 62 277</b>

## Disposition av årets resultat

Avsättning till underhållsfond enligt nedan enligt styrelsens beslut baserat på föreningens stadgar.

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	- 1 567 614 kr
Årets resultat före fondförändring	- 62 277 kr
Uttag ur underhållsfond (motsvarar utfört underhåll under året)	124 393 kr
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar	- 68 400 kr
Totalt	- 1 685 884 kr

Att balansera i ny räkning - 1 685 884 kr

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.



## Bostadsrättsföreningen Sandarna 2:6

### Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Nettoomsättning	1	894 036 894 036	836 943 836 943
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	2	- 481 048	- 451 718
Planerat underhåll		- 124 393	- 3 902
Fastighetsskatt		- 25 424	- 24 304
Styrelsearvoden och arvode städning	3	- 66 038	- 63 278
Avskrivningar	4	- 123 352	- 123 352
<b>Rörelseresultat</b>		73 781	170 389
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		3 465	-
Räntekostnader	5	- 139 523	- 53 879
<b>Summa finansiella poster</b>		- 136 058	- 53 879
<b>Årets resultat</b>		<b>- 62 277</b>	<b>116 510</b>



# Bostadsrättsföreningen Sandarna 2:6

## Balansräkning

Belopp i kr

Not

2023-12-31

2022-12-31

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	6	15 673 578	15 790 680
Inventarier och verktyg	7	12 500	18 750
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-	-
		<u>15 686 078</u>	<u>15 809 430</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		15 686 078	15 809 430

### Omsättningstillgångar

#### *Kortfristiga fordringar*

Avgiftsdebiteringar		0	- 30
Skattefordringar		0	200
Övriga fordringar (medel inestående på skattekontot)		9 930	1 261
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	<u>25 598</u>	<u>18 582</u>
		35 528	20 013

<b>Kassa och bank</b>	9	216 467	269 162
-----------------------	---	---------	---------

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>251 995</u>	<u>289 175</u>
------------------------------------	--	----------------	----------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>15 938 073</u>	<u>16 098 605</u>
-------------------------	--	-------------------	-------------------





# Bostadsrättsföreningen Sandarna 2:6

## Balansräkning

Belopp i kr

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Insatser		13 681 499	13 681 499
Underhållsfond		<u>434 892</u>	<u>370 394</u>
		14 116 391	14 051 893

##### Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		- 1 567 615	- 1 619 626
Årets resultat		<u>- 62 277</u>	<u>116 510</u>
		- 1 629 892	- 1 503 116

#### Summa eget kapital

12 486 499      12 548 777

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	<u>3 168 500</u>	<u>3 268 500</u>
		3 168 500	3 268 500

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11	100 000	100 000
Leverantörsskulder		31 460	13 640
Skatteskulder		2 962	2 431
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	<u>148 652</u>	<u>165 257</u>
		283 074	281 328

#### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

15 938 073      16 098 605

## Kassaflödesanalys

	2023	2022
Rörelseresultat efter avskrivningar:	73 781 kr	170 389 kr
Återläggning avskrivningar:	123 352 kr	123 352 kr
Finansiella poster:	- 136 058 kr	- 53 879 kr
Förändring fordringar:	- 15 515 kr	- 806 kr
Förändring korta skulder:	1 746 kr	- 8 252 kr
Långfristiga skulder:	- 100 000 kr	- 419 800 kr
Materiella anläggningstillgångar:		
Finansiella anläggningstillgångar:		
Totalt kassaflöde:	- 52 694 kr	- 188 996 kr
Ingående kassa:	269 162 kr	458 158 kr
<b>Utgående kassa:</b>	<b>216 468 kr</b>	<b>269 162 kr</b>

## **Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

Belopp i kr om inget annat anges

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

### **Byggnader**

Byggnaden skrivs av linjärt med 1,0 % / år. Slutår: 2113.

### **Inventarier**

Avskrivningar sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### **Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens stadgar eller årsspecifikt stämmobeslut. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

### **Skulder**

Lån med kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta finansieringen inom ett år trots regler enligt SRF U8.

### **Inkomstskatt**

Föreningen beskattas inte för överskott hänförliga till verksamheten. För övriga intäkter är skatten 20,6 %.

### **Övrigt**

Övriga tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Föreningen har inte haft några anställda under året. Trapphusstädning utförs i egen regi vilket arvoderas.

# Bostadsrättsföreningen Sandarna 2:6

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	867 348	826 046
Parkeringshyror	3 000	3 000
Avgifter och panter	13 930	7 910
Öresutjämning	-	- 13
<b>Summa</b>	<b>884 278</b>	<b>836 943</b>
Elprisstöd	9 758	-
<b>Summa intäkter</b>	<b>894 036</b>	<b>836 943</b>

### Not 2 Drift

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Reparationer	12 211	9 835
Fastighetsskötsel inkl. snöröjning	54 785	52 076
El	37 869	55 723
Uppvärmning	136 280	117 254
Vatten och avlopp	65 636	60 414
Sophämtning inkl. grovsopor	46 231	46 645
Fastighetsförsäkring	18 802	17 689
Kabel-TV	14 180	12 814
Förvaltning	54 659	46 502
Revision	15 000	15 000
Hissavtal	7 766	7 468
Redskap, verktyg och inventarier	9 676	4 861
Medlemsaktiviteter	5 559	2 393
Myndighetskostnader	-	800
Bankkostnader	2 394	2 244
<b>Summa drift</b>	<b>481 048</b>	<b>451 718</b>

### Not 3 Arvoden och löner

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Styrelsearvode	26 250	24 150
Arvode städning	24 000	24 000
Sociala kostnader	15 788	15 128
<b>Totalt</b>	<b>66 038</b>	<b>63 278</b>

### Not 4 Avskrivningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	117 102	117 102
Inventarier	6 250	6 250
<b>Summa</b>	<b>123 352</b>	<b>123 352</b>

## Bostadsrättsföreningen Sandarna 2:6

### Not 5 Räntekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	<u>139 523</u>	<u>53 879</u>
<b>Summa</b>	<b>139 523</b>	<b>53 879</b>

### Not 6 Byggnader och ombyggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	12 846 234	12 846 234
Inköp under året	<u>-</u>	<u>-</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 846 234	12 846 234
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnad	- 2 189 954	- 2 072 852
– Årets avskrivning enligt plan	<u>- 117 102</u>	<u>- 117 102</u>
Utgående ackumulerad avskrivning	- 2 307 056	- 2 189 954
Mark	5 134 400	5 134 400
<b>Bokfört värde</b>	<b>15 673 578</b>	<b>15 790 680</b>

### Not 7 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	163 568	163 568
- Nyanskaffningar	-	-
- Utrangeringar	<u>-</u>	<u>-</u>
	163 568	163 568
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	- 144 818	- 138 568
- Årets avskrivningar	- 6 250	- 6 250
- Utrangeringar	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>- 151 068</u>	<u>- 144 818</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>12 500</b>	<b>18 750</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring (jan-augusti)	14 976	13 491
Bankkostnader	1 550	1 550
Kabel-TV (kvartal 1)	<u>3 772</u>	<u>3 541</u>
<b>Summa</b>	<b>20 298</b>	<b>18 582</b>
Intäkter övernattningsrum	<u>5 300</u>	<u>0</u>
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>25 598</b>	<b>18 582</b>

## Bostadsrättsföreningen Sandarna 2:6

### Not 9 Kassa och bank

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Transaktionskonto Handelsbanken	213 179	266 845
Handkassa (Bankkortskonto Handelsbanken)	<u>3 288</u>	<u>2 317</u>
	<b>216 467</b>	<b>269 162</b>

### Not 10 Långfristiga skulder till kreditinstitut

<u>Låneinstitut</u>	<u>Lånenummer</u>	<u>Ränta</u>	<u>Konv. datum</u>	<u>Belopp</u>	<u>Nästa års Amortering</u>
Stadshypotek	133 471	Rörlig	2023-03-08	1 950 000	20 000
Stadshypotek	592 767	Rörlig	2023-03-09	<u>1 318 500</u>	<u>80 000</u>
				<b>3 268 500</b>	<b>100 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 3 168 500

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 2 768 500 kr.  
Se även Redovisningsprinciper sidan 9, "Skulder".

### Ställda säkerheter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	6 044 400	6 044 400

### Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>





## Bostadsrättsföreningen Sandarna 2:6

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

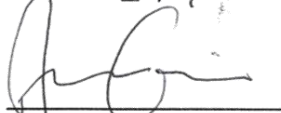
	2023-12-31	2022-12-31
El + nät	9 908	15 747
Fjärrvärme	20 735	18 017
Sophämtning	3 413	6 048
Fastighetskötsel och snö	6 844	7 488
Vatten & avlopp	5 595	13 568
Bankkostnader	126	112
Räntekostnader	10 249	7 074
Reparationer	3 893	1 488
Medlemsaktivitet	-	550
Uppbokning revision	15 000	15 000
Skuld personalskatt	-	10 845
Skuld arbetsgivaravgifter	-	11 358
Förutbetalda hyror och avgifter	<u>72 889</u>	<u>57 962</u>
	<b>148 652</b>	<b>165 257</b>

### Övriga noter - Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

### Underskrifter

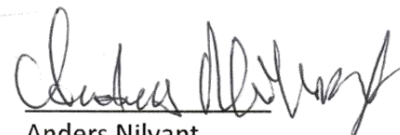
Sandarna 22/4 2024



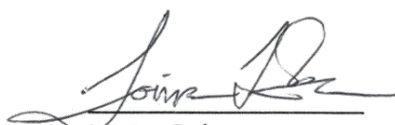
Andreas Carlin



Per Törngren



Anders Nilvant



Louise Eriksson



Valdemar Melin

Min revisionsberättelse har lämnats den 15/5 2024



Peter Erixon

---

## PETER ERIXZON REVISIONSBYRÅ AB

---

### REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sandarna 2:6

Org.nr. 769620-0745

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sandarna 2:6 för år 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 31 december 2023 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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. Riskerna 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 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 Sandarna 2:6 för år 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.

Möln dal den 15 maj 2024



Peter Erixzon

Revisor