

Brf Sandjägaren 3
Org nr 716421-4418

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med tomträtt.

Föreningen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-06-04 samt därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämma
Rickard Åström	Ordförande	2024
Erin Gilson	Ledamot	2025
Ida Klerstad	Ledamot	2025
Daniel Olsson	Ledamot	2024
Axel Österlund	Ledamot	2025
Monica Kylborn	Suppleant	2024
Max Goldstein	Suppleant	2024

Styrelsen har under året hållit sju protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande sammanträde efter föreningsstämma.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-11-05. Föreningens styrelse har sitt säte i Johanneshov, Stockholms kommun, Stockholm län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young AB.

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

Föreningsstämman beslutade om 0 kr i styrelsearvode.

Föreningen innehar fastigheten Sandjägaren 3, Stockholms Kommun med tomträtt. Fastigheten rymmer 13 st lägenheter. Uppförd 1939, ombyggd 1994. Värdeår 1939.
Tomträttsavgäld regleras enligt tomträttsavtal nedan:

2019-10-01 - 2020-09-30 = 53 400 kr

2020-10-01 - 2021-09-30 = 59 400 kr

2021-10-01 - 2022-09-30 = 65 400 kr

2022-10-01 - 2028-09-30 = 71 500 kr

12 av föreningens lägenheter är upplåtna med bostadsrätt, en lägenhet har under räkenskapsåret återgått till hyresätt. Total boyta 501 m².

Under räkenskapsåret har en bostadsrätt överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar och ansvarsförsäkring för styrelsen finns. Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2035.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning. Föreningen har under året haft avtal med Städpulsen AB gällande föreningens lokalvård. Fr om februari 2023 är det Melins Städ i Stockholm AB som sköter lokalvården.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har en av husets lägenheter övergått från bostadsrätt till en hyresrätt tillhörande föreningen. Detta har belastat föreningens likvida medel, då pengar har behövt läggas på jurist samt återbetalning av insats och upplåtelseavgift.

Under året har föreningens egenkontroll granskats av Stockholm kommun (Miljöförvaltningen). Föreningen fick få anmärkningar men en anmärkning var att huset låg på energiklass G och att det saknades uppgifter i underhållsplanen för att jobba mot ett bättre och effektivare energianvändande. Miljöförvaltningen gav därför föreningen ett föreläggande att inkomma med en energitredning som visar hur huset ska nå energiklass E. Energitredningen genomfördes fackmannamässigt av en energikonsult från Fastighetsägarna. Den färdiga utredningen kunde sedan skickas till handläggare på Miljöförvaltningen och förelägandet kunde därefter avskrivas. Miljöförvaltningen har fakturerat föreningen för egenkontrollen och förelägandet.

Styrelsen har under hösten beställt en ny energideklaration. Husets energiklass är nu E istället för G, utan att någon energieffektiviserande insats har gjorts efter förelägandet. Energideklarationen räcker i 10 år och ska förnyas igen 2033 enligt myndighetskrav.

Föreningen har en pågående radonmätning i huset.

På grund av högre kostnader (hög inflation / ökade driftkostnader) beslutade styrelsen om en höjning av årsavgiften med 5,2 % fr o m 1 januari 2024.

Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	kr	564 073	483 150	480 048	460 891
Resultat efter finansiella poster	kr	-46 588	-162 249	-65 857	-5 283
Soliditet	%	11	21	24	25
Likviditet	%	318	666	675	719
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	1 124	952	934	920
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	1 124			
Skuldsättning per kvm	kr	5 454	5 455	5 456	5 533
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	5 454	5 455	5 456	5 533
Energikostnad per kvm	kr	331	312	293	266
Räntekänslighet (grundavgift)	%	4,9	5,7	5,8	6,0
Räntekänslighet (total avgift)	%	4,9			
Sparande per kvm	kr	138	175	153	140
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	99,43			

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En

redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Föreningen har ett negativt kassaflöde på grund av återbetalning av insats och upplåtelseavgift för lägenhet 12.

Utifrån ovanstående har avgifterna justerats inför kommande verksamhetsår (se Väsentliga händelser), och framtida avgiftshöjningar kan heller inte uteslutas.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse-Fond för yttre avgift</u>	<u>underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	1 041 388	1 454 205	247 344	-1 844 517	-162 249
Återbetalning lgh 12	-78 104	-249 600			
Reservering till yttre fond			16 800	-16 800	
Ianspråktagande av yttre fond			-174 650	174 650	
Balansering av föregående års resultat				-162 249	162 249
Årets resultat					-46 588
Belopp vid årets utgång	963 284	1 204 605	89 494	-1 848 916	-46 588

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 848 916
Årets resultat	-46 588
	<u>-1 895 504</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	60 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-42 500
I ny räkning balanseras	-1 913 004
	<u>-1 895 504</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-46 588
Dispositioner	-17 500
Årets resultat efter dispositioner	<u>-64 088</u>

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 106 994

Resultaträkning

Not **2023-01-01** **2022-01-01**
-2023-12-31 **-2022-12-31**

1, 2

Rörelseintäkter

Nettoomsättning 3 564 073 483 150
Övriga rörelseintäkter 2 188 0

Summa rörelseintäkter

566 261 483 150

Rörelsekostnader

Driftskostnader 4 -341 703 -295 627
Periodiskt underhåll 5 -42 500 -174 650
Övriga externa kostnader 6 -75 210 -55 271
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar -75 295 -75 295

Summa rörelsekostnader

-534 708 -600 843

Rörelseresultat

31 553 -117 693

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter 7 5 118 1 282
Räntekostnader och liknande resultatposter -83 259 -45 838

Summa finansiella poster

-78 141 -44 556

Resultat efter finansiella poster

-46 588 -162 249

Årets resultat

-46 588 -162 249

Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen

Årets resultat enligt resultaträkningen -46 588 -162 249
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll 42 500 174 650
Reservering av medel till fond för yttre underhåll -60 000 -16 800

Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll

-64 088 -4 399

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

1, 2

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

2 785 438

2 860 733

Summa materiella anläggningstillgångar

2 785 438

2 860 733

Summa anläggningstillgångar

2 785 438

2 860 733

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

9

60

0

Övriga fordringar

13 456

10 559

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

33 230

32 321

MBF Klientmedel i Handelsbanken

402 500

627 822

Summa kortfristiga fordringar

449 246

670 702

Kassa och bank

Kassa och Bank

0

44 392

Summa kassa och bank

0

44 392

Summa omsättningstillgångar

449 246

715 094

Summa tillgångar

3 234 684

3 575 827

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser

963 284

1 041 388

Upplåtelseavgifter

1 204 605

1 454 205

Fond för yttre underhåll

89 494

247 344

Summa bundet eget kapital

2 257 383

2 742 937

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 848 916

-1 844 517

Årets resultat

-46 588

-162 249

Summa fritt eget kapital

-1 895 504

-2 006 766

Summa eget kapital

361 879

736 171

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

2 731 684

1 155 510

Summa långfristiga skulder

2 731 684

1 155 510

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

636

1 577 446

Leverantörsskulder

30 090

22 371

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

110 395

84 329

Summa kortfristiga skulder

141 121

1 684 146

Summa eget kapital och skulder

3 234 684

3 575 827

Kassaflödesanalys

2023-01-01 **2022-01-01**
-2023-12-31 **-2022-12-31**

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	31 553	-117 693
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</u>		
Avskrivningar	75 295	75 295
Erhållen ränta/utdelning	5 119	1 282
Erlagd ränta	-83 259	-45 838

28 708 **-86 954**

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-3 867	-1 137
Ökning/minskning leverantörsskulder	7 719	216
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	26 066	-13 795

Kassaflöde från den löpande verksamheten **58 626** **-101 670**

Investeringsverksamheten

Upptagna lån	0	0
--------------	---	---

Kassaflöde från investeringsverksamheten **0** **0**

Finansieringsverksamheten

Återbetalda upplåtelseavgifter	-249 600	0
Återbetalda insatser	-78 104	0
Amortering av skuld	-636	-636

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-328 340** **-636**

Årets kassaflöde **-269 714** **-102 306**

Likvida medel vid årets början **672 214** **774 520**

Justering öresdifferens 0 0

Likvida medel vid årets slut **402 500** **672 214**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,86%. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utträngningar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har inte tagit några beslut gällande inköp eller underhåll för 2024. Men sedan tidigare ligger det på agendan att se över elen i huset och möjligheten att dra in trefas. Att renovera husets fönster är också något som behöver göras, för att få ner energikostnaderna och säkerställa kvaliteten på husets fönster.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	563 016	477 156
Övriga intäkter	1 057	0
Återförda reserveringar	0	5 994
	<hr/>	<hr/>
Brutto	564 073	483 150
	<hr/>	<hr/>
Summa nettoomsättning	<u>564 073</u>	<u>483 150</u>

I årsavgiften ingår värme och vatten för föreningens medlemmar.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	24 446	16 821
Reparationer, löpande underhåll	12 375	8 525
Elavgifter	14 966	18 525
Uppvärmning	118 395	111 355
Vatten och avlopp	32 376	26 302
Renhållning	12 427	10 076
Försäkringar	14 391	13 552
Tomträttsavgäld	71 500	66 925
Kabel-TV/Internet	4 170	3 799
Övriga fastighetskostnader	16 000	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	20 657	19 747
Summa driftskostnader	<u>341 703</u>	<u>295 627</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Energiutredning	42 500	0
Byte entréportar	0	174 650
Summa periodiskt underhåll	<u>42 500</u>	<u>174 650</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	89	0
Revision	20 000	15 750
Föreningsmöten	376	144
Ekonomisk och administrativ förvaltning	37 230	36 735
Övriga förvaltningskostnader	2 265	2 642
Konsultarvoden	15 250	0
Summa övriga externa kostnader	<u>75 210</u>	<u>55 271</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i Handelsbanken	4 847	1 256
Övriga ränteintäkter	272	26
Summa finansiella intäkter	<u>5 119</u>	<u>1 282</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 056 054	4 056 054
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 056 054	4 056 054
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 195 321	-1 120 026
Årets avskrivningar	-75 295	-75 295
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 270 616	-1 195 321
Utgående planenligt värde	<u>2 785 438</u>	<u>2 860 733</u>
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>2 785 438</u>	<u>2 860 733</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	5 600 000	5 600 000
Taxeringsvärde mark	9 400 000	9 400 000
	<u>15 000 000</u>	<u>15 000 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	<u>15 000 000</u>	<u>15 000 000</u>
	15 000 000	15 000 000

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skattekontot	659	452
Skattefordringar	9 197	10 107
Övriga fordringar	3 600	0
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>13 456</u>	<u>10 559</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,50	2027-09-30	55 510
Stadshypotek	1,20	2025-03-30	1 100 000
Stadshypotek	4,19	2027-01-30	1 576 810
Summa skulder till kreditinstitut			2 732 320
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-636
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			2 731 684
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			2 729 140

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

2023-12-31

2022-12-31

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

Fastighetsinteckningar

2 781 000

2 781 000

Summa ställda säkerheter

2 781 000

2 781 000

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Rickard Åstrand
Ordförande

Erin Gilson
Ledamot

Ida Klerstad
Ledamot

Daniel Olsson
Ledamot

Axel Österlund

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Marie Lundin
Auktoriserad revisor

Deltagare

RICKARD ÅSTRAND Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-24 09:07:05 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Rickard Victor Åstrand

Datum

Rickard Åstrand

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 212.37.28.30

ERIN GILSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-24 18:34:53 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Erin Gilson

Datum

Erin Gilson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 176.10.140.194

AXEL ÖSTERLUND Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-24 12:46:46 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: AXEL ÖSTERLUND

Datum

Axel Österlund

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 151.236.206.173

DANIEL OLSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-28 21:01:20 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Daniel Christer Olsson

Datum

Daniel Olsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.89.191.251

IDA KLERSTAD Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-25 08:27:57 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ida Linnea Klerstad

Datum

Ida Klerstad

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 92.53.236.9

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-29 08:58:19 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LUNDIN

Datum

Marie Lundin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.126

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sandjägaren 3 716421-4418

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sandjägaren 3 för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 9 maj 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Sandjägaren 3 för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 tryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Marie Lundin
Auktoriserad revisor

Deltagare

MARIE LUNDIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LUNDIN

Marie Lundin

2024-04-29 08:58:29 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.126