

# 2023

Årsredovisning

Brf Sorteraren



# Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

**Förvaltningsberättelsen** ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

**Resultaträkningen** redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

*Intäkterna* i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

*Kostnaderna* i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

*Avskrivningar* - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

*Ränteintäkter och räntekostnader* visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

**Balansräkningen** beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

*Tillgångarna* i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

*Anläggningstillgångar* - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

*Omsättningstillgångar* - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

*Eget kapital* består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

*Bundet eget kapital* - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

*Fritt eget kapital* - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

*Skulder* som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

*Långfristiga skulder* - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

*Kortfristiga skulder* - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinsbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

**Kassaflödesanalysen** visar förändringen av föreningens likvida medel under året, dvs de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

**Tilläggsupplysningar (Noter)** skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

# Årsredovisning

för

## Brf Sorteraren

789200-0527

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Sorteraren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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 skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Föreningens byggnad, lägenhetsfördelning och mark

Föreningens fastighet, Sorteraren 13, bebyggdes 1944. Föreningen registrerades 1945-03-22. Fastigheten är belägen på Fridhemsgatan 31-33, Sundsvall. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 16 lägenheter och 1 lokal.

Lägenhetsfördelning:

2 stycken 1 rum och kök,  
14 stycken 3 rum och kök

Total bostadsyta: 1 051 m<sup>2</sup>

Total lokalyta: 88 m<sup>2</sup>

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även tilläggförsäkring för bostadsrättsinnehavaren.

Föreningens mark innhas med äganderätt.

### Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

### Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kronor per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

### Fastighetens tekniska status

<u>Utförda underhållsåtgärder</u>	<u>ÅR</u>
Ombyggnad lokal till lägenhet	1999
Stambyte	2001
Dörrbyten	2005
Elledningar	2006
Relining av delar av avloppsstammar	2016

forts.

Upprättat en statusplan som visar fastighetens underhållsbehov de närmaste 10 åren	2016
Utbyggnad och inglasning av balkonger	2017
Säkerhetsdörrar källare	2018
Ventilationsåtgärder	2022-2023

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har äntligen lyckats få vårt ventilationsprojekt slutfört utifrån de punkter vi fått nedslag på vid senaste OVK besiktningen. Trots Covid19-pandemin med efterföljande materialbrister samt konsekvenser av ombyggnaden med nya luftflöden har vi till slut fått projektet i hamn. Fastighetens husgrund har under året renoverats och målats med ny lite mörkare nyans. Fastighetens fibernät har bytts ut, varvid gammal koaxialledning har kunnat demonteras från hela fastigheten. Vi har nu en stabilare, snabbare och mer driftssäker anslutning. Avtalet med Arkaden är under året förlängt enl. vår uppgörelse med dom.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Som en konsekvens av ombyggnaden av ventilationen har vi fått nya luftflöden som måste korrigeras för våra öppna spisar. Undersökningar av åtgärder är inledda och ambitionen från styrelsen är att lösa problematiken så snart som möjligt. Styrelsen fortsätter följa underhållsplanen för fastigheten och har budgeterat för åtgärder på prioriterade områden såsom underhållscentral för fjärrvärme och energisnålare belysning i källare och trapphus. Med rådande ränteläge och inflation så råder återhållsamhet med övriga åtgärder från styrelsens håll.

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:	20 stycken
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:	20 stycken

### Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2023-05-10 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Ulf Johansson	Ordförande
	Rikard Eriksson	Ledamot
	Maria Gillgren	Ledamot
	Sara Månsson	Ledamot
	Robert Nordlund	Ledamot
Suppleant	Lena Karlsson	
	Sara Rydberg Öhrling	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft fem protokollförda sammanträden.

Valberedning	Elina Jonsson Carin Mariani
--------------	--------------------------------

Revisor	Ernest & Young AB
---------	-------------------

### Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2008-06-09.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning, tkr	987	959	967	951
Resultat efter finansiella poster tkr	-479	127	222	147
Soliditet, %	15,9	22,6	20,7	17,3
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	771	748	741	733
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	82,1	82,0	80,6	81,0
Energikostnad per kvm, kr	301	241	218	211
Skuldränta, %	2,9	2,0	1,4	1,5
Skuldsättning per kvm, kr	3 696	3 805	3 902	3 999
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt, kr	4 006	4 124	4 229	4 334
Sparande per kvm, kr	81	239	323	306
Räntekänslighet, %	5,2	5,5	5,7	5,9

### Upplysning vid förlust

Årets resultat innebär en förlust vilken främst kan kopplas till det underhållsåtgärder som gjorts under året men även till allmänt höjda ränte- och driftskostnader. För att möta dessa kostnader har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 3% 2024-01-01.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Fonder för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	21 550	1 188 752	1 656	126 547	<b>1 338 505</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll		126 547	-126 547		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			126 547	-126 547	<b>0</b>
Årets resultat				-478 908	<b>-478 908</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>21 550</b>	<b>1 315 299</b>	<b>1 656</b>	<b>-478 908</b>	<b>859 597</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	1 656
årets förlust	-478 908
	<b>-477 253</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	36 000
reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	0
I anspråkstagande fond för yttre underhåll	-390 285
i ny räkning överföres	-122 968
	<b>-477 253</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resulträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	986 546	959 482
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>986 546</b>	<b>959 482</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 039 700	-451 329
Övriga externa kostnader		-96 679	-99 801
Personalkostnader	4	-38 408	-43 020
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-161 808	-146 196
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 336 595</b>	<b>-740 346</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-350 049</b>	<b>219 136</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		2 309	506
Räntekostnader och liknande resultatposter		-131 169	-93 095
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-128 860</b>	<b>-92 589</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-478 909</b>	<b>126 547</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-478 909</b>	<b>126 547</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-478 909</b>	<b>126 547</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5, 6	4 701 722	4 395 126
Pågående arbeten	7	0	468 404
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 701 722</b>	<b>4 863 530</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 701 722</b>	<b>4 863 530</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	8 160
Övriga fordringar		1 652	1 098
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43 630	40 215
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>45 282</b>	<b>49 473</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	8	656 741	1 000 942
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>656 741</b>	<b>1 000 942</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>702 023</b>	<b>1 050 415</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 403 745</b>	<b>5 913 945</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		21 550	21 550
Fond för yttre underhåll		1 315 300	1 188 752
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 336 850</b>	<b>1 210 302</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		1 656	1 656
Årets resultat		-478 909	126 547
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-477 253</b>	<b>128 203</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>859 597</b>	<b>1 338 505</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	3 807 577	3 403 760
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 807 577</b>	<b>3 403 760</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	402 288	930 603
Leverantörsskulder		88 905	71 174
Skatteskulder		1 029	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		244 349	169 903
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>736 571</b>	<b>1 171 680</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 403 745</b>	<b>5 913 945</b>

## Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-478 909	126 547
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	161 808	146 196
Betald skatt	1 120	-4 365

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

**-315 981**                      **268 378**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	4 100	-2 093
Förändring av leverantörsskulder	17 731	19 359
Förändring av kortfristiga skulder	74 447	28 297

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

**-219 703**                      **313 941**

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-243 486
--	---	----------

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

**0**                                      **-243 486**

### Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-124 498	-110 148
-------------------	----------	----------

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

**-124 498**                      **-110 148**

### Årets kassaflöde

**-344 201**                      **-39 693**

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 000 942	1 040 635
--------------------------------	-----------	-----------

### Likvida medel vid årets slut

**656 741**                      **1 000 942**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs från och med 2014 av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	50 år
Tillkommande utgifter	30-40 år
Markanläggning	20 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 789 857 kr.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning, tkr

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster tkr

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet, %

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Energikostnad per kvm, kr

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldränta, %

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Skuldsättning per kvm, kr

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt, kr

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm, kr

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet, %

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

## Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	810 048	786 432
Hyror lokaler	42 040	48 960
Hyror parkeringar	38 000	28 800
Andrahandsuthyrningar	3 031	2 418
Gemensamhetsel	31 423	26 637
Balkongtillägg	60 672	60 672
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 332	5 563
	<b>986 546</b>	<b>959 482</b>

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

### Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Löpande underhåll	124 139	33 242
Periodiskt underhåll	390 285	0
Uppvärmningskostnader	181 633	145 987
Rengöring ventilation, brandskydd	4 938	0
Vatten- och avloppsavgifter	68 601	54 257
Elavgifter	92 160	74 795
Renhållning	32 141	24 269
Snöröjning	36 722	1 418
Förbrukningsinventarier/material	1 289	29 448
Fastighetsförsäkring	23 618	22 459
TV, bredband	55 040	37 440
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	29 134	28 014
	<b>1 039 700</b>	<b>451 329</b>

### Not 4 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden till styrelsen	22 800	24 600
Löner och ersättningar till övriga anställda	6 092	7 755
Sociala avgifter enligt lag och avtal	9 516	10 665
<b>Summa</b>	<b>38 408</b>	<b>43 020</b>

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

### Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	7 277 146	7 277 146
Årets anskaffning	468 404	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 745 550</b>	<b>7 277 146</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 912 520	-2 766 324
Årets avskrivningar	-161 808	-146 196
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 074 328</b>	<b>-2 912 520</b>
Mark	30 500	30 500
	<b>30 500</b>	<b>30 500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 701 722</b>	<b>4 395 126</b>
Taxeringsvärden byggnader	8 414 000	8 414 000
Taxeringsvärden mark	3 589 000	3 589 000
	<b>12 003 000</b>	<b>12 003 000</b>
Fastighetens taxeringsvärde, bostäder	11 632 000	11 632 000
Fastighetens taxeringsvärde, lokaler	371 000	371 000
	<b>12 003 000</b>	<b>12 003 000</b>

### Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	5 781 400	5 781 400
	<b>5 781 400</b>	<b>5 781 400</b>

### Not 7 Pågående arbeten

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	468 404	224 917
Under året nedlagda kostnader ventilation		243 487
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>468 404</b>	<b>468 404</b>
Omklassificeringar	-468 404	
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-468 404</b>	
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>468 404</b>

### Not 8 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Checkräkningskonto	656 741	1 000 942
<b>Summa</b>	<b>656 741</b>	<b>1 000 942</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek AB	1,20	2024-06-01	283 440	303 440
Stadshypotek AB	0,98	2025-12-30	118 800	122 400
Stadshypotek AB	1,11	2026-06-30	357 840	367 920
Stadshypotek AB	1,55	2027-01-30	193 680	198 160
Stadshypotek AB	3,55	2027-06-30	2 450 000	2 506 000
Stadshypotek AB	4,42	2027-06-30	419 425	441 075
Stadshypotek AB	3,96	2028-06-01	386 680	395 368
			<b>4 209 865</b>	<b>4 334 363</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-402 288	-930 603

Om fem år beräknas nuvarande skuld till kreditinstitut 3 515 625 kronor, förutsatt att lånen omsätts på nytt vilket föreningen har för avsikt att göra.

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut  
Nästa års beräknade amortering: 118 848 kronor  
Nästa års omsättning av lån: 283 440 kronor

Sundsvall den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ulf Johansson  
Ordförande

Rikard Eriksson

Sara Månsson

Maria Gillgren

Robert Nordlund

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

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg  
Auktoriserad revisor

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 13 pages before this page

Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sorteraren UPA org.nr 789200-0527

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sorteraren UPA 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 för föreningen.

#### 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 13 april 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 på fel.

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

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 på fel, 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 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 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 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 våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 Sorteraren UPA för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 betydande 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, 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 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 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 enligt vår digital signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**NIKLAS NYBERG**

**Auktoriserad revisor**

Serienummer: ffd7f042c37fec[...]58cd73a8c8ef8

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-23 11:02:49 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>