

Brf Säbyhus

Org.nr: 716419-8306

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

OH

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Säbyhus, organisationsnummer 716419-8306, upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades år 1987

Ekonomisk plan registrerades år 1987

Föreningens stadgar registrerades år 2014

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Maria-Elena Valencia
Ledamot	Gunilla Lydia Elisabet Kallio
Ledamot	Petar Knezevic
Ledamot	Kristian James
Suppleant	Lars Emil Ekman
Suppleant	Haidar Karim Majid

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

Revisor

Godkänd revisor	Katrine Elbra KPMG AB
Intern	Örjan Westergren

Valberedning

Valberedningen har bestått av Kristian James & Frida Bartingl

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-09-04 .

Extra stämma hölls 2023-06-19 .

Vid extrastämman beslutades om Bokslutet var inte färdigt utan ny ordinarie hölls 2023-09-04. Val av styrelse genomfördes .

Föreningsdagar

Två föreningsdagar/städdagar har genomförts med gott deltagande



Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
Bank	Handelsbanken
Försäkring	Söderberg & Partners / Folksam
Revision	KPMG
Elleverans	Fortum
Elnät	Vattenfall
Fjärrvärme	SFAB
Sophämtning	SRV
Besiktning av hissar	Kiwa
Service av hissar	Kone AB
Städning	TGC Städ AB
Kabel-TV och internet	Tele2
Mobilt bredband	Telia
Porttelefon	Telavox/Botkyrka Lås
Parkering	Aimo Park
Dricksvattenkontroll	ChemClean
Snöröjning	K Schmidt Mark och Trädgård

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: SALEM 5:65

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Söderberg&Partners/Folksam

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

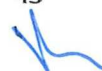
Nybyggnadsår: 1988

Totalyta (m²): 3 348

Bostadslägenheter

upplåtna med bostadsrätt

	Antal
Summa	43



**Bostadslägenheter
upplåtna med hyresrätt**

	Antal
Summa	1

Totalt antal bostadslägenheter: 44

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2023-12-01

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Ny undercentral för fjärrvärme	2021	Inkl. nya termostater på samtliga element
Översyn och uppdatering av ventilation	2022	I samband med OVK inkl. lägenheterna
Renovering av hyresrättens kök	2023	
Installation av värmeåtervinningsanläggning	2023	
Utbyte av samtliga hissar	2024	Upphandlat under 2023
Fönsterrenovering	senast 2030	

Underhållsplanen är aktuellt.

Kommande underhållsbehov

Säbytorgsvägen 8 A-C var klart för inflyttning 1990. Det innebär att det nu är 34 år och att det finns utbytes- och renoveringsbehov av de funktioner som nått sin tekniska livslängd.

Under de senaste åren har bl a fjärrvärmeanläggningen ersatts med en modernare och portarna bytts ut. 2023 installerades en ny värmeåtervinningsanläggning och hyresrätten fick ett nytt kök.

2024 kommer samtliga hissar att totalrenoveras. Inom de närmaste årtiondena finns därutöver behov av nya fönster-och balkongdörrar, ventilationsaggregat, yttertak och hänggräddor, balkonger och elöversyn och så småningom även stambyte.

Utöver detta finns årligen återkommande underhåll som krävs för god förvaltning av fastigheten.

För att öka intäkterna utreds möjligheten att sälja föreningslokalen som bostad, och som kostnadsminskning att avveckla den ena av tvättstugorna.

Ekonomi

Samtliga föreningens lån är bundna på fem år och varje år förfaller ett lån. Det innebär att räntorna förväntas öka successivt.

Totalrenoveringen av hissarna kommer att kräva att föreningen tar upp ett nytt lån.

Medlemsinformation

55 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 5 bostadsrätter har överlåtits.

5 medlemmar har utträtt ur föreningen.

6 medlemmar har upptagits.

56 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	2 901	2 765	2 764	2 762
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 134	39	- 355	- 10
Soliditet ¹ , %	34	34	34	33
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	858	815		
Skuldsättning / kvm	4 482	4 571		
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	4 590	4 681		
Sparande / Kvm	194	225		
Räntekänslighet	5	6		
Energikostnad / kvm	204	191		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94	93		
¹ Justerat eget kapital i procent av balansomsättning				

Upplysning vid förlust

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi både på kort och lång sikt. I detta arbete ingår både resultat- samt likviditetsplanering. Föreningens styrelse har även i uppgift att upprätta en underhållsplan och tillgodose så föreningens medlemmar, via sin årsavgift, är med och sätter av sparade medel till föreningen framtida underhåll. Kostnaden för den årliga avsättningen framgår av föreningens underhållsplan.

Årligen uppdateras föreningens budgetar via styrelsens verktyg i portalen hos förvaltaren Allabrf. Utefter föreningens kostnadsmassa beslutas därom årsavgiften för föreningens medlemmar. En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan.

I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras. Föreningen har idag avskrivning som påverkar årets resultat negativt. Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 330 266	327 001	115 800	5 464 630	38 522	8 276 219
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			146 400	-146 400		0
Balanseras i ny räkning				38 522	-38 522	0
Årets resultat					-134 126	-134 126
Belopp vid årets utgång	2 330 266	327 001	262 200	5 356 752	-134 126	8 142 093

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	5 356 752
Årets resultat	-134 126
Totalt	5 222 626

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	146 400
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	-7 575
Balanseras i ny räkning	5 083 801
Totalt	5 222 626

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2023

2022

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	2 900 731	2 764 824
Övriga rörelseintäkter	3	89 688	91 829
Summa Rörelseintäkter		2 990 419	2 856 653

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll	4	-1 836 310	-1 638 043
Administration och förvaltning	5	-188 581	-113 014
Personalkostnader	6	-124 151	-123 225
Avskrivningar		-714 136	-714 134
Summa Rörelsekostnader		-2 863 178	-2 588 416

RÖRELSERESULTAT

127 241 268 237

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 178	1 792
Räntekostnader och liknande resultatposter		-277 545	-231 507
Summa Finansiella poster		-261 367	-229 715

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-134 126 38 522

RESULTAT FÖRE SKATT

-134 126 38 522

ÅRETS RESULTAT

-134 126 38 522



Balansräkning

TILLGÅNGAR

Not

2023-12-31

2022-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7, 8	21 911 365	22 618 411
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	7 090
Summa materiella anläggningstillgångar		21 911 365	22 625 501

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

21 914 165 22 628 301

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		7 837	13 554
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 985	85 742
Kundfordringar		544 066	523 551
Summa kortfristiga fordringar		621 888	622 847

Kassa och bank

Kassa och bank		1 699 009	1 450 959
Summa kassa och bank		1 699 009	1 450 959

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

2 320 897 2 073 806

SUMMA TILLGÅNGAR

24 235 062 24 702 107

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		2 657 267	2 657 267
Fond för yttre underhåll		262 200	115 800
Summa bundet eget kapital		2 919 467	2 773 067
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 356 752	5 464 630
Årets resultat		-134 126	38 522
Summa fritt eget kapital		5 222 626	5 503 152
SUMMA EGET KAPITAL		8 142 093	8 276 219
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	12 775 758	14 182 820
Summa långfristiga skulder		12 775 758	14 182 820
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		12 775 758	14 182 820
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	2 229 282	1 120 000
Leverantörsskulder		131 456	168 416
Övriga skulder		9 115	10 008
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	947 358	944 644
Summa kortfristiga skulder		3 317 211	2 243 068
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		3 317 211	2 243 068
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 235 062	24 702 107

Kassaflödesanalys

Not
2023-01-01
2023-12-31

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Rörelseresultat	127 241
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	
Avskrivningar	714 136
Summa	841 377

Erhållen ränta	16 178
Erlagd ränta	-277 545
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	580 010

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
Minskning av rörelsefordringar	959
Förändring av rörelseskulder	-35 139
Kassaflöde från den löpande verksamheten	545 830

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-297 780
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-297 780
Årets kassaflöde	248 050
Likvida medel vid årets början	1 450 959
Likvida medel vid årets slut	1 699 009

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	50 år
Inventarier	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Årsavgifter		
Bostäder	2 806 773	2 665 980
Hysesintäkter		
Hysesintäkter	2 900	0
Bostäder	85 107	92 844
Garage och p-platser	1 000	6 000
Övriga hyresintäkter	4 950	0
	<u>93 957</u>	<u>98 844</u>
Övriga intäkter		
Övriga intäkter	1	1
Totalt nettoomsättning	<u>2 900 731</u>	<u>2 764 825</u>

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	89 688	91 829
Totalt övriga rörelseintäkter	<u>89 688</u>	<u>91 829</u>

Not 4. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	114 163	121 434
Uppvärmning	402 249	367 772
Vatten och avlopp	165 700	151 882
Sophämtning	105 933	84 160
	788 045	725 248

Funktionell anläggningsservice

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	306 250	167 248
Hiss	5 998	32 454
	312 248	199 702

Köpta tjänster

Grovsopor/återvinning	0	2 900
Fastighetsskötsel	7 773	0
Fastighetsstäd	82 312	128 144
Snöröjning/sandning	20 263	8 706
Övriga köpta tjänster	0	10 076
	110 348	149 826

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV	100 339	92 681
Övriga driftkostnader		
Försäkring	127 369	115 273
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	69 916	66 836
	197 285	182 109

Reparationer

Reparationer	320 471	288 477
--------------	---------	---------

Underhåll

Underhåll	7 575	0
-----------	-------	---

Totalt operativ drift och underhåll

1 836 310	1 638 043
------------------	------------------




Not 5. Administration och förvaltning

	2023	2022
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	5 710	5 620
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	46 396	45 000
Extra ekonomisk förvaltning	17 599	2 962
	63 995	47 962
Revision		
Revisionsarvode	31 250	20 000
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	5 866	13 927
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	14 350	2 225
Konsultarvode	60 750	0
Bankkostnader	1 904	1 449
Övriga kostnader	4 756	21 831
	81 760	25 505
Totalt administration och förvaltning	188 581	113 014

Not 6. Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsen		
Styrelsearvode	100 000	100 000
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	23 150	23 150
Övriga personalkostnader	1 001	75
	24 151	23 225
Totalt personalkostnader	124 151	123 225

Not 7. Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	35 333 416	35 333 416
Anskaffningsvärde mark	700 000	700 000
Utgående anskaffningsvärden	36 033 416	36 033 416
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 13 415 005	- 12 707 959
Årets avskrivningar	- 707 046	- 707 046
Utgående avskrivningar	-14 122 051	-13 415 005
Utgående redovisat värde	21 911 365	22 618 411
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	35 000 000	35 000 000
Taxeringsvärde mark	13 800 000	13 800 000
	48 800 000	48 800 000

Not 8. Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	33 979 000	33 979 000
Summa:	33 979 000	33 979 000

Not 9. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	251 679	251 679
Utgående anskaffningsvärden	251 679	251 679
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 244 590	- 237 502
Årets avskrivningar	- 7 089	- 7 088
Utgående avskrivningar	- 251 679	- 244 590
Utgående redovisat värde	0	7 089

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Stadshypotek	2024-10-30	1,430 %	2 229 282	2 229 282
Stadshypotek	2025-09-30	1,060 %	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	2028-09-30	5,200 %	1 120 000	1 120 000
Stadshypotek	2026-10-30	1,250 %	2 180 974	2 203 270
Stadshypotek	2027-03-01	1,720 %	2 242 954	2 265 778
Stadshypotek	2027-10-30	4,210 %	2 231 830	2 484 490
Summa skulder till kreditinstitut			15 005 040	15 302 820
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-2 229 282	-1 120 000
			12 775 758	14 182 820

Not 11. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda intäkter	742 089	729 765
Övriga interimsskulder	205 269	214 878
Summa	947 358	944 643

Not 12. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

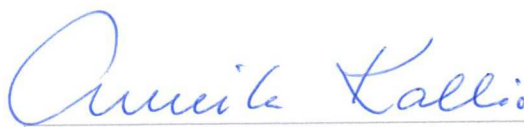
Renovering av hissar.

Underskrifter

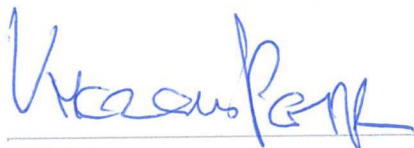
den 13 / 5 2024



Maria-Elena Valencia



Gunilla Lydia Elisabet Kallio

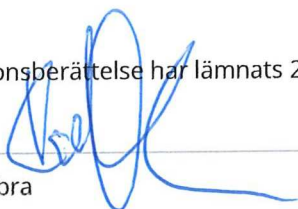


Petar Knezevic



Kristian James

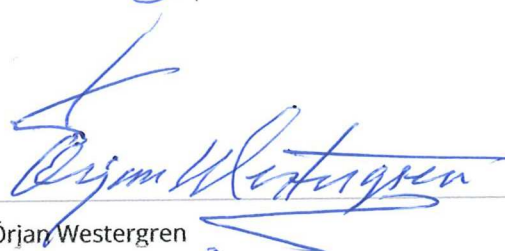
Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 -05-14



Katrine Elbra

KPMG AB

Godkänd revision



Örjan Westergren



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Säbyhus, org. nr 716419-8306

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Säbyhus för år 2023.

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 god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 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 upp-lyser, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt internationäl Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 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. 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 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 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 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Säbyhus för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 fortlopande 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

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 försumelse 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.

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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Stockholm 2024-05-14

KPMG AB



Katrine Elbra

Godkänd revisor



Örjan Westergren

Förtroendevald revisor