

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Sandstenen Nr 1**

717600-2173

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Brf Sandstenen Nr 1, med säte i UPPSALA, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med 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.

#### **Föreningens fastighet**

Föreningen förvärvade 1962-10-01 fastigheten Eriksberg 23:1 i Uppsala kommun. Föreningens fastighet består av 2 flerbostadshus i 3 våningar med totalt 56 bostadsrätter.

#### Lägenhetsfördelning:

13 st 1 rum och kök  
9 st 2 rum och kök  
27 st 3 rum och kök  
7 st 4 rum och kök

1 st affärslokal (f d bibliotek)

Den totala boytan är 3 444 kvm. Affärslokalen har en yta om 320 kvm. Denna hyrs av firman EI- & Reglerteknik. Avtalet löper till och med 2023-01-31 med tre års förlängning om det ej sägs upp senast nio månader före avtalets utgång.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 76 578 000 kr varav markvärdet motsvarar 37 876 000 kr och byggnadsvärdet 38 702 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Dessutom ingår ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar i försäkringen. Boende i föreningen behöver således inte teckna detta tillägg till sin hemförsäkring.

#### **Fastighetens tekniska status**

I enlighet med föreningens stadgar skall den årliga avsättningen till fonden för yttre fastighetsunderhåll vara minst 3% av samtliga andelsvärden. Enligt stämmobeslut ska en årlig avsättning på 389 000 kr ske till yttre fond. Den rekommenderade avsättningen till yttre fond enligt uppdatering av underhållsplan är 456 000 kr.

Föreningen har bytt ut samtliga träfönster mot nya fönster vilket avsevärt minskar underhållsbehovet. Åtgärden har därmed betraktats som en förbättringsåtgärd istället för underhåll. Detta har medfört att de nya fönstren har aktiverats som tillgång och skrivs av över 50 år med undatag av det senaste fönsterbytet

7/4

som p.g.a. ändrade regler betraktas som en underhållsåtgärd.

Under 2013 satte föreningen in säkerhetsdörrar, fastighetsboxar och nya lås till alla lägenheter. Låscylindrar till ytterdörrar, källarutrymmen och tvättstugor har också bytts.

### **Fastighetsförvaltning**

Fastum AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen. PD Miljövårdsservice AB och Upplands Boservice har ansvarat för den tekniska förvaltningen. Lokalvården har skötts av PD Miljövårdsservice AB.

### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2022-04-25 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Mats Lundström	Ledamot, ordförande
Inger Andersson	Ledamot, vice ordförande
Malin Beckman	Ledamot, sekreterare
Bo Andersson	Ledamot, vicevärd
Jeanette Riis	Ledamot - avsade sig uppdraget i augusti 2022
Jenny Vienola	Suppleant
Emil Mörk	Suppleant

Under året har styrelsen haft 12 stycken protokollförda möten. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

### **Revisorer**

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB                      Lina Jernebring

### **Valberedning**

Ann-Mari Larsson  
Gunilla Andersson

### **Föreningens stadgar**

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-10-12.

### **Föreningens ekonomiska ställning**

#### Föreningens lån

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till 917 740 kr.  
Föreningen har ett lån hos Stadshypotek.

#### Föreningens skatter

Föreningen betalar statlig fastighetsskatt för den yta som är taxerad som lokal. För lokaler är skattesatsen fortsättningsvis 1 % och beräkningsunderlaget utgörs av 2022 års taxeringsvärde.  
Kommunal fastighetsavgift uppgick 2022 till 1 519 kr per lägenhet.

JA

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

- Vid årsskiftet höjdes avgifterna för lgh, garage och parkeringsplatser med 10 % inför de kommande reparationerna.
- Ventilationshål har borrats upp i 2 lgh och därefter har radonmätning skett där med godkänt resultat. Härmed har alla lgh i föreningen blivit godkända.
- Ventilationskanaler har rensats och därefter har den obligatoriska ventilationsmätning (OVK) blivit godkänd.
- Två nya tvättmaskiner har installerats i båda tvättstugorna.
- Planeringen av renoveringarna har fortsatt och offertförfrågan är utsänd. Den tidigare projektplanerare är utbytt mot Bo Liljestrand, PE Teknik & Arkitektur AB.
- Den tidigare fastighetsförvaltaren från PD miljövårdsförvaltning är mammaledig och ersatts av Thomas Pettersson.
- Sanden i barnens låda är bytt.
- I september inbjöd styrelsen till en enkel medlemsträff i trädgården.
- Från och med 2019 tar vi ut en avgift vid andrahandsuthyrning, 10 % av prisbasbeloppet.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 69 (69) medlemmar. Fyra lgh har bytt ägare nr 13, 23, 27 och 41. Tre lgh har varit uthyrda i andra hand under året, nr 8, 11 och 46. En styrelsemedlem har fungerat som vicevärd.

JK

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	2 272	2 065	2 069	2 065	2 251
Resultat efter fin. poster (tkr)	-46	-66	63	166	121
Soliditet (%)	69	68	69	69	69
Årets resultat exkl. avskr. (tkr)	169	148	277	380	379
Fastighetslån/kvm (kr)	266	279	292	305	318
Årsavgifter/kvm (kr)	616	558	558	558	614

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomsättning.

#### Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

#### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

#### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

### **Förändringar i eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	352 310	4 603 772	67 533	-66 238	<b>4 957 377</b>
Disposition av föregående års resultat:		285 401	-351 639	66 238	<b>0</b>
Årets resultat				-46 092	<b>-46 092</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>352 310</b>	<b>4 889 173</b>	<b>-284 106</b>	<b>-46 092</b>	<b>4 911 285</b>

9  
JA

### Förslag till resultatdisposition

ansamlad förlust	-284 106
årets förlust	-46 092
	<b>-330 198</b>

behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	456 000
ianspråktagade av medel ur yttre fond för underhåll	-115 203
i ny räkning överföres	-670 995
	<b>-330 198</b>

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

JA

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 271 803	2 065 891
Övriga rörelseintäkter		12 274	5 465
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 284 077</b>	<b>2 071 355</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 542 872	-1 493 132
Övriga externa kostnader	4	-455 120	-301 210
Personalkostnader	5	-121 371	-120 096
Avskrivningar		-214 626	-214 626
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 333 989</b>	<b>-2 129 064</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-49 911</b>	<b>-57 708</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 473	8 881
Räntekostnader och liknande resultatposter		-16 654	-17 410
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>3 819</b>	<b>-8 529</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-46 092</b>	<b>-66 238</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-46 092</b>	<b>-66 238</b>

7A

## Balansräkning

Not                      2022-12-31                      2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark                      6, 7, 8, 9                      3 435 325                      3 649 951

**Summa materiella anläggningstillgångar                      3 435 325                      3 649 951**

**Summa anläggningstillgångar                      3 435 325                      3 649 951**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar                      10                      984 781                      1 037 167

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                      11                      190 173                      124 387

**Summa kortfristiga fordringar                      1 174 954                      1 161 554**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank                      2 459 724                      2 439 260

**Summa kassa och bank                      2 459 724                      2 439 260**

**Summa omsättningstillgångar                      3 634 678                      3 600 814**

**SUMMA TILLGÅNGAR                      7 070 003                      7 250 765**

7/11



## Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		352 310	352 310
Fond för yttre underhåll		4 889 173	4 603 772
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 241 483</b>	<b>4 956 082</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-284 106	67 533
Årets resultat		-46 092	-66 238
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-330 198</b>	<b>1 295</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 911 285</b>	<b>4 957 377</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	0	917 740
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>917 740</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	917 740	44 000
Leverantörsskulder		273 872	174 084
Skatteskulder		10 507	8 012
Övriga skulder	13	711 056	739 627
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	245 542	409 925
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 158 717</b>	<b>1 375 647</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 070 003</b>	<b>7 250 765</b>

g  
JA

## Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-46 092	-66 238
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	214 626	214 626
Förändring skatteskuld/fordran	2 540	6 172
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>171 074</b>	<b>154 560</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-66 898	16 331
Förändring av leverantörsskulder	99 788	-40 305
Förändring av kortfristiga skulder	-192 954	156 862
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>11 011</b>	<b>287 448</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-44 000	-44 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-44 000</b>	<b>-44 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-32 989</b>	<b>243 448</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>		
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	3 472 006	3 228 558
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>	<b>3 439 016</b>	<b>3 472 006</b>

## 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.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Ombyggnad/stamreovering	33 år
Trädgårdsförbättringar	5 år
Fönsterbyte	50 år
Säkerhetsdörrar	20 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter inklusive avsättning till inre fond	2 211 803	2 011 626
P-plats och garage	60 000	54 265
	<b>2 271 803</b>	<b>2 065 891</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	172 236	169 092
Trivselåtgärder	9 850	8 563
Städkostnader	108 667	106 114
Besiktningkostnader	19 690	4 830
Reparationer	21 724	45 803
Trädgård och utemiljö	4 522	18 840
Planerat underhåll	115 203	103 599
El	139 195	101 537
Värme	517 013	514 445
Vatten och avlopp	150 614	145 458
Avfallshantering	84 234	63 848
Försäkringskostnader	91 048	89 637
Kabel-tv	107 807	106 103
Teknisk förvaltning	0	7 936
Förbrukningsinventarier	0	3 861
Förbrukningsmaterial	1 069	3 466
	<b>1 542 872</b>	<b>1 493 132</b>

8  
7 A

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetskatt	15 780	13 890
Fastighetsavgift	85 064	81 704
Kontorsmaterial	1 384	1 388
Porto	4 551	4 190
Föreningsgemensamma kostnader	1 059	0
Revisionsarvode	30 125	28 750
Ekonomisk förvaltning	85 250	83 125
Tekn. förvaltning grundavtal	8 080	0
Bankkostnader	2 495	2 170
Konsultarvoden	193 645	79 174
Bygglovsavgifter	16 400	0
Underhållsplan	5 868	5 739
Gåvor	278	380
Övriga poster	5 141	700
	<b>455 120</b>	<b>301 210</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	82 995	48 330
Övriga arvoden	17 250	17 000
Revisionsarvode intern revisor	1 500	1 500
Arvode valberedning	2 000	2 000
Lön vicevärd	0	32 000
Övriga kostnadsersättningar	996	1 000
Sociala avgifter	16 630	16 316
Utbildning kurs/konf/seminarie	0	1 950
	<b>121 371</b>	<b>120 096</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 795 300	2 795 300
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 795 300</b>	<b>2 795 300</b>
Ingående avskrivningar	-2 213 000	-2 213 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 213 000</b>	<b>-2 213 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>582 300</b>	<b>582 300</b>
Taxeringsvärden byggnader	38 702 000	31 562 000
Taxeringsvärden mark	37 876 000	28 827 000
	<b>76 578 000</b>	<b>60 389 000</b>
Bokfört värde mark	582 300	582 300
	<b>582 300</b>	<b>582 300</b>

ef  
JA

**Not 7 Ombyggnad**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 287 992	4 287 992
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 287 992</b>	<b>4 287 992</b>
Ingående avskrivningar	-3 484 540	-3 355 887
Årets avskrivningar	-128 653	-128 653
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 613 193</b>	<b>-3 484 540</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>674 799</b>	<b>803 452</b>

**Not 8 Säkerhetsdörrar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	705 250	705 250
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>705 250</b>	<b>705 250</b>
Ingående avskrivningar	-317 358	-282 096
Årets avskrivningar	-35 262	-35 262
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-352 620</b>	<b>-317 358</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>352 630</b>	<b>387 892</b>

**Not 9 Fönsterbyte**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 535 550	2 535 550
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 535 550</b>	<b>2 535 550</b>
Ingående avskrivningar	-659 243	-608 532
Årets avskrivningar	-50 711	-50 711
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-709 954</b>	<b>-659 243</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 825 596</b>	<b>1 876 307</b>

### Not 10 Övriga fordringar och avräkningskonto förvaltare

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	4 376	4 421
Avräkningskonto förvaltare	979 292	1 032 746
Övrig fordran	1 113	0
	<b>984 781</b>	<b>1 037 167</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Kabel-tv	29 267	26 950
Fastighetsförsäkring	106 809	91 048
Ekonomisk förvaltning	24 487	0
Avfallshantering	29 610	0
Upplupna intäkter för andrahandsuthyrning	0	6 389
	<b>190 173</b>	<b>124 387</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	1,76	2023-09-30	917 740	961 740
			<b>917 740</b>	<b>961 740</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			917 740	44 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånet kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 44 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 917 740 kr

### Not 13 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Inre reparationsfond	704 609	695 605
Personalskatt	3 149	28 796
Avräkning lagst soc avgifter	3 298	15 226
	<b>711 056</b>	<b>739 627</b>

9  
2/2

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Upplupna styrelsearvoden	0	2 333
Beräknade upplupna sociala avgifter	0	733
Beräknat arvode för revision	27 875	27 625
Förutbetalda avgifter och hyror	97 750	195 118
Fastighetsel	15 992	22 329
Fjärrvärme	76 308	77 667
Fastighetsskötsel	0	14 091
Julgran leverans	9 850	8 563
Städning	0	8 957
Konsultering	14 477	52 509
Rep. el	1 270	0
Teknisk förvaltning	2 020	0
	<b>245 542</b>	<b>409 925</b>

**Not 15 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	7 109 000	7 109 000
	<b>7 109 000</b>	<b>7 109 000</b>

7/10

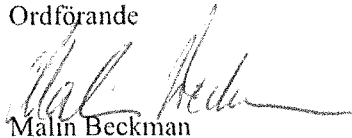
**Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

- Renovering av balkonger, fasader och tak påbörjas.
- OVK ska utföras i lokalen som hyrs av EI- och Reglerteknik.
- Styrelsen kommer kontinuerligt att följa förbrukningen av el, värme och vatten

Uppsala den 28 mars 2023



Mats Lundström  
Ordförande



Malin Beckman



Inger Andersson



Bo Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 mars 2023



Lina Jernebring  
Auktoriserad revisor





# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sandstenen 1, org.nr 717600-2173

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sandstenen 1 för år 2022. 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### **Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sandstenen 1 för år 2022 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.



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

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

Uppsala den 30 mars 2023



Lina Jernebring  
Auktoriserad revisor

