

# Årsredovisning 2020

BRF Sandelsgatan 35



# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	5
<b>Ekonomi</b>	<b>6</b>
Resultaträkning	6
Balansräkning - Tillgångar	7
Balansräkning - Eget kapital och skulder	8
Noter	9
Underskrifter	12
<b>Revisionsberättelse</b>	<b>13</b>

10  
HW 1911  
TBW  
# SK

Styrelsen för BRF Sandelsgatan 35 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

#### **Allmänt om verksamheten**

##### **Föreningen**

Föreningen förvärvade fastigheten Nybyggsgrind 3 med adress Sandelsgatan 35 i Stockholms kommun, den 1 juni 2001. Det finns ett flerbostadshus på fastigheten. Byggnaden är uppförd 1935.

##### **Föreningens ledning**

Styrelsen har sedan föregående årsstämma - som hölls den 11 juni 2020 - haft följande sammansättning.

Tove Beckman	ordinarie och sekreterare
Lars-Göran Bergvind	ordinarie och kassör
Fredrik Hildebrand	ordinarie
Sonja Kukkonen	ordinarie
Ingrid Melbi	ordinarie och ordförande
Hans Widell	ordinarie

##### **Valberedning**

Henry Bronett, Karolina Sonesson och Monica Wåglund.

##### **Revisorer**

Margareta Kleberg, auktoriserad revisor, ordinarie och Sören Vik, godkänd revisor, suppleant, båda BDO AB.

##### **Firmateckning**

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt av ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

##### **Sammanträden**

Styrelsen har haft 13 protokollförda sammanträden under året.

✓

CK HW  
# TAN SW

### **Förvaltning**

För förvaltningen av fastigheten anlitas bl.a. följande företag:

<b>Typ</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	Storholmen Förvaltning AB
Fastighetsskötsel och städning	Åkerlunds Fastighetservice AB
Internetleverantör	Com Hem och Alltele
Kabel-TV	Com Hem (grundutbud ingår i månadsavgift)
Trädgård och snöröjning	Två Smälänningar AB

Föreningen är medlem i Stockholms Fastighetsägarförening.

### **Fastighetsförsäkring**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar AB. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

### **Lägenheter**

Fastigheten inrymmer 40 lägenheter med följande fördelning:

Lägenhetstyp	Antal	Procent
1 Rok	17	42
2 Rok	15	38
3 Rok	8	20
<b>Totalt</b>	<b>40</b>	<b>100</b>

Föreningen disponerar 3 garageplatser för bil och en MC-plats. Under året har samtliga platser varit uthyrda.

Under året har tre bostadsrätter överlåtits.

### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Under räkenskapsåret har totalt 444 000 kr av föreningens lån amorterats.

De två tvättmaskinerna byttes ut - de gamla tvättmaskinerna köptes in 2003.

### **Aktiviteter under 2020**

Information stort och smått Sandelsgatan 35, som numera distribueras via email till samtliga boende - har distribuerats elva gånger.

X

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials and the word "SUK".

**Sammanställning viktigare underhålls- och reparationsinsatser 2002-2020**

År	Aktivitet
2002	Under hösten 2002 genomfördes ett stambyte i fastigheten. Badrummen helrenoverades med nya tätskikt, kaklades samt renoverades med klinkergolv. Snålspolande toaletter installerades. I köken byttes vattenledningar och vattenkranar. Elledningarna i fastigheten och i lägenheterna byttes. Termostater installerades på flertalet radiatorer i fastigheten.
2002	Provtagning av en bärande stomme i fastigheten genomfördes och provet innehåller inte aluminatcement.
2002-2004	Rökkanalerna i de lägenheter (15 st) som har öppna spisar provtrycktes. De spisar som var otäta har tätats under 2003 (6 st) resp. 2004 (1 st). Ny provtryckning gjordes efter tätningen. Samtliga åtgärdade rökkanaler blev då godkända.
2003	Renovering av tvättstugan. Väggarna kaklades och golvet renoverades med klinkergolv. Nya tvättmaskiner och nytt torkskåp installerades. Renovering och målning av samtliga yttre fönsterbågar i fastigheten. Nya ventilationsuttag installerades i fönstren. Installation av tryckstegringspump för att säkerställa ett tillräckligt vattentryck högst upp i fastigheten.
2009	Under 2009 installerades en ny värmeväxlare i fastigheten. En brandbesiktning utfördes. Installation av barnvagnsramp i entrétrappan mot gatan.
2010	Byte av tre dörrar till högre brandklass, vind, källare och elrum. Anordnande av ny evakueringsmöjlighet från källaren mot gården. Nytt serviceavtal tecknas för maskinerna i tvättstugan. Påbörjat allmän upprustning av källarutrymmena. Renovering av samtliga brunnar i källaren. Inmätning av undercentralen.
2011	Renovering av delar av taket, nygjutning av samtliga balkonger samt putsning och infärgning av fasaden i ny kulör.
2012	Installation av värmekabel i hänggrännor och stuprör. Byte av utgående avloppsledning, från fasad till gatan. Iordningsställande av utrymme i källaren för lokalvård
2013	Kontroll av brandvarnarna i lägenheterna. 10 lägenheter saknade fungerande brandvarnare. Utrymningsskyltar har satts upp på vinden och i källaren. Brandtätning av ledningsgenomföringar. Garagedriften är utrustad med vätskeburen markvärme som säkerställer att nedfarten inte isbeläggs. Detta är nödvändigt då nedfarten används vid sophämtning. Garantibesiktning genomfördes för de nya balkongerna, balkongskärmarna, fasaden och taket. Tätning av skorstenspipor som fått anmärkningar vid tidigare inspektion genomfördes. Kostnaden har betalats av respektive bostadsrättsinnehavare där arbeten skett. Installation av ny tryckstegringspump Installation av ny port mot baksidan av huset. Målning av vissa av de gemensamma utrymmena i källaren.

h

#  
ju  
LQW  
TAN  
SKE

- 2014 Ombyggnad av hissen med ny motor och ny inredning.
- 2015 Installation av fibernät i samtliga lägenheter.  
Radonmätning utfördes.
- 2016 Installation av säkerhetsdörrar i samtliga lägenheter (respektive medlem svarade för drygt 2/5 av totalkostnaden).  
Spolning av avloppen.  
Planering av målning av trapphuset inleddes.  
Målning av ytterbågarna på fönster.  
OVK-besiktning.
- 2017 Trapphuset renoverades.  
Nytt dörrparti installerades i entrén.  
Brandskyddsbesiktning utfördes och rekommenderade åtgärder, såsom bl.a. installation av brandvarnare i trapphus och på vinden, genomfördes.  
Fasad och balkonger garantibesiktigades. Garantiarbeten påbörjades och kommer att slutföras under 2018.
- 2018 Som en följd av fasadrenoveringen som utfördes 2011 utfördes vissa garantiarbeten under året. Det innebar framförallt att balkongplåtarna byttes ut mot nya balkongplåtar i aluminium. Eftersom det innebar en längre livslängd på dessa balkongplåtar svarade föreningen för en viss, mindre, andel av kostnaden, 75 000 kr exkl. moms.
- Ett avloppsrör under källaren byttes ut efter ett läckage.
- 2019 Avtalet om ekonomisk förvaltning med Storholmen Förvaltning AB omförhandlades vilket ledde till att det fasta arvudet sänktes med ca 30 %. Det nya avtalet gäller fr.o.m. 1 augusti 2019.  
Styrelsen har tagit fram policy för andrahandsuthyrning respektive amortering av föreningens lån.  
Vid årsmötet 2019 bestämdes att värmeslingor ska installeras på gången från trottoaren till entrén. Styrelsen genomför för närvarande en upphandling av den installationen.
- 2020 Årsmötet 2020 beslutade - med ändring av det beslut som togs vid årsmötet 2019 att värmeslingor inte skulle installeras på gången från trottoaren till entrén.  
De två tvättmaskinerna byttes mot nya.  
Stamspolning genomfördes.

X

14  
# 4/11  
TWB  
Moa SK

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	2 178	1 856	1 843	1 821	1 791
Resultat efter finansiella poster	-284	100	-15	-1 204	-1 111
Soliditet (%)	81	81	80	79	81
Årsavgifter kr/kvm BOA (kr)	778	778	778	775	770
Hyror kr/kvm HYA (kr)	0	0	0	0	463
Lån kr/kvm BOA (kr)	4 222	4 423	4 652	4 956	4 592
Elkostnad kr/kvm totalyta (kr)	15	16	18	15	15
Värmekostnad kr/kvm totalyta (kr)	151	161	164	163	158
Vattenkostnad kr/kvm totalyta /kr)*	50	23	14	24	22

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 210 kvm bostäder.

\* Kostnaden för faktisk förbrukning under 2020 motsvarar en vatten- och avloppskostnad om 39 kr/kvm. Överskjutande belopp beror på en efterdebitering avseende åren 2018 och 2019.

#### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	35 932 409	13 311 934	291 500	-6 990 534	100 149	<b>42 645 458</b>
Avsättning till underhållsfond:			256 305	-256 305		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				100 149	-100 149	<b>0</b>
Årets resultat					-284 137	<b>-284 137</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>35 932 409</b>	<b>13 311 934</b>	<b>547 805</b>	<b>-7 146 690</b>	<b>-284 137</b>	<b>42 361 321</b>

#### Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens redovisade resultat (kronor):

Ansamlat resultat	-7 146 690
Årets resultat	-284 137
	<b>-7 430 827</b>

Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	256 305
lanspråktagande yttre underhållsfond	-291 500
I ny räkning överföres	-7 395 632
	<b>-7 430 827</b>

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

#  
HW  
SU  
9/18

## Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 801 695	1 800 984
Övriga intäkter		16 780	13 826
Försäkringsersättning		359 794	41 197
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 178 269</b>	<b>1 856 007</b>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-1 612 381	-883 061
Förvaltningskostnader	4	-123 496	-150 076
Föreningens övriga kostnader		-15 589	-10 824
Styrelse- och revisionsarvoden	5	-63 164	-57 655
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-555 327	-555 327
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 369 957</b>	<b>-1 656 943</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-191 688</b>	<b>199 064</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		119	64
Räntekostnader och liknande resultatposter		-92 568	-98 979
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-92 449</b>	<b>-98 915</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-284 137</b>	<b>100 149</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-284 137</b>	<b>100 149</b>

( 12  
# 1913  
SW  
HW TFW



## Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

6

51 528 892

52 084 219

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**51 528 892**

**52 084 219**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

1 183

5 361

Övriga fordringar

24 842

25 066

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

30 489

37 164

**Summa kortfristiga fordringar**

**56 514**

**67 591**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

463 017

608 708

**Summa omsättningstillgångar**

**519 531**

**676 299**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**52 048 423**

**52 760 518**

in  
#  
SW  
TBN

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		35 932 409	35 932 409
Upplåtelseavgifter		13 311 934	13 311 934
Fond för yttre underhåll		547 805	291 500
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>49 792 148</b>	<b>49 535 843</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-7 146 690	-6 990 534
Årets resultat		-284 137	100 149
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 430 827</b>	<b>-6 890 385</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>42 361 321</b>	<b>42 645 458</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7, 8	7 300 000	5 639 410
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	2 030 955	4 136 045
Leverantörsskulder		92 219	88 908
Skatteskulder		9 166	6 623
Övriga skulder		8 731	7 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		246 031	236 374
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 387 102</b>	<b>4 475 650</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>52 048 423</b>	<b>52 760 518</b>

LN  
# LAR  
Mr SU  
TBW

## 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* (K2).

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Byggnadsinventarier	20 år
Fasad/balkong	50 år
Målning fönster	15 år
Markiser	50 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

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 (%)

Justerat eget kapital i procent av balansslutning.

X

CM  
M/SU  
TBW #

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2020	2019
Årsavgifter, bostäder	1 719 784	1 719 384
Hyror, garage och p-plats	81 911	81 600
	<b>1 801 695</b>	<b>1 800 984</b>

**Not 3 Fastighetskostnader**

	2020	2019
Fastighetskötsel	76 124	73 883
Städning	60 494	59 556
Värme	332 609	355 263
El	32 287	34 745
Vatten och avlopp*	109 843	49 991
Underhåll, reparationer och övrig drift**	931 016	250 193
Fastighetsavgift bostäder	61 510	59 430
	<b>1 603 883</b>	<b>883 061</b>

\* Kostnaden för faktisk förbrukning under 2020 är ca 87 000 kr. Överskjutande belopp beror på en efterdebitering avseende åren 2018 och 2019.

\*\* De förhöjda kostnaderna jämfört med föregående år beror på att föreningen har haft en vattenskada som medfört kostnader om 383 394 kr varav 359 794 kr täcks av ersättning från försäkringsbolaget samt genomfört en stamspolning om beloppet 193 425 kr och köpt in tvättmaskiner om beloppet 102 743 kr.

**Not 4 Förvaltningskostnader**

	2020	2019
Försäkringskostnader	40 615	38 796
Förvaltningskostnader	73 506	111 281
Energiutredning	9 375	0
	<b>123 496</b>	<b>150 077</b>

**Not 5 Styrelse- och revisionsarvoden**

	2020	2019
Styrelsearvoden	23 650	24 100
Sociala avgifter arvoden	5 399	5 242
Revisionsarvoden	34 115	28 313
	<b>63 164</b>	<b>57 655</b>

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like "LMS", "SU", "TAN", and a hash symbol "#".

**Not 6 Byggnader och mark**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	41 843 135	41 843 135
Mark	15 779 800	15 779 800
Standardhöjande balkong	93 750	93 750
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>57 716 685</b>	<b>57 716 685</b>
Ingående avskrivningar	-5 632 466	-5 077 139
Årets avskrivningar	-555 327	-555 327
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 187 793</b>	<b>-5 632 466</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>51 528 892</b>	<b>52 084 219</b>
Taxeringsvärden byggnader	29 435 000	29 435 000
Taxeringsvärden mark	56 000 000	56 000 000
	<b>85 435 000</b>	<b>85 435 000</b>

**Not 7 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	0,87	2022-07-30	3 700 000	3 700 000
Stadshypotek	1,04	2021-03-01	1 939 410	1 939 410
Stadshypotek	0,85	2021-03-04	91 545	491 545
Stadshypotek	0,89	2023-07-30	3 600 000	3 644 500
			<b>9 330 955</b>	<b>9 775 455</b>

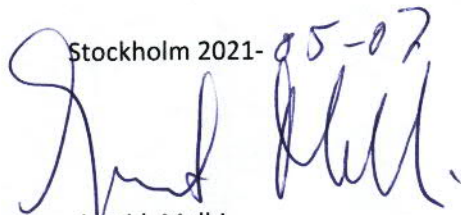
I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från BFN enligt K2-regelverket.

**Not 8 Ställda säkerheter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	17 077 469	17 077 469
	<b>17 077 469</b>	<b>17 077 469</b>

*Handwritten notes:*  
Huv  
12-12-31  
SK  
TBW #

Stockholm 2021-05-07



Ingrid Melbi



Sonja Kukkonen



Lars-Göran Bergvind



Tove Beckman



Fredrik Hildebrand



Hans Widell

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-11



Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor

TBW

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sandelsgatan 35 i Stockholm  
Org.nr. 769605-1064

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sandelsgatan 35 i Stockholm för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Brf Sandelsgatan 35 i Stockholm för år 2020 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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:

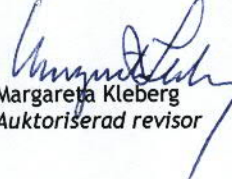
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Stockholm den 11 maj 2021

  
Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor