



# Årsredovisning 2022



**Brf Säbyborg**

**Org nr 716419-8314**

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Brf Säbyborg, med säte i Salem, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i 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 stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 19 september 2018.

#### Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen förvärvade fastigheten Rönningeborg 1 i Salems kommun den 17 juni 1987.

Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus i 3-6 våningar med totalt 74 bostadsrätter. Den totala boytan är 5 118 kvm. Föreningen disponerar 54 parkeringsplatser, varav 28 är belägna under tak.

#### Lägenhetsfördelning:

38 st 1 rum och kök  
17 st 2 rum och kök  
13 st 3 rum och kök  
4 st 4 rum och kök  
2 st 5 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos TryggHansa.

#### Fastighetsavgift

Föreningen betalar full fastighetsavgift med 1 519 kr per lägenhet för år 2022. Totalbelopp 112 406 kr.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 75 600 000 kr, varav byggnadsvärdet är 54 000 000 kr och markvärde 21 600 000 kr. Värdeår är 1988.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

U

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har löpande avtal om teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, trappstädning mm enligt följande:

TV/Bredband	Tele 2/Open Infra
Porttelefon	Botkyrka lås
Tvättstugor	Söderkyl
Hissar	Schindler
Ventilation & Värme	Botkyrka fläkt
Markskötsel	Neonia AB
Trapphusstädning	Pure Cleaning Service
Snöröjning	TÖA Mark & Park
Avlopp	Avloppsteknik Svenska AB

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 9 maj 1988.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 809 kr/kvm boyta per år.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall göras med minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus enligt dess stadgar.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 19 maj 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Patrik Meijer	Ordförande	omval 1 år
	Mats Wallin		omval 1 år
	Klaudia Skonieczna		omval 2 år
	Leif Bylund		omval 1 år
	Ann-Christin Holmsten		omval 1 år
Suppleanter	Gun Hagström		

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

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med TryggHansa.

#### Revisor

Carina Toresson  
Toresson Revision AB

d

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Radonåtgärder via konsult.  
Besiktning av lekplatsen (återkommande varje år).  
Renovering / byte av fjärrvärmecentral (Avslutad).

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 87 (86) medlemmar inklusive Salems kommun som har nyttjanderätt till 11 lägenheter. Under året har 8 (6) medlemmar tillträtt samt 7 (7) medlemmar utträtt ur föreningen vid 5 (6) överlåtelse till ett snittpris av 31 906 (27 327) kr/kvm.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	4 276	4 266	4 264	4 378
Soliditet (%)	34,62	32,47	30,64	29,02
Resultat efter finansiella poster	1 218	1 019	154	611
Resultat exklusive avskrivningar	1 712	1 513	648	1 105
Fastighetslån kr/kvm	7 128	7 347	7 560	8 067
Årsavgifter kr/kvm	809	809	809	809
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,04	1,23	1,20	1,75

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Resultat efter finansiella poster

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

#### Resultat exklusive avskrivningar

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

#### Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån vid årets utgång dividerat med boyta av föreningens fastighet.

#### Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

#### Genomsnittlig skuldränta (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån detta år.

d

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 487 000	71 003	3 241 891	7 542 053	1 019 329	<b>18 361 276</b>
Disposition av föregående års resultat			374 104	645 225	-1 019 329	<b>0</b>
Årets resultat					1 218 104	<b>1 218 104</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>6 487 000</b>	<b>71 003</b>	<b>3 615 995</b>	<b>8 187 278</b>	<b>1 218 104</b>	<b>19 579 380</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	8 187 280
årets vinst	1 218 104
	<b>9 405 384</b>

disponeras så att reservering fond för yttre underhåll	520 000
i ny räkning överföres	8 885 384
	<b>9 405 384</b>

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

d

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 275 711	4 266 204
Övriga rörelseintäkter		4 970	4 730
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 280 681</b>	<b>4 270 934</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 782 943	-1 849 370
Övriga externa kostnader	4	-279 576	-311 259
Personalkostnader	5	-122 550	-126 204
Avskrivningar		-493 686	-493 686
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 678 755</b>	<b>-2 780 519</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 601 927</b>	<b>1 490 415</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-383 823	-471 086
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-383 823</b>	<b>-471 086</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 218 104</b>	<b>1 019 329</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 218 104</b>	<b>1 019 329</b>

d



## Balansräkning

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	6	52 379 144	52 872 830
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>52 379 144</b>	<b>52 872 830</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i intresseföretag		3 500	3 500
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	19 000	19 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 500</b>	<b>22 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>52 401 644</b>	<b>52 895 330</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		55 849	0
Övriga fordringar	8	3 516 825	2 068 579
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	56 750	64 656
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 629 424</b>	<b>2 133 235</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		520 390	1 520 669
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>520 390</b>	<b>1 520 669</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 149 814</b>	<b>3 653 904</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

56 551 458

56 549 234

d



## Balansräkning

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		6 558 003	6 558 003
Fond för yttre underhåll		3 615 995	3 241 891
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>10 173 998</b>	<b>9 799 894</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		8 187 280	7 542 054
Årets resultat		1 218 104	1 019 329
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>9 405 384</b>	<b>8 561 383</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>19 579 382</b>	<b>18 361 277</b>

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	29 977 069	32 108 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>29 977 069</b>	<b>32 108 750</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	6 503 742	5 495 221
Förskott från kunder		0	1 400
Leverantörsskulder		60 439	62 632
Skatteskulder		5 376	936
Övriga skulder		50 642	53 170
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	374 808	465 848
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 995 007</b>	<b>6 079 207</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

56 551 458

56 549 234

d

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		1 218 104	1 019 329
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		493 686	493 686
Förändring skatteskuld/fordran		-4 463	-8 794
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 707 327</b>	<b>1 504 221</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-55 849	0
Förändring av kortfristiga fordringar		7 906	-7 056
Förändring av leverantörsskulder		-2 194	-21 055
Förändring av kortfristiga skulder		913 556	-7 485 053
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 570 746</b>	<b>-6 008 943</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		-2 131 681	6 433 240
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-2 131 681</b>	<b>6 433 240</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>439 065</b>	<b>424 297</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		3 492 685	3 068 387
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>3 931 750</b>	<b>3 492 684</b>

d

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 125 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	4 140 772	4 140 756
P-plats och garage	134 134	121 448
Övr ej momspl ers. och intäkt	805	4 000
	<b>4 275 711</b>	<b>4 266 204</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Trädgårdsskötsel	116 623	93 918
Städkostnader	58 363	74 731
Hyra av entrémattor	11 414	11 593
Snöröjning/sandning	70 594	80 225
Hisskostnader	52 990	29 338
Besiktningkostnader	94 263	3 433
Reparationer	104 852	61 075
Hissreparationer	169 744	121 261
Planerat underhåll	0	145 896
Fastighetsel	254 461	251 571
Uppvärmning	434 058	483 348
Vatten och avlopp	203 966	264 449
Avfallshantering	92 992	102 868
Försäkringskostnader	83 412	88 644
Kabel-tv	20 096	13 099
Övriga serviceavtal	10 090	11 099
Förbrukningsinventarier	840	5 733
Förbrukningsmaterial	4 185	7 089
	<b>1 782 943</b>	<b>1 849 370</b>

0

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsavgift	112 406	107 966
Hemsida	1 755	1 394
Porto	6 245	4 164
Föreningsgemensamma kostnader	3 791	1 428
Revisionsarvode	18 250	17 226
Ekonomisk förvaltning	117 252	114 127
Bankkostnader	2 545	2 274
Juridisk konsultation	0	4 750
Underhållsplan	10 616	10 373
Övriga poster	6 715	47 557
	<b>279 575</b>	<b>311 259</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	75 000	75 000
Övriga löner	25 050	10 800
Lön fastighetsskötare	900	18 100
Bilersättningar	322	303
Sociala avgifter	21 278	22 001
	<b>122 550</b>	<b>126 204</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	61 710 719	61 710 719
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>61 710 719</b>	<b>61 710 719</b>
Ingående avskrivningar	-10 437 889	-9 944 203
Årets avskrivningar	-493 686	-493 686
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 931 575</b>	<b>-10 437 889</b>
Redovisat värde mark	1 600 000	1 600 000
<b>Utgående värde mark</b>	<b>1 600 000</b>	<b>1 600 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>52 379 144</b>	<b>52 872 830</b>
Taxeringsvärden byggnader	54 000 000	43 000 000
Taxeringsvärden mark	21 600 000	16 600 000
	<b>75 600 000</b>	<b>59 600 000</b>

d

### Not 7 Långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
10 aktier i Fastum AB, 556730-0883, à 1 900 kr	19 000	19 000
	<b>19 000</b>	<b>19 000</b>

Aktiernas värde är bokförda till försäljningspriset vid handeln med aktien 2013.

### Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	105 466	96 563
Avräkningskonto förvaltare	3 411 359	1 972 016
	<b>3 516 825</b>	<b>2 068 579</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	25 812	31 788
Kabel-TV	0	906
Ekonomisk förvaltning	30 938	29 313
Bredband	0	2 649
	<b>56 750</b>	<b>64 656</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank	1,37	2024-04-25	6 398 362	6 419 342
Swedbank	0,73	2023-09-25	6 398 362	6 419 342
Swedbank	0,94	2024-08-23	7 398 362	7 419 342
Swedbank	0,85	2025-08-25	5 489 001	5 507 261
Swedbank	4,11	2024-09-25	4 398 362	5 419 342
Swedbank	0,94	2024-08-23	6 398 362	6 419 342
Kortfristig del av lån			-6 503 742	-5 495 221
			<b>29 977 069</b>	<b>32 108 750</b>

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför det i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Finansieringen är av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånet kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 105 380 kr

Lån som förfaller inom ett år: 6 398 362 kr

d

### Not 11 Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	86 238	44 201
Styrelsearvoden	1 500	0
Sociala avgifter	471	0
Revision	15 000	14 000
Fastighetsel	29 648	28 651
Fjärrvärme	73 590	71 957
Avfallskostnader	23 247	
Städkostnader	0	5 075
Snöröjning	15 800	19 313
Förutb hyror/avg, ej reskontra	340	5 462
Förutbetalda avgifter och hyror	128 074	276 289
Depositionsavgifter	900	900
	<b>374 808</b>	<b>465 848</b>

### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Planerat 2023

Radonåtgärder via konsult.

Besiktning av lekplatsen (återkommande varje år).

Byta samtliga hängrännor med tillhörande stuprör.

Målning av vindskivor och övriga plåtdetaljer.

d



**Not 13 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	57 975 000	57 975 000
	<b>57 975 000</b>	<b>57 975 000</b>

Stockholm 2023-03-13



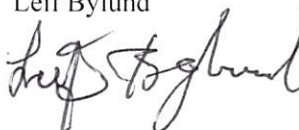
Patrik Meijer  
Ordförande



Mats Wallin

Klaudia Skonieczna

Leif Bylund



Ann-Christin Holmsten



GUN HAGSTRÖM  
STYRELSESUPPLEANT  
ISTÄLLET FÖR  
KLAUDIA SKONIECZNA

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-04-25



Carina Toresson  
Revisor  
Toresson Revision AB





## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Säbyborg, org.nr 716419-8314.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF  
Säbyborg för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt  
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i  
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens  
ställning per den 31 december 2022 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 för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.  
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i  
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande  
till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i  
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för  
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta  
verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en  
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig  
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen  
garanti för att en revision som utförts enligt god  
revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en  
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan  
uppträda 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 min revision använder jag professionellt  
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning  
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under  
revisionen, däribland 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  
Säbyborg för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till  
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet  
enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar  
styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.  
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet  
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till  
föreningen enligt god revisorsred 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.

## **Revisorers 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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

överträdelser 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 25/4 2023



Carina Toresson