

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÖSTBERGA

ÅRSREDOVISNING 2018/2019



FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Här kommer Er förenings årsredovisning, det är den redovisning som styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som föreningens medlemmar behandlar vid föreningsstämman. Årsredovisningen innehåller information om föreningens fastighet och ger en inblick i föreningens ekonomi. *SPARA ER ÅRSREDOVISNING, DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!*

BEGREPPSFÖRKLARINGAR

Förvaltningsberättelse

Redogör i text för verksamheten.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen skall till föreningsstämman föreslå hur vinsten skall disponeras eller om det blivit förlust, hur denna skall täckas.

Balansräkning

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, fordringar mm). Föreningens skulder består av eget kapital, fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej betalda kostnader mm). Under eget kapital redovisas grundavgifter, reserveringar samt disponibla vinstmedel.

Noter

Tilläggsupplysningar för en del poster i resultat- och balansräkningen.

Revisionsberättelsen

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, bokföringen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott samt om de till- eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Anläggningstillgångar är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna, med byggnader och mark.

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Fond för yttre underhåll utgörs av årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning eller reservering sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen.

Insatser är den avgift som inbetalades av de som köpte bostadsrätterna första gången när föreningen bildades.

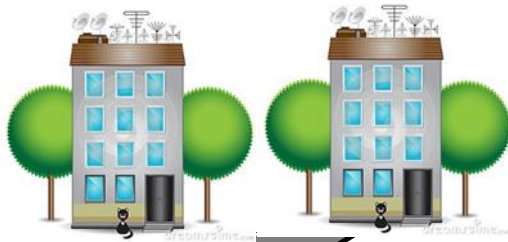
Kortfristiga skulder kallas de skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder är i huvudsak de lån som föreningen.

Omsättningstillgångar skall i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Ställda pantar avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Årsavgift är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften, underhåll och de stadgeenliga avsättningarna.



KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen ÖSTBERGA

Medlemmarna i Brf ÖSTBERGA, Sundsvall kallas härmed till ordinarie föreningsstämma.

Tid **Måndag den 29 oktober 2019, kl. 18.30**

Plats **Föreningslokalen, Kubikborgsgatan 11 A**

Föreningen bjuder fika.

Dagordning

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan om stämмоordförandes val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelse och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och suppleanter (se valberedningens förslag på baksidan)
16. Ev. val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor, samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

Brf Östberga/Styrelsen

Anmäl ditt/Ert deltagande på nedanstående lapp senast 2019-10-25 för att vi ska kunna se att lokalen räcker till och ordna tillräckligt med fika.



Jag/Vi kommer antal personer: _____

Namn: _____ Lgh nr: _____

Lämnas i brevlådan: (Christina) Sandström på Kubikborgsgatan 11 C

EGNA NOTERINGAR

A series of 20 horizontal dashed lines for writing notes.

ÅRSREDOVISNING 2018/2019

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÖSTBERGA

789200-1228

	<i>Årsredovisningen omfattar</i>
Sid 2	Förvaltningsberättelse
Sid 6	Resultaträkning
Sid 7	Balansräkning
Sid 9	Noter
Sid 10	Noter till resultaträkning
Sid 11	Noter till balansräkning
Sid 12	Underskrifter

FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Styrelsen för Brf Östberga får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-06-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1966-02-14 och nuvarande stadgar registrerades 2016-01-08.

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening, vilket innebär att intäkterna främst kommer från årsavgifter från föreningens medlemmar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan ordinarie föreningsstämma 2018-10-29.

Anders Sandström Ordförande

Lena Mörtsjö Ledamot

Christina Sandström Ledamot

Lennart Åkergren Ledamot

Ingemar Östling Suppleant

Under året har 7 protokollförda sammanträden avhållits, utöver styrelsen löpande arbete.

Revisorer

Ted Sundberg Ordinarie extern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-10-29.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Harmoni 15	1959	Sundsvall

Fastigheterna bebyggdes 1959 och består av två bostadshus. Fastighetens värdeår är 1964.

Fastigheten är belägen på Kubikenborgsgatan 11 A-C och Harmonigatan 6 A-B i Sundsvall.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 571 kvadratmeter, varav 3 334 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 237 kvadratmeter lokalyta.

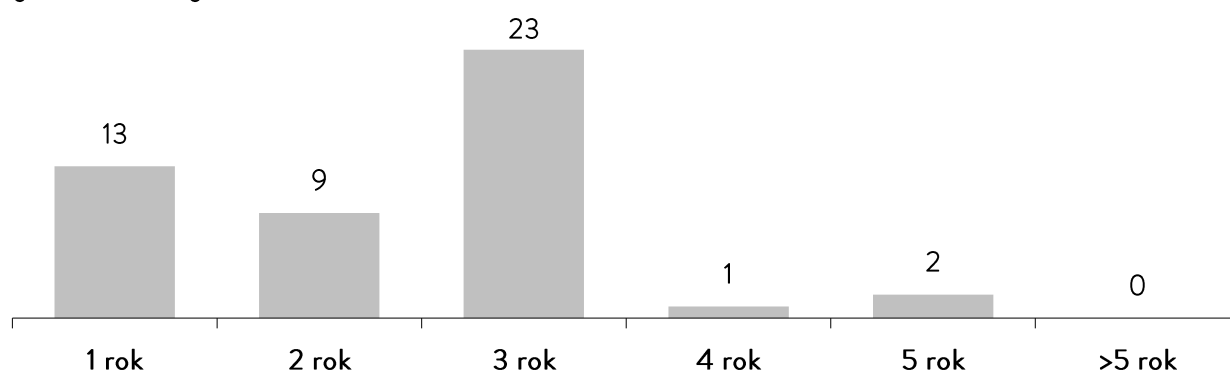
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar. I försäkringen ingår tilläggförsäkring för bostadsrättsinnehavare samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt och två lokaler.

Lägenhetsfördelning:



Lokaler:

Verksamhet	Yta	Löptid
Frisör	41,5 kvm	2019-12-31
Övernattningslägenhet	41,5 kvm	Föreningens

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Underhållsplan

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförda åtgärder	År	Kommentar
Målning takfot	2018	
OVK	2018	Obligatorisk ventilationskontroll inkl rensning
Balkongprojekt	2017-2018	Inglasning av samtliga balkonger.
Installation luftvärmepump	2017	
Passersystem	2017	Inklusive bokningssystem
Tvättstuga	2016	Ny tvättstuga, Harmonigatan 6
Tvättmaskin	2014	
Ny undercentral	2014	Injustering av alla lägenheter.
Källarpassage	2013	Mellan Kubikenborgsgatan 11 B och C.
Entrédörrar till trapphus	2010	
Åtgärder värmesystem	2010	
Datoriserad fjärrvärmecentral	2009	
Asfaltering/nya motorvärmare	2005	
Ombyggnad gemensamhetsel	2004	
Uppgradering av kabel-TV	2003	
Anläggning av pergola	2002	
Byte av lägenhetsdörrar	2002	
Installation bredband	2001	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Teknisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Fastighetsskötsel	NISSES Förvaltnings AB
Städning	Totalstäd AB

Kabel-TV/Bredband/Telefoni

Avtal	Leverantör	Kommentar
Gemensamt bredband	Bredbandsbolaget	Samtliga lägenheter är uppkopplade.
Kabel-TV	ComHem	Erbjuder även telefoni och bredband.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 48 st. Av dessa har 7 st överlåtits under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 62 st, under året har 7 st utträden skett och 9 st inträden skett.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 64 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	598	584	584	584	584
Lån/kvm totalyta	2 609	2 589	729	772	815
Genomsnittsränta (%)	1,2	0,7	1,7	1,9	2,5
Nettoomsättning (tkr)	2 462	2 206	2 209	2 212	2 230
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-50	-340	218	378	-44
Soliditet (%)	17	15	44	38	35
Kassalikviditet (%)	64	208	281	181	269

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	251 045	510	1 696 474	373 237	-340 416	1 980 850
Disposition av föregående års resultat:				-340 416	340 416	0
Avsättning till yttre fond			160 000	-160 000		0
Uttag ur yttre fond			-326 548	326 548		0
Årets resultat					-49 526	49 526
Belopp vid årets utgång	251 045	510	1 529 926	199 369	-49 526	1 931 324

RESULTATDISPOSITION

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	199 369
årets förlust	-49 526
	149 843
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	160 000
anspråktagande av fond för yttre underhåll	-232 791
i ny räkning överföres	222 634
	149 843

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

RESULTATRÄKNING

Rörelseintäkter	Not	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	2	2 461 902	2 206 078
Summa rörelseintäkter		2 461 902	2 206 078
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 612 870	-1 738 308
Övriga externa kostnader		-242 245	-280 440
Personalkostnader	4	-91 371	-90 537
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-455 437	-374 346
Summa rörelsekostnader		-2 401 923	-2 483 631
Rörelseresultat		59 979	-277 553
Finansiella poster			
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-109 505	-62 863
Summa finansiella poster		-109 505	-62 863
Resultat efter finansiella poster		-49 526	-340 416
Resultat före skatt		-49 526	-340 416
Årets resultat		-49 526	-340 416

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2019-06-30	2018-06-30
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	11 163 659	3 585 557
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	20 722	29 091
Pågående nyanläggningar	7	0	5 013 317
Summa materiella anläggningstillgångar		11 184 381	8 627 965
Summa anläggningstillgångar		11 184 381	8 627 965
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 940	11 812
Övriga fordringar		88 178	62 977
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		107 526	125 576
Summa kortfristiga fordringar		199 644	200 365
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		253 277	3 995 203
Summa kassa och bank		253 277	3 995 203
Summa omsättningstillgångar		452 921	4 195 568
SUMMA TILLGÅNGAR		11 637 302	12 823 533

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2019-06-30	2018-06-30
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		251 045	251 045
Uppskrivningsfond		510	510
Fond för yttre underhåll		1 529 926	1 696 474
Summa bundet eget kapital		1 781 481	1 948 029
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		199 369	373 237
Årets resultat		-49 526	-340 416
Summa fritt eget kapital		149 843	32 821
Summa eget kapital		1 931 324	1 980 850
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	8 987 924	8 922 228
Summa långfristiga skulder		8 987 924	8 922 228
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	330 304	322 304
Leverantörsskulder		76 299	1 279 934
Övriga skulder		41 655	41 671
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		269 796	276 546
Summa kortfristiga skulder		709 054	1 920 455
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 637 302	12 823 533

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

Byggnadens anskaffningsvärde skrivs av på 50 år, därefter utförda fastighetsförbättringar skrivs av mellan 10-50 år. Maskiner skrivs av på fem år.

Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittsränta (%)

Räntekostnader i procent av långfristiga samt kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Nettoomsättning (tkr)

Föreningens huvudintäkter bestående av årsavgifter, hyror och debiteringar tillhörande bostaden.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

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

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Not 2 Nettoomsättning

	2018/2019	2017/2018
Årsavgifter bostäder	1 993 523	1 948 172
Hyror lokaler	26 903	21 708
Hyror garage och parkeringsplatser	73 680	73 130
Debiterade elavgifter	125 748	92 142
Debiterade avgifter för bredband	57 024	51 264
Balkongtillägg	168 480	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	10 227	13 728
Övriga debiterade avgifter	6 317	5 933
	2 461 902	2 206 078

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2018/2019	2017/2018
Fastighetskostnader	155 193	149 589
Reparationer	123 082	143 250
Planerat underhåll	232 791	326 586
Elavgifter	179 548	164 126
Fjärrvärme	322 541	322 050
Vatten och Avlopp	173 028	164 931
Sophantering	65 070	71 783
Snöröjning/Sandning	107 580	159 261
Kabel-TV	46 905	46 040
Bredband	73 454	73 527
Förbrukningsmaterial	17 445	7 113
Försäkring fastighet	52 980	52 424
Fastighetsavgift	63 252	57 628
	1 612 870	1 738 308

Not 4 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ej haft någon anställd under räkenskapsåret.

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2019-06-30	2018-06-30
Ingående anskaffningsvärden	10 103 384	10 103 384
Inköp	8 025 170	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 128 554	10 103 384
Ingående avskrivningar	-6 517 828	-6 160 592
Årets avskrivningar	-447 068	-357 236
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 964 896	-6 517 828
Utgående redovisat värde	11 163 658	3 585 556
TAXERINGSVÄRDEN		
Byggnader	16 109 000	14 214 000
Mark	4 915 000	3 656 000
	21 024 000	17 870 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-06-30	2018-06-30
Ingående anskaffningsvärden	95 933	64 870
Inköp	0	31 063
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 933	95 933
Ingående avskrivningar	-66 842	-49 732
Årets avskrivningar	-8 369	-17 110
Utgående ackumulerade avskrivningar	-75 211	-66 842
Utgående redovisat värde	20 722	29 091

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2018-06-30	2018-06-30
Balkongprojekt		
Ingående anskaffningsvärden	5 013 317	0
Inköp	3 011 853	5 013 317
Aktivering av nyanläggning	-8 025 170	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	5 013 317

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-06-30	Lånebelopp 2018-06-30
Nordea Hypotek AB	2,05	2022-06-15	651 250	676 250
Stadshypotek AB	1,15	2020-10-30	899 000	947 000
Stadshypotek AB	1,50	3 månader	459 998	477 302
Stadshypotek AB	1,22	2021-10-30	271 980	343 980
Stadshypotek AB	1,10	2021-03-01	6 640 000	6 800 000
Stadshypotek AB	1,20	3 månader	396 000	0
			9 318 228	9 244 532
Kortfristig del av långfristig skuld			330 304	322 304

Den del av långfristiga skulden som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen är 7 666 708 kr.

Not 9 Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckning	10 082 000	9 898 600
	10 082 000	9 898 600

Sundsvall den 29 / 9 2019



Anders Sandström
Ordförande



Christina Sandström
Ledamot



Lena Mörtsjö
Ledamot



Lennart Åkergren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 / 9 2019



Ted Sundberg
Auktoriserad revisor
ess2 redovisning & revision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Östberga

Org.nr. 789200-1228

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Östberga för räkenskapsåret 2018-07-01 -- 2019-06-30.

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 30 juni 2019 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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
- 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 Östberga för räkenskapsåret 2018-07-01 -- 2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 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.

Sundsvall den 30 september 2019



Ted Sundberg
Auktoriserad revisor Far

Om Ni inte kan komma men vill göra Er röst hörd, använd då denna fullmakt

BRF ÖSTBERGA I SUNDSVALL

FULLMAKT vid föreningsstämma den 29 oktober 2019.

FULLMAKT för

lgh

att rösta för

lgh

På föreningsstämma den 29 oktober 2019 med Brf Östberga i Sundsvall

.....
Namnteckning

OBS! endast en fullmakt per medlem

Enligt föreningens stadgar 19 §

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig daterad fullmakt.

Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får företräda högst två (2) medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- föräldrar
- syskon
- myndigt barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man

Om medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare, mot uppvisande av ett registreringsbevis som är högst ett år gammalt.

KORT OM ATT BO I BOSTADSRÄTT

En bostadsrättsförening är en speciell typ av ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Om man bor i bostadsrätt så kan man aldrig äga den specifika lägenhet man bor i men man har en så kallad nyttjanderätt, däremot äger man en ekonomisk del i bostadsrättsföreningen. Denna ägandedel är direkt kopplad till bostadsrätten. I Sverige finns idag ca 900 000 bostadsrättslägenheter, det gör att fler än en miljon svenskar äger sitt boende tillsammans med andra. Detta gör boendeformen till den tredje vanligaste i Sverige.

En bostadsrättsförening måste ha minst tre medlemmar och tre lägenheter, vara registrerad hos Bolagsverket, ha stadgar, ett namn, en utsedd styrelse samt minst en revisor. Alla medlemmar styr i demokratisk anda i föreningen, med den valda styrelsen som verkställande organ. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Bland annat genom föreningsstämman där du har möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen, varje medlem har en röst men dock högst en röst per lägenhet. Om oenighet skulle uppstå inom en lägenhet skall denna lägenhet lägga ner sin röst. Vid föreningsstämman väljs också den styrelse som skall arbeta å medlemmarnas vägnar det närmsta året. I val till styrelsen får samtliga medlemmar i föreningen ställa upp, ett sådant intresse tas upp med valberedningen innan stämman. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl. a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Dock medför detta ett stort ansvar, då man som bostadsrättshavare har vårdplikt av bostaden och skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg om föreningen inte tecknar detta kollektivt.

Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Box 9010, 850 09 SUNDSVALL

Besöksadress Heffners Allé 45

Telefon 060-12 95 30

www.nissesforvaltning.se