

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÖSTBERGA

ÅRSREDOVISNING 2020/2021



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 pant 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.

ÅRSREDOVISNING 2020/2021

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÖSTBERGA
789200-1228

Årsredovisningen omfattar

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 2020-07-01 - 2021-06-30.

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 2020-10-26.

Anders Sandström	Ordförande
Lena Mörtsjö	Ledamot
Christina Sandström	Ledamot
Joakim Söder	Ledamot
Nils Lindbom	Suppleant

Under året har 9 protokollförda sammanträden avhållits, utöver styrelsen löpande arbete.

Revisorer

ess2 redovisning & revision AB Ordinarie extern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-10-26.

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.

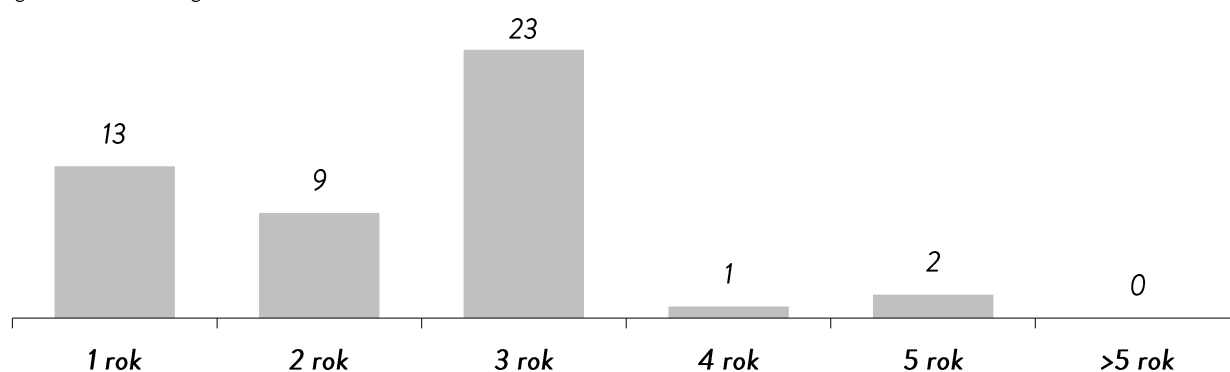
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Dina Försäkringar. I försäkringen ingår tilläggförsäkring för bostadsrättshavare samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

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	2021-12-31
Övernattningslägenhet	41,5 kvm	Föreningens

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Underhållsplan

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförda åtgärder	År	Kommentar
Markytor	2020	Stenläggning, plattsättning mm
Porttelefoni	2020	
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	Arkaden	Samtliga lägenheter är uppkopplade.
Kabel-TV	ComHem	Erbjuder även telefoni och bredband.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 48 st. Av dessa har 9 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 11 st utträden skett och 10 st inträden skett.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 61 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	602	602	598	584	584
Lån/kvm totalyta	2 539	2 508	2 609	2 589	729
Genomsnittsränta (%)	1,1	1,2	1,2	0,7	1,7
Nettoomsättning (tkr)	2 552	2 540	2 462	2 206	2 209
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-10	205	-50	-340	218
Soliditet (%)	18	19	17	15	44
Kassalikviditet (%)	58	75	64	208	281

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	1 457 135	222 634	205 326	2 136 650
Disposition av föregående års resultat:				205 326	-205 326	0
Avsättning till yttre fond			160 000	-160 000		0
Uttag ur yttre fond			-61 439	61 439		0
Årets resultat					-10 129	-10 129
Belopp vid årets utgång	251 045	510	1 555 696	329 399	-10 129	2 126 521

RESULTATDISPOSITION

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	329 400
årets förlust	-10 129
	319 271
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	160 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-168 530
i ny räkning överföres	327 801
	319 271

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

RESULTATRÄKNING

Rörelseintäkter	Not	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning	2	2 552 355	2 539 961
Summa rörelseintäkter		2 552 355	2 539 961
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 573 645	-1 418 375
Övriga externa kostnader		-272 861	-214 264
Personalkostnader	4	-92 501	-92 628
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-523 335	-501 909
Summa rörelsekostnader		-2 462 342	-2 227 176
Rörelseresultat		90 013	312 785
Finansiella poster			
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-100 142	-107 459
Summa finansiella poster		-100 142	-107 459
Resultat efter finansiella poster		-10 129	205 326
Resultat före skatt		-10 129	205 326
Årets resultat		-10 129	205 326

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2021-06-30	2020-06-30
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	10 640 591	10 676 463
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	101 899	133 628
Pågående nyanläggningar	7	0	124 750
Summa materiella anläggningstillgångar		10 742 490	10 934 841
Summa anläggningstillgångar		10 742 490	10 934 841
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 097	8 097
Övriga fordringar		112 097	97 452
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		108 361	110 978
Summa kortfristiga fordringar		228 555	216 527
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		543 213	282 791
Summa kassa och bank		543 213	282 791
Summa omsättningstillgångar		771 768	499 318
SUMMA TILLGÅNGAR		11 514 258	11 434 159

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-06-30	2020-06-30
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		251 555	251 045
Fond för yttre underhåll		1 555 696	1 457 135
Summa bundet eget kapital		1 807 251	1 708 690
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		329 400	222 634
Årets resultat		-10 129	205 326
Summa fritt eget kapital		319 271	427 960
Summa eget kapital		2 126 522	2 136 650
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	8 062 050	8 635 620
Summa långfristiga skulder		8 062 050	8 635 620
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 005 222	321 304
Leverantörsskulder		50 653	34 846
Övriga skulder		5 634	22 002
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		264 177	283 737
Summa kortfristiga skulder		1 325 686	661 889
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 514 258	11 434 159

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

	2020/2021	2019/2020
Årsavgifter bostäder	2 006 618	2 006 618
Hyror lokaler	40 616	23 968
Hyror garage och parkeringsplatser	72 930	71 170
Debiterade elavgifter	135 580	140 894
Debiterade avgifter för bredband	57 024	57 024
Balkongtillägg	224 640	224 640
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	13 967	12 378
Övriga debiterade avgifter	980	3 270
	2 552 355	2 539 961

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2020/2021	2019/2020
Fastighetskostnader	192 107	161 664
Reparationer	162 053	98 305
Planerat underhåll	168 530	61 439
Elavgifter	195 035	200 008
Fjärrvärme	308 604	314 447
Vatten och Avlopp	111 012	193 690
Sophantering	105 469	77 438
Snöröjning/Sandning	76 046	57 832
Kabel-TV	48 895	47 995
Bredband	69 824	69 805
Förbrukningsmaterial	14 216	5 395
Försäkring fastighet	52 981	55 859
Fastighetsavgift	68 875	74 498
	1 573 645	1 418 375

Not 4 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ej haft någon anställd under räkenskapsåret.

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2021-06-30	2020-06-30
Ingående anskaffningsvärden	18 128 554	18 128 554
Inköp	455 734	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 584 288	18 128 554
Ingående avskrivningar	-7 452 092	-6 964 896
Årets avskrivningar	-491 606	-487 196
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 943 698	-7 452 092
Utgående redovisat värde	10 640 591	10 676 463
Taxeringsvärden byggnader	16 109 000	16 109 000
Taxeringsvärden mark	4 915 000	4 915 000
	21 024 000	21 024 000
Bokfört värde byggnader	10 475 590	10 511 463
Bokfört värde mark	165 000	165 000
	10 640 590	10 676 463

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2021-06-30	2020-06-30
Ingående anskaffningsvärden	223 552	95 933
Inköp	0	127 619
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	223 552	223 552
Ingående avskrivningar	-89 924	-75 211
Årets avskrivningar	-31 729	-14 713
Utgående ackumulerade avskrivningar	-121 653	-89 924
Utgående redovisat värde	101 899	133 628

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2021-06-30	2020-06-30
Färdigställande av markytor (2020)		
Ingående anskaffningsvärden	124 750	0
Inköp	330 984	124 750
Aktivering av nyanläggning	-455 734	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	124 750

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-06-30	Lånebelopp 2020-06-30
Nordea Hypotek AB	1,55	2022-06-15	619 250	635 250
Stadshypotek AB	0,97	2025-10-30	802 000	851 000
Stadshypotek AB	-	-	0	442 694
Stadshypotek AB	1,22	2021-10-30	127 980	199 980
Stadshypotek AB	1,05	2026-03-01	6 277 500	6 440 000
Stadshypotek AB	-	-	0	388 000
SEB	0,83	2023-09-28	442 500	0
SEB	0,89	2024-08-28	378 000	0
SEB	0,93	2025-07-28	420 042	0
			9 067 272	8 956 924
Kortfristig del av långfristig skuld			1 005 222	321 304
- varav amortering			345 992	

Beräknad del av långfristiga skulden som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen är 7 337 312 kr.

Not 9 Ställda säkerheter

	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsinteckning	10 082 000	10 082 000
	10 082 000	10 082 000

Sundsvall den 14/9 2021



Anders Sandström
Ordförande



Christina Sandström
Ledamot

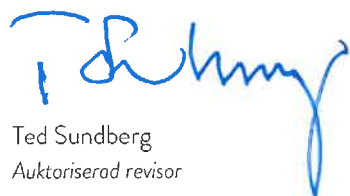


Lena Mörtsjö
Ledamot



Joakim Söder
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28/9 2021
ess2 redovisning & revision AB



Ted Sundberg
Auktoriserad revisor

Årsredovisningen är upprättad av
NISSES Förvaltnings AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Östberga
Org.nr. 789200-1228

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Östberga för räkenskapsåret 2020-07-01 -- 2021-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorernas ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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.

Revisorernas ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Östberga för räkenskapsåret 2020-07-01 -- 2021-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon 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.

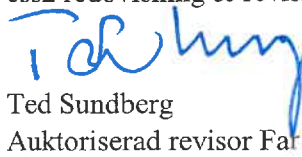
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 28 september 2021

ess2 redovisning & revision AB



Ted Sundberg

Auktoriserad revisor Far

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

Telefon 060-12 95 30

www.nissesforvaltning.se