

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÖSTBERGA

ÅRSREDOVISNING 2023/2024



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 2023/2024

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÖSTBERGA

789200-1228

	<i>Årsredovisningen omfattar</i>
Sid 2	Förvaltningsberättelse
Sid 7	Resultaträkning
Sid 8	Balansräkning
Sid 10	Kassaflödesanalys
Sid 11	Noter
Sid 12	Noter till resultaträkning
Sid 13	Noter till balansräkning
Sid 15	Underskrifter

FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Styrelsen för Brf Östberga får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

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 2023-11-01.

Anders Sandström	Ordförande
Nils Lindbom	Ledamot
Niclas Sahlén	Ledamot
Christina Sandström	Ledamot

Under året har 8 protokollförda sammanträden avhållits, utöver styrelsen löpande arbete.

Revisorer

ess2 redovisning & revision AB Ordinarie extern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-01.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats med äganderätt 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.

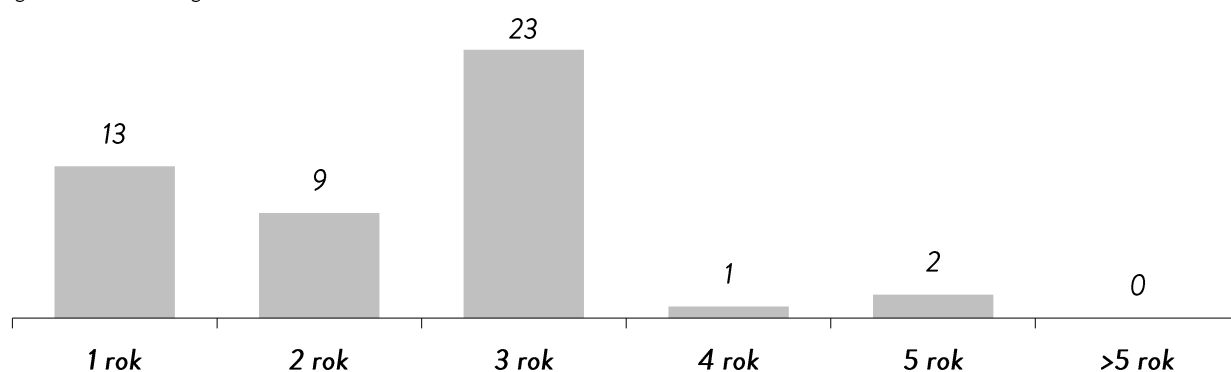
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Dina Försäkringar. I försäkringen ingår tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

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	2024-12-31
Övernattningslägenhet	41,5 kvm	Föreningens

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Underhållsplan

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har ej upprättat någon ny underhållsplan men i styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförda åtgärder	År	Kommentar
Relining	2023	
Skyddsrumsåtgärder	2022	
Tvättstuga	2022	Kubikborgsgatan
Belysning utemiljö	2022	Ny stolpbelysning
Utbyggnad passersystem	2022	
Duschrum övernattningslägenhet	2022	
Takskjutportar	2021	Garage
Markytor	2020	Stenläggning, platsättning 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
Ny undercentral	2014	Injustering av alla lägenheter.
Källarpassage	2013	Mellan Kubikborgsgatan 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	Tele2	Erbjuder även telefoni och bredband.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 48 st. Av dessa har 10 st överlåtits under året. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 60 st, under året har 11 st utträden skett och 15 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 64 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	664	634	614	602	602
Årsavgifts andel i % av totala intäkter	78	78	78	79	79
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 303	3 403	-	-	-
Lån/kvm totalyta	3 084	3 177	2 443	2 539	2 508
Räntekänslighet (%)	5	5	-	-	-
Genomsnittsränta (%)	1,6	1,6	1,1	1,1	1,2
Sparande/kvm totalyta	119	162	225	191	215
Energikostnad/kvm totalyta	208	178	170	172	198
Nettoomsättning (tkr)	2 829	2 703	2 621	2 552	2 540
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-257	-3 160	121	-10	205
Soliditet (%)	0	0	18	18	19
Kassalikviditet (%)	15	12	21	58	75
Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån, inkl. nästa års amortering	67	62	28	116	75

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningens förlust bedöms inte påverka föreningens fortlevnad eller förmåga att fullfölja sina framtida ekonomiska åtaganden och fortsätta förädla föreningens fastighet. Föreningen har ett positivt kassaflöde samt amorterar på sina lån.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	251 045	510	1 562 673	432 873	-3 159 961	-912 860
Disposition av föregående års resultat:				-3 159 961	3 159 961	0
Avsättning till yttre fond			160 000	-160 000		0
Årets resultat					-256 507	-256 507
Belopp vid årets utgång	251 045	510	1 722 673	-2 887 088	-256 507	-1 169 367

RESULTATDISPOSITION

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 887 087
årets förlust	-256 507
	-3 143 594
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	-160 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	124 381
i ny räkning överföres	-3 179 213
	-3 143 594

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

RESULTATRÄKNING

Rörelseintäkter		2023/2024	2022/2023
Nettoomsättning	2	2 828 671	2 702 660
Summa rörelseintäkter		2 828 671	2 702 660
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 882 054	-4 732 259
Övriga externa kostnader		-296 122	-285 911
Personalkostnader	4	-103 493	-100 931
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-556 039	-560 667
Summa rörelsekostnader		-2 837 708	-5 679 768
Rörelseresultat		-9 037	-2 977 108
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 085	1 132
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-250 555	-183 985
Summa finansiella poster		-247 470	-182 853
Resultat efter finansiella poster		-256 507	-3 159 961
Resultat före skatt		-256 507	-3 159 961
Årets resultat		-256 507	-3 159 961

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2024-06-30	2023-06-30
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	9 813 438	10 343 953
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	17 015	42 539
Summa materiella anläggningstillgångar		9 830 453	10 386 492
Summa anläggningstillgångar		9 830 453	10 386 492
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 396	7 237
Övriga fordringar		160 593	138 286
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		120 831	118 889
Summa kortfristiga fordringar		288 820	264 412
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		347 892	209 415
Summa kassa och bank		347 892	209 415
Summa omsättningstillgångar		636 712	473 827
SUMMA TILLGÅNGAR		10 467 165	10 860 319

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2024-06-30	2023-06-30
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	251 045	251 045
Uppskrivningsfond	510	510
Fond för yttre underhåll	1 722 673	1 562 673
Summa bundet eget kapital	1 974 228	1 814 228
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-2 887 087	432 874
Årets resultat	-256 507	-3 159 961
Summa fritt eget kapital	-3 143 594	-2 727 087
Summa eget kapital	-1 169 366	-912 859
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	7 497 324
Summa långfristiga skulder	7 497 324	7 704 816
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 514 992	3 641 492
Leverantörsskulder	180 514	46 986
Skatteskulder	3 752	4 709
Övriga skulder	107 941	22 241
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	332 008	352 934
Summa kortfristiga skulder	4 139 207	4 068 362
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 467 165	10 860 319

KASSAFLÖDESANALYS

Den löpande verksamheten	2023/2024	2022/2023
Rörelseresultat	-9 038	-2 977 108
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	556 039	560 667
Erhållen ränta	3 085	1 132
Erlagd ränta	-253 721	-157 726
Övriga poster	-18 810	-96 058
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	277 555	-2 669 093
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-159	250
Förändring av kortfristiga fordringar	-6 396	73 373
Förändring av leverantörsskulder	133 529	-614 250
Förändring av kortfristiga skulder	-58 560	630 834
Kassaflöde från den löpande verksamheten	345 969	-2 578 886
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	3 000 000
Amortering av lån	-207 492	-376 638
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-207 492	2 623 362
Årets kassaflöde	138 477	44 476
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	209 415	164 939
Likvida medel vid årets slut	347 892	209 415

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.

Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån, inkl. nästa års amortering

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder utan hänsyn till kortfristiga lån men med hänsyn till nästa års amortering.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Not 2 Nettoomsättning

	2023/2024	2022/2023
Årsavgifter bostäder	2 213 560	2 113 082
Hyror lokaler	72 051	67 053
Hyror garage och parkeringsplatser	95 700	94 192
Debiterade elavgifter	136 054	123 659
Debiterade avgifter för bredband	57 024	57 024
Balkongtillägg	224 640	224 640
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	18 358	10 654
Övriga debiterade avgifter	11 284	12 356
	2 828 671	2 702 660

I föreningens årsavgifter ingår värme, avfallshantering, vatten och avlopp.

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2023/2024	2022/2023
Fastighetskostnader	195 814	167 835
Reparationer	299 166	245 176
Planerat underhåll	124 381	3 178 260
Elavgifter	206 779	172 696
Fjärrvärme	349 242	320 206
Vatten och Avlopp	187 085	141 918
Sophantering	77 131	85 794
Snöröjning/Sandning	163 249	136 163
Kabel-TV	57 146	53 239
Bredband	72 776	62 706
Förbrukningsmaterial	11 545	11 491
Försäkring fastighet	56 241	53 496
Fastighetsavgift	81 500	81 069
	1 882 054	4 732 259

Not 4 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ej haft någon anställd under räkenskapsåret.

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	19 327 788	19 327 788
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 327 788	19 327 788
Ingående avskrivningar	-8 983 836	-8 448 693
Årets avskrivningar	-530 515	-535 143
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 514 351	-8 983 836
Utgående redovisat värde	9 813 437	10 343 952
Taxeringsvärden byggnader	19 790 000	19 790 000
Taxeringsvärden mark	5 440 000	5 440 000
	25 230 000	25 230 000
Bokfört värde byggnader	9 648 437	10 178 953
Bokfört värde mark	165 000	165 000
	9 813 437	10 343 953

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	158 642	158 642
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	158 642	158 642
Ingående avskrivningar	-116 103	-90 579
Årets avskrivningar	-25 524	-25 524
Utgående ackumulerade avskrivningar	-141 627	-116 103
Utgående redovisat värde	17 015	42 539

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-06-30	Lånebelopp 2023-06-30
Stadshypotek AB	0,97	2025-10-30	652 000	702 000
Stadshypotek AB	1,05	2026-03-01	5 767 500	5 937 500
Stadshypotek AB	4,94	3 mån	2 895 000	2 955 000
Stadshypotek AB	4,14	2028-06-01	571 250	587 250
Stadshypotek AB	4,55	2028-09-30	412 500	0
SEB	-	-	0	422 500
SEB	0,89	2024-08-28	354 000	362 000
SEB	0,93	2025-07-28	360 066	380 058
			11 012 316	11 346 308
Kortfristig del av långfristig skuld			3 514 992	3 641 492
-varav amortering			333 992	333 992

Beräknad del av långfristiga skulden som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen är 9 342 356 kr.

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	12 538 000	12 538 000
	12 538 000	12 538 000

Sundsvall den 1 / 10 2024



Anders Sandström
Ordförande



Christina Sandström
Ledamot



Nils Lindbom
Ledamot



Niklas Sahlén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 / 10 2024
ess2 redovisning & revision AB



Ted Sundberg
Auktoriserad revisor

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 2023-07-01 -- 2024-06-30.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 "Revisorns 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 upphöra med verksamheten.

Revisorns 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, förfälskning, 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 2023-07-01 -- 2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 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.

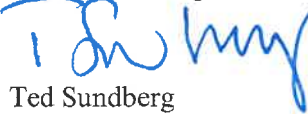
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 23 oktober 2024

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