

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAMNPARKEN 1

ÅRSREDOVISNING 2023



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

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAMNPARKEN 1
769630-6906

Årsredovisningen omfattar

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 Hamnparken 1, med säte i Sundsvall, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades 2015-09-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-11-21 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-27 hos Bolagsverket.

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 2023-04-18:

Lars Backlund	Ordförande
Andreas Persson	Ledamot
Lennart Persson	Ledamot
Erik Senestad	Ledamot

Markus Tilly	Suppleant
--------------	-----------

Under året har 10 protokollförda sammanträden avhållits, utöver styrelsens löpande arbete.

Revisorer

ess2 revision AB	Ordinarie extern
------------------	------------------

Valberedning

Daniel Lindahl	Sammanställande
Anna Marntell	
Karl-Gustaf Sjödin	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-18.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats med äganderätt enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skutan 1	2016	Sundsvall

Fastigheterna bebyggdes 2016-2017 och består av ett bostadshus. Fastighetens värdeår är 2017.

Fastigheten är belägen på Rederigatan 16, 20-26 och 34-40.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 424 kvadratmeter, varav 3 245 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 179 kvadratmeter lokalyta.

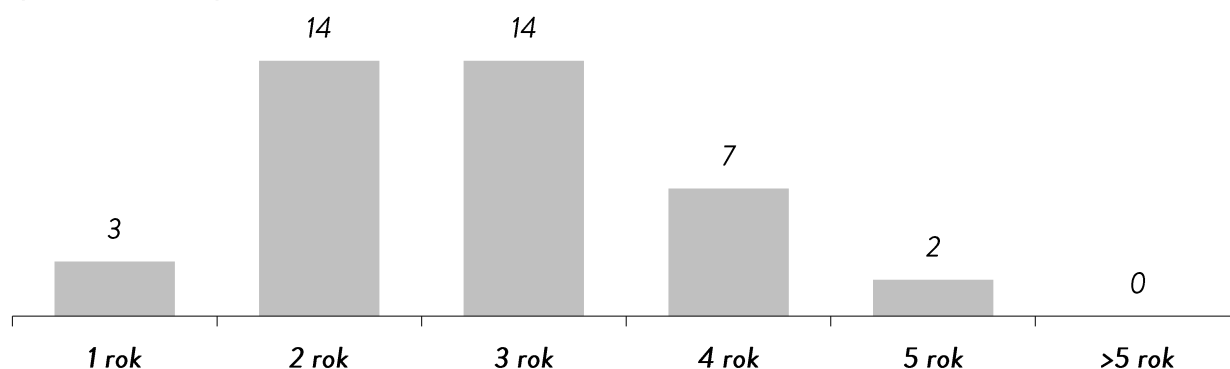
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Dina Försäkringar. I försäkringen ingår tilläggförsäkring för bostadsrättshavare samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnaders uppvärmning är fjärrvärme.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 40 lägenheter varav fyra radhus med bostadsrätt och två lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Lokaler:

Verksamhet	Yta
Café	88 kvm
Skönhetsalong	91 kvm

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Underhållsplan

Fastigheten är nyproducerad och inget underhåll förväntas de fem till tio första åren. Föreningen gör avsättning till underhållsfond för att möta upp ett framtida underhållsbehov i enlighet med stadgar. Föreningen har under 2023 upprättat en underhållsplan som sträcker sig fram till 2052.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Teknisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Fastighetsskötsel	NISSES Förvaltnings AB
GAN-avtal (TV/Bredband/Telefoni)	Tele2

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 40 st. Av dessa har 4 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 6 st utträden skett och 6 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 60 st.

Avgifterna höjdes per 2024-01-01 med 9%.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	643	627	615	615	615
Årsavgifts andel av totala intäkter (%)	76	-	-	-	-
Lån/kvm bostadsrättsyta	10 553	10 708	11 077	11 289	11 606
Lån/kvm totalyta	10 002	-	-	-	-
Sparande/kvm totalyta	161	-	-	-	-
Energikostnad/kvm totalyta	174	-	-	-	-
Räntekänslighet (%)	16,4	-	-	-	-
Genomsnittsränta (%)	1,98	1,39	1,12	1,07	0,99
Nettoomsättning (tkr)	2 756	2 742	2 706	2 817	3 011
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-676	-438	-369	-84	-29,0
Soliditet (%)	75,6	75,5	75	75	74
Kassalikviditet (%)	12	125	15	132	112

Upplysning vid förlust

Föreningens förlust bedöms inte påverka föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden då föreningen har ett positivt kassaflöde samtidigt som man 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	108 170 000	2 397 009	711 670	-1 536 106	-437 960	109 304 613
Disposition av föregående års resultat:				-437 960	437 960	0
Avsättning till yttre fond			269 472	-269 472		0
Årets resultat					-675 707	-675 707
Belopp vid årets utgång	108 170 000	2 397 009	981 142	-2 243 538	-675 707	108 628 906

RESULTATDISPOSITION

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 243 538
årets förlust	-675 707
	-2 919 245
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	269 472
i ny räkning överföres	-3 186 717
	-2 919 245

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

RESULTATRÄKNING

		2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 756 200	2 742 033
Summa rörelseintäkter		2 756 200	2 742 033
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 270 254	-1 169 735
Övriga externa kostnader		-225 140	-248 585
Personalkostnader	4	-61 782	-71 229
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 211 650	-1 207 086
Summa rörelsekostnader		-2 768 826	-2 696 635
Rörelseresultat		-12 626	45 398
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 402	57
Räntekostnader och liknande resultatposter		-677 483	-483 415
Summa finansiella poster		-663 081	-483 358
Resultat efter finansiella poster		-675 707	-437 960
Resultat före skatt		-675 707	-437 960
Årets resultat		-675 707	-437 960

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2023-12-31	2022-12-31
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	142 037 058	143 244 144
Inventarier, verktyg och installationer	6	63 899	0
Summa materiella anläggningstillgångar		142 100 957	143 244 144
Summa anläggningstillgångar		142 100 957	143 244 144
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		96 346	131 606
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		120 229	152 114
Summa kortfristiga fordringar		216 575	283 720
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 303 377	1 236 186
Summa kassa och bank		1 303 377	1 236 186
Summa omsättningstillgångar		1 519 952	1 519 906
SUMMA TILLGÅNGAR		143 620 909	144 764 050

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		110 567 009	110 567 009
Fond för yttre underhåll		981 142	711 670
Summa bundet eget kapital		111 548 151	111 278 679
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 243 538	-1 536 106
Årets resultat		-675 707	-437 960
Summa fritt eget kapital		-2 919 245	-1 974 066
Summa eget kapital		108 628 906	109 304 613
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	22 075 000	34 245 770
Summa långfristiga skulder		22 075 000	34 245 770
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	12 170 770	500 000
Leverantörsskulder		144 510	81 552
Skatteskulder		56 480	54 530
Övriga skulder		10 571	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		534 672	577 585
Summa kortfristiga skulder		12 917 003	1 213 667
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		143 620 909	144 764 050

KASSAFLÖDESANALYS

	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-12 626	45 398
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 211 650	1 207 086
	1 199 024	1 252 484
Erhållna räntor	14 402	57
Erlagda räntor	-677 483	-483 415
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	535 943	769 126
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	67 145	-55 501
Förändring av rörelseskulder	32 566	18 513
Kassaflöde från den löpande verksamheten	635 654	738 014
Finansieringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-68 463	0
	-68 463	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-500 000	-1 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-1 200 000
Årets kassaflöde	67 191	-461 986
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 236 186	1 698 172
Likvida medel vid årets slut	1 303 177	1 236 186

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

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Sparande/kvm totalyta

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, ev. kostnad för utrangeringar samt planerat underhåll dividerat med antalet kvadratmeter totalyta.

Energikostnad/kvm totalyta

Kostnader för värme, el och vatten dividerat med antalet kvadratmeter totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder på balansdagen dividerad med föreningens årsavgifter.

Genomsnittsränta (%)

Räntekostnader i procent av långfristiga samt kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Nettoomsättning

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

Resultat efter finansiella poster

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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 084 827	2 033 979
Hyror lokaler	277 171	287 373
Hyror parkeringsplatser	79 200	95 400
Debiterade elavgifter	139 781	153 168
Debiterade vattenavgifter	30 602	34 408
TV, Bredband, telefoni	115 000	115 000
Övriga debiterade avgifter	29 618	22 705
	2 756 199	2 742 033

I föreningens årsavgifter ingår värme.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	87 750	84 242
Lokalvård	51 908	87 796
Reparationer	264 991	227 444
Elavgifter	234 758	193 791
Fjärrvärme	241 322	180 112
Vattenavgifter	119 541	137 246
Sophantering	66 868	64 679
Snöröjning / Sandning	4 993	6 716
TV/Bredband/Telefoni (GAN-avtal)	125 503	123 578
Förbrukningsmaterial	4 963	0
Försäkringar	39 416	35 892
Fastighetsskatt	28 240	28 240
	1 270 253	1 169 736

Not 4 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Följande ersättningar har utgått	2023	2022
Styrelsearvoden	52 100	54 200
Sociala kostnader	9 682	17 029
	61 782	71 229

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	119 757 521	119 757 521
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 757 521	119 757 521
Ingående avskrivningar	-6 613 377	-5 406 291
Årets avskrivningar	-1 207 086	-1 207 086
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 820 463	-6 613 377
Mark	30 100 000	30 100 000
Mark	30 100 000	30 100 000
Utgående redovisat värde	142 037 058	143 244 144
Taxeringsvärden byggnader	70 824 000	70 824 000
Taxeringsvärden mark	19 000 000	19 000 000
	89 824 000	89 824 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	68 463	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 463	0
Årets avskrivningar	-4 564	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 564	0
Utgående redovisat värde	63 899	0

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank Hypotek AB	0,93	2024-11-25	11 770 770	11 870 770
Swedbank Hypotek AB	1,17	2028-06-07	11 800 000	11 900 000
Swedbank Hypotek AB	3,96	2032-09-24	10 675 000	10 975 000
			34 245 770	34 745 770
Kortfristig del av långfristig skuld			12 170 770	500 000
-varav amortering			500 000	500 000

Beräknad del av skulden som förfaller till betalning fem år senare än balansdagen är 31 745 770 kr.

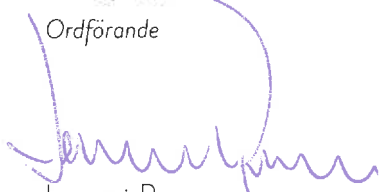
Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	39 337 000	39 337 000
		39 337 000

Sundsvall den 17/4 2024



Lars Backlund
Ordförande



Lennart Persson
Ledamot

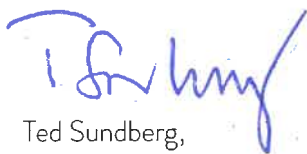


Andreas Persson
Ledamot



Erik Senestad
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29/4 2024
ess2 redovisning & revision AB



Ted Sundberg,

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hamnparken 1
Org.nr. 769630-6906

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hamnparken 1 för år 2023. 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 31 december 2023 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 "Revisorers 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.

Revisorers 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 Hamnparken 1 för år 2023 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.

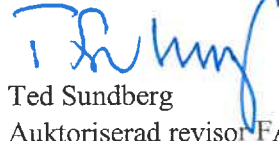
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 29 april 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

Besöksadress Västra vägen 156

Telefon 060-12 95 30

www.nissesforvaltning.se