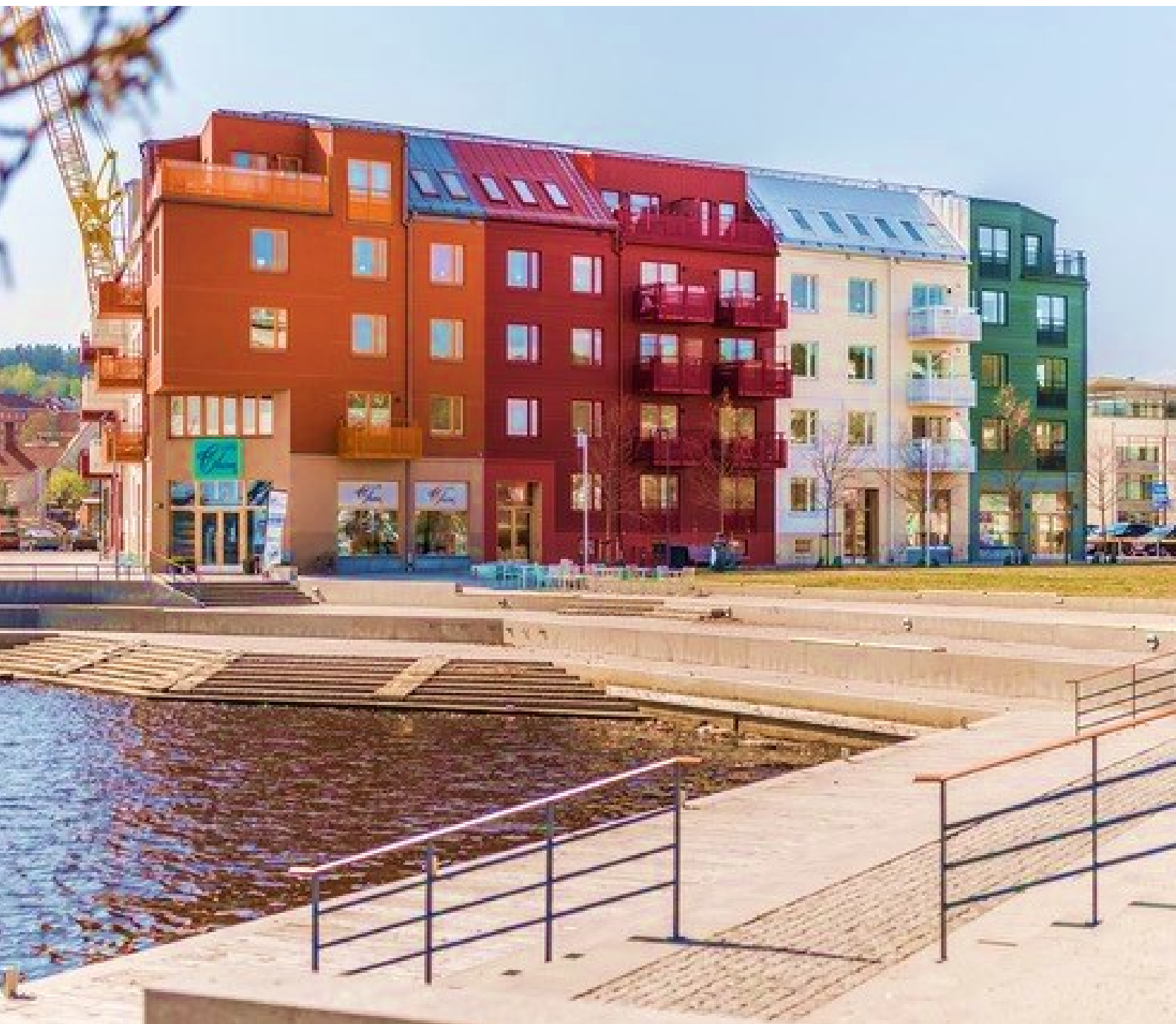


# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAMNPARKEN 1

---

## ÅRSREDOVISNING 2022



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 2022

---

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAMNPARKEN 1  
769630-6906

*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 Hamnparken 1, med säte i Sundsvall, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

## 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 2022-05-31:

Lars Backlund	Ordförande
Enver Dzihic	Ledamot
Christina Lindahl	Ledamot
Petra Marklund	Ledamot

Katarina Andersson	Suppleant
Lennart Persson	Suppleant

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

##### Revisorer

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

##### Valberedning

Daniel Lindahl	Sammankallande
Anna Marntell	
Karl-Gustaf Sjödin	

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31.

## Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats 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.

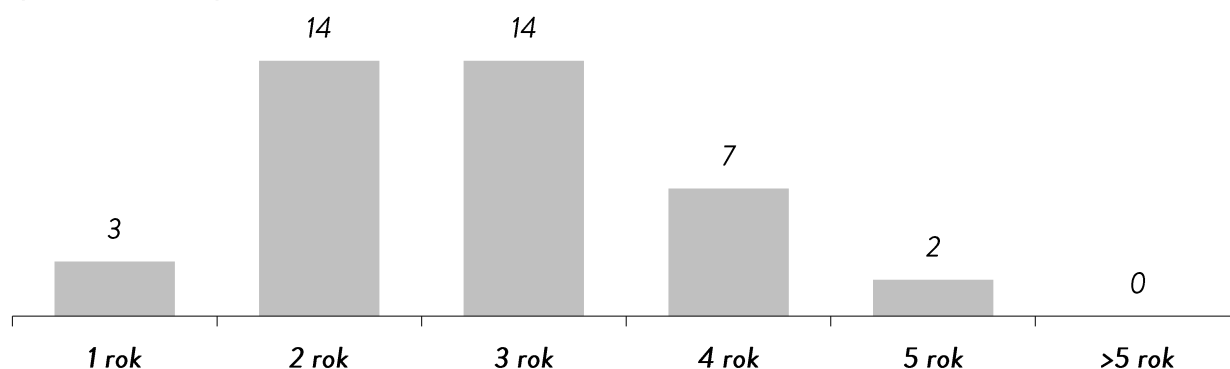
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Dina Försäkringar. I försäkringen ingår tilläggförsäkring för bostadsrättshavare samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

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. Underhållsplan kommer att upprättas när behov uppstår.

### 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 8 st överlåtit under året. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 62 st, under året har 13 st utträden skett och 11 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 60 st.

Avgifterna höjdes per 2023-01-01 med 2,5%.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	627	615	615	615	602
Lån/kvm bostadsrättsyta	10 708	11 077	11 289	11 606	11 798
Genomsnittsränta (%)	1,39	1,12	1,07	0,99	0,95
Nettoomsättning (tkr)	2 742	2 706	2 817	3 011	2 736
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-438	-369	-84	-29,0	-287,0
Soliditet (%)	75,5	75	75	74	74
Kassalikviditet (%)	125	15	132	112	93

## Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	108 170 000	2 397 009	519 167	-974 974	-368 629	109 742 573
Disposition av föregående års resultat:				-368 629	368 629	0
Avsättning till yttre fond			203 487	-203 487		0
Uttag ur fond			-10 984	10 984		0
Årets resultat					-437 960	-437 960
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>108 170 000</b>	<b>2 397 009</b>	<b>711 670</b>	<b>-1 536 106</b>	<b>-437 960</b>	<b>109 304 613</b>

## RESULTATDISPOSITION

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 536 106
årets förlust	-437 960
	<b>-1 974 066</b>
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	269 472
i ny räkning överföres	-2 243 538
	<b>-1 974 066</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2022	2021
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 742 033	2 706 435
Summa rörelseintäkter		2 742 033	2 706 435
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 169 735	-1 157 003
Övriga externa kostnader		-248 585	-247 875
Personalkostnader	4	-71 229	-59 850
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 207 086	-1 207 086
Summa rörelsekostnader		-2 696 635	-2 671 814
Rörelseresultat		45 398	34 621
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		57	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-483 415	-403 250
Summa finansiella poster		-483 358	-403 250
Resultat efter finansiella poster		-437 960	-368 629
Resultat före skatt		-437 960	-368 629
Årets resultat		-437 960	-368 629



## BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	143 244 144	144 451 230
Summa materiella anläggningstillgångar		143 244 144	144 451 230
Summa anläggningstillgångar		143 244 144	144 451 230
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		131 606	93 812
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		152 114	140 283
Summa kortfristiga fordringar		283 720	234 095
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 236 186	1 698 172
Summa kassa och bank		1 236 186	1 698 172
Summa omsättningstillgångar		1 519 906	1 932 267
SUMMA TILLGÅNGAR		144 764 050	146 383 497

## BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	110 567 009	110 567 009
Fond för yttre underhåll	711 670	519 167
Summa bundet eget kapital	111 278 679	111 086 176
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 536 106	-974 974
Årets resultat	-437 960	-368 629
Summa fritt eget kapital	-1 974 066	-1 343 603
Summa eget kapital	109 304 613	109 742 573
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 34 245 770	23 770 770
Summa långfristiga skulder	34 245 770	23 770 770
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	500 000	12 175 000
Leverantörsskulder	81 552	209 786
Skatteskulder	54 530	52 580
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	577 585	432 788
Summa kortfristiga skulder	1 213 667	12 870 154
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	144 764 050	146 383 497

## 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

#### Nyckeltalsdefinitioner

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

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	2 033 979	1 994 096
Hyror lokaler	287 373	313 959
Hyror parkeringsplatser	95 400	83 700
Debiterade elavgifter	153 168	127 030
Debiterade vattenavgifter	34 408	39 254
TV, Bredband, telefoni	115 000	115 000
Övriga debiterade avgifter	22 705	33 396
	<b>2 742 033</b>	<b>2 706 435</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	84 242	83 799
Lokalvård	87 796	81 643
Jour- och bevakningskostnader	2 758	0
Reparationer	227 444	189 124
Planerat underhåll	0	10 984
Elavgifter	193 791	196 609
Fjärrvärme	180 112	219 427
Vattenavgifter	137 246	126 005
Sophantering	64 679	66 104
Snöröjning / Sandning	6 716	7 039
TV/Bredband/Telefoni ( GAN-avtal )	123 578	115 902
Förbrukningsmaterial	0	1 531
Försäkringar	35 892	32 544
Fastighetsskatt	28 240	26 290
	<b>1 169 736</b>	<b>1 157 003</b>

### Not 4 Anställda och personalkostnader

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

	2022	2021
Följande ersättningar har utgått		
Styrelsearvoden	54 200	47 600
Sociala kostnader	17 029	12 250
	<b>71 229</b>	<b>59 850</b>

## NOTER TILL BALANSRÄKNING

### Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	119 757 521	119 757 521
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>119 757 521</b>	<b>119 757 521</b>
Ingående avskrivningar	-5 406 291	-4 199 205
Årets avskrivningar	-1 207 086	-1 207 086
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 613 377</b>	<b>-5 406 291</b>
Mark	30 100 000	30 100 000
<b>Mark</b>	<b>30 100 000</b>	<b>30 100 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>143 244 144</b>	<b>144 451 230</b>
Taxeringsvärden byggnader	70 824 000	53 429 000
Taxeringsvärden mark	19 000 000	14 400 000
	<b>89 824 000</b>	<b>67 829 000</b>

### Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank Hypotek AB	0,93	2024-11-25	11 870 770	11 970 770
Swedbank Hypotek AB	1,17	2028-06-07	11 900 000	12 000 000
Swedbank Hypotek AB	3,96	2032-09-24	10 975 000	11 975 000
			<b>34 745 770</b>	<b>35 945 770</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			500 000	12 175 000
- varav nästa års amortering			500 000	300 000

Beräknad del av skulden som förfaller till betalning fem år senare än balansdagen är 32 245 770 kr.

Not 7 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	39 337 000	39 337 000
	<hr/> 39 337 000	<hr/> 39 337 000

Sundsvall den 28/2 2023



Lars Backlund  
Ordförande



Enver Dzihic  
Ledamot



Christina Lindahl  
Ledamot



Petra Marklund  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9/3 2023  
ess2 redovisning & revision AB



Ted Sundberg, auktoriserad revisor

## 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 2022. 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 2022 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 "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 avveckla 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, 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 2022 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.

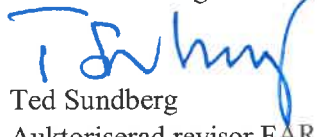
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 9 mars 2023

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](http://www.nissesforvaltning.se)