

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LUDVIGSBERG

ÅRSREDOVISNING 2020



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 panter 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

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LUDVIGSBERG

789200-0352

Årsredovisningen omfattar

Sid 2	Förvaltningsberättelse
Sid 7	Resultaträkning
Sid 8	Balansräkning
Sid 10	Noter
Sid 11	Noter till resultaträkning
Sid 12	Noter till balansräkning
Sid 14	Underskrifter

FÖRVALTNINGS AB

NISSES

Styrelsen för Brf Ludvigsberg, med säte i Sundsvall, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 1961-02-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1963-02-14 och nuvarande stadgar registrerades 2017-01-09 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 2020-05-12.

Ulf Wickberg	Ordförande	<i>avgått under året</i>
Carina Andersson	Sekreterare	
Marija Bozovic	Ledamot	
Per Norlin	Ledamot	
Lars Strömbäck	Ledamot	
Mikael Westin	Ledamot	<i>ordförande efter Ulfs avgång</i>

Pether Sundqvist	Suppleant
Boel Erbring-Pettersson	Suppleant

Under året har 5 protokollförda sammanträden avhållits, utöver styrelsen löpande arbete.

Revisorer

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

Valberedning

Anders Folcker	Sammankallande
Riita Backman	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma höll 2020-05-12.

Årsredovisningen är upprättad av
NISSES Förvaltnings AB

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ludvigsberg 1	1961	Sundsvall

Fastigheterna bebyggdes 1961 och består av 2 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1962. Fastigheten är belägen på Baldersvägen 14 A-B och 16 A-B.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 400 kvadratmeter, varav 6 364 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 36 kvadratmeter lokalyta.

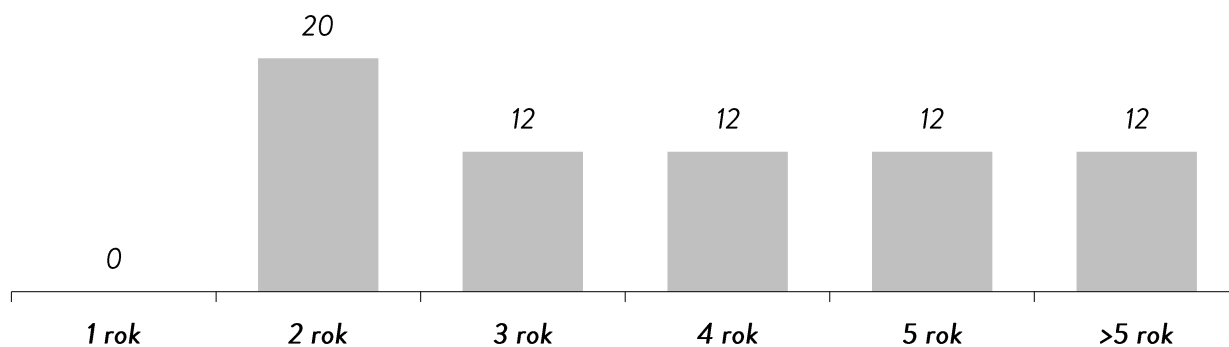
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar. I försäkringen ingår tilläggförsäkring för bostadsrättshavare samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnaders uppvärmning är fjärrvärme.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 68 lägenheter med bostadsrätt samt en lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig från 2004 till 2025 och uppdaterades 2016.

Genomförda åtgärder	År	Kommentar
Porttelefon	2020	
Ommålning entréer och trapphus	2019-2020	Hus 14 och 16, samt golvvård
OVK	2019	Samt rensning av kanaler
Fönsterbyte	2018	
Byte kopplingar	2018	Badrum
Dränering	2018	
Utemiljö	2017	Asfaltering och komplettering av belysning
Byte rör och kopplingar	2017	Kök och WC
Ombyggnad parkeringar/stödmur	2016	Ökat antal parkeringar med motorvärmare samt elbilsladdare.
Omputsning gavelfasad	2016	Hus 14 B
Ny värmekulvert mellan hus	2016	
Ny gårdsbelysning	2015-2016	Utbyte och komplettering till modern LED
Byte styr- och reglerutrustning	2014	
Tvättstuga 14 A	2013	Helreovering, ny tvättmaskin
Förråd	2013	
Utemiljö	2013	Cykelparkering, underhåll trappor och stödmur
Fönsterbleck	2013	Samtliga
Automatiska dörröppnare	2012	Entréer hus 14 och 16
Torktumlare	2012	Hus 16
Ny uteplats med grill	2011	
Ommålning källarkorridorer	2011	
Ny belysning trapphus	2010	Hus 14 och 16
Reparation tak inkl 4 rökluckor	2010	Hus 16
Renoverat styrelsemötesrum	2010	Hus 16
Extra källarförråd	2009	Hus 16
Elstambyte	2008	Gemensam mätning
Sopstationer	2006	2 st för hushållssopor, källsortering
Rörstambyte	2006	
Installation/reovering av hiss	2003-2005	Hus 14 och 16
Renovering av balkonger	2002	Ommålning
Omputsning av fasad	2002	

Förvaltning

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

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 68 st. Av dessa har 12 st överlåtits under året. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 90 st, under året har 16 st utträden skett och 19 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 93 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	570	570	559	543	543
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 804	1 832	1 859	1 088	1 100
Genomsnittsränta (%)	1,59	1,61	1,60	1,65	2,47
Nettoomsättning (tkr)	4 135	4 006	3 940	3 861	3 745
Resultat efter finansiella poster (tkr)	210	103	-984	150	-1 405
Soliditet (%)	-1	-2	-3	7	6
Kassalikviditet (%)	193	134	120	149	117

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	429 990	670	0	-809 404	102 826	-275 918
Disposition av föregående års resultat:				102 826	-102 826	0
Avsättning till yttre fond			360 200	-360 200		0
Uttag ur yttre fond			-171 561	171 561		0
Årets resultat					209 566	209 566
Belopp vid årets utgång	429 990	670	188 639	-895 217	209 566	-66 352

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-895 217
årets vinst	209 566
	-685 651
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	360 200
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-229 883
i ny räkning överföres	-815 968
	-685 651

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

RESULTATRÄKNING

		2020	2019
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 135 291	4 006 225
Summa rörelseintäkter		4 135 291	4 006 225
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 753 461	-2 799 269
Övriga externa kostnader		-272 470	-232 063
Personalkostnader	4	-189 365	-155 760
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-528 201	-528 201
Summa rörelsekostnader		-3 743 497	-3 715 293
Rörelseresultat		391 794	290 932
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-182 228	-188 106
Summa finansiella poster		-182 228	-188 106
Resultat efter finansiella poster		209 566	102 826
Resultat före skatt		209 566	102 826
Årets resultat		209 566	102 826

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	10 265 722	10 778 594
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	50 048	65 377
Summa materiella anläggningstillgångar		10 315 770	10 843 971
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		10 319 270	10 847 471
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		59 298	47 840
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		233 846	224 291
Summa kortfristiga fordringar		293 144	272 131
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 601 126	1 132 222
Summa kassa och bank		1 601 126	1 132 222
Summa omsättningstillgångar		1 894 270	1 404 353
SUMMA TILLGÅNGAR		12 213 540	12 251 824

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		430 660	430 660
Fond för yttre underhåll		188 639	0
Summa bundet eget kapital		619 299	430 660
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-895 217	-809 404
Årets resultat		209 566	102 826
Summa fritt eget kapital		-685 651	-706 578
Summa eget kapital		-66 352	-275 918
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	11 298 832	11 483 180
Summa långfristiga skulder		11 298 832	11 483 180
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	184 348	174 100
Leverantörsskulder		213 639	286 908
Skatteskulder		4 173	480
Övriga skulder		99 711	84 051
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		479 189	499 023
Summa kortfristiga skulder		981 060	1 044 562
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 213 540	12 251 824

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.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	15 år
Stambyte	50 år
Fasad	20 år
Yttre anläggning	30 år
Maskiner	5 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

	2020	2019
Årsavgifter	3 629 910	3 629 910
Hyror parkering	96 414	93 240
Hyror förråd	20 610	21 112
Hyror antennplats	16 083	15 042
Debiterade elavgifter	269 029	154 962
Debiterade tv-/bredbandsavgifter	77 520	77 520
Övriga debiterade avgifter	25 725	14 440
	4 135 291	4 006 226

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	324 092	321 529
Bevaknings- och jourkostnader	2 475	2 475
Serviceavtal/OVK	0	60 345
Reparationer	344 790	309 328
Periodiskt underhåll	229 883	171 561
Elavgifter	325 350	316 175
Fjärrvärme	609 898	660 260
Vattenavgifter	178 761	175 593
Sophantering	186 012	166 198
Snöröjning/sandning	71 112	97 434
GAN-avtal (Bredband/tv/telefoni)	261 250	300 692
Förbrukningsmaterial	19 963	25 423
Fastighetsförsäkring	101 474	97 390
Fastighetsskatt	98 402	94 866
	2 753 461	2 799 269

Not 4 Anställda och personalkostnader.

Föreningen har en anställd man.

Följande ersättningar har utgått

	2020	2019
Löner och andra ersättningar	77 556	72 000
Styrelsearvoden	69 900	46 500
Sociala kostnader	38 264	34 382
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	3 645	2 878
	189 365	155 760

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 355 190	20 018 190
Inköp	0	337 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 355 190	20 355 190
Ingående avskrivningar	-9 576 595	-9 063 723
Årets avskrivningar	-512 872	-512 872
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 089 467	-9 576 595
Utgående redovisat värde	10 265 722	10 778 595
Taxeringsvärden byggnader	45 063 000	45 063 000
Taxeringsvärden mark	15 860 000	15 860 000
	60 923 000	60 923 000
Bokfört värde byggnader	9 939 722	10 452 595
Bokfört värde mark	326 000	326 000
	10 265 722	10 778 595

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	104 977	104 977
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 977	104 977
Ingående avskrivningar	-39 600	-24 271
Årets avskrivningar	-15 329	-15 329
Utgående ackumulerade avskrivningar	-54 929	-39 600
Utgående redovisat värde	50 048	65 377

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 500	3 500
Utgående redovisat värde	3 500	3 500

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek AB	0,99	2025-09-30	2 137 480	2 161 232
Stadshypotek AB	1,84	2021-04-30	2 020 422	2 042 746
Stadshypotek AB	1,30	2021-09-01	2 543 278	2 571 302
Stadshypotek AB	1,68	2023-09-30	4 782 000	4 882 000
			11 483 180	11 657 280
Kortfristig del av långfristig skuld			184 348	174 100

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 561 440 kr.

Not 9 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	11 850 000	11 850 000
	11 850 000	11 850 000

Sundsvall 2021- 05 - 04



Mikael Westin
Ordförande



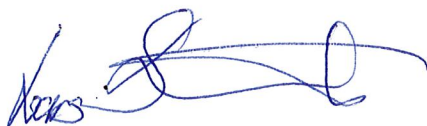
Carina Andersson
Sekreterare



Marija Bozovic
Ledamot



Per Norlin
Ledamot



Lars Strömbäck
Ledamot

Min

revisionsberättelse har lämnats



Ted Sundberg, ess2 redovisning & revision AB
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ludvigsberg
Org.nr. 789200-0352

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ludvigsberg för år 2020. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ludvigsberg för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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.

Revisorers ansvar

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

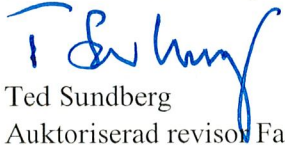
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 10 maj 2021



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