

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VIKINGEN

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 VIKINGEN
789200-1574

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 13	Underskrifter

FÖRVALTNINGS AB

NISSES

Styrelsen för Brf Vikingen, 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 lägenheter åt medlemmar utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades 1960-06-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1965-11-18 och nuvarande stadgar registrerades 1996-01-15 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 2020-05-28.

Hans Olsson	Ordförande
Britt Näslund	Sekreterare
Per Arne Bild	Ledamot
Bengt Bohlin	Ledamot
Lars-Erik Norberg	Ledamot

Arja Hannus	Suppleant
Örjan Nilsson	Suppleant

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

Revisorer

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

Valberedning

Urban Tjernberg	Sammanställande
Håkan Näslund	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Granlo 19:1	1962	Sundsvall

Fastigheterna bebyggdes 1962 och består av 7 bostadshus. Fastighetens värdeår är 1962.

Fastigheten är belägen på Vikingavägen 21, 23, 25, 27, 32, 34 och 36.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 312 kvadratmeter, varav 3 248 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 441 kvadratmeter lokalyta.

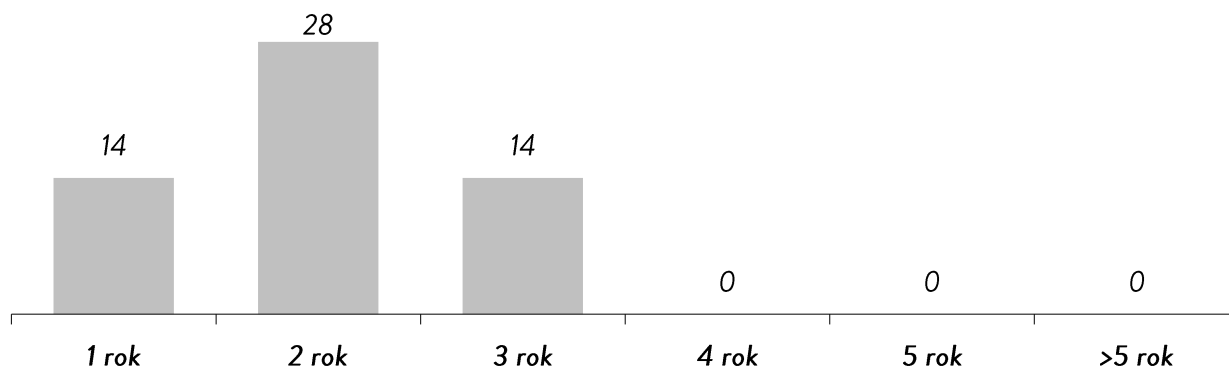
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar. I försäkringen ingår tilläggförsäkring för bostadsrättshavare samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnaders uppvärmning är fjärrvärme.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt, 3 248 kvm.

Lägenhetsfördelning:



Lokaler:

Verksamhet

Styrelserum

Verkstad/garage

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som revideras årligen. Följande åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförda åtgärder	År	Kommentar
Dörrbyte	2020	Källare
Gemensamhetsel	2019	
OVK-besiktning	2019	Samt upprättande av energideklaration
Parkeringsyta	2018-2019	Ny parkeringsyta
Betongbroar	2018	
Tvättmaskin	2018	
Säkerhetsdörrar	2017	
Torkrumsavfuktare	2017	
Utemiljö	2017	Belysning sopstation, parkeringsarbeten
Traktor	2016	
Sophanteringssystem	2015	Underjordiska sopstationer, s k moloklar.
Tvättmaskin	2015	Tvättstuga, Vikingavägen 32.
Gräsklippare	2015	
Balkonger	2014	Nya inglasade balkonger.
Värmepump	2014	
Torktumlare	2014	Tvättstuga, Vikingavägen 34.
Ventilation	2013	Avstängningsventiler.
Utemiljö	2013	Asfaltering och belysning, Vikingavägen 32-36
Tvättmaskin	2012	Tvättstuga, Vikingavägen 34.
Tilläggsisolering vind	2005	
Takbyte	2004	Tegeltak har bytts ut mot plåttak.
Lås	2003	Nytt låssystem.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
TV-avtal	ComHem

Urban Tjernberg har varit vice värd under året.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 56 st. Av dessa har 5 st överlåtits under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 61 st, under året har 6 st utträden skett och 4 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 59 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta*	583	583	583	583	573
Lån/kvm totalyta	2 824	2 910	2 990	3 197	3 289
Genomsnittsränta (%)	1,3	1,4	1,5	1,7	1,8
Nettoomsättning (tkr)	2 609	2 493	2 415	2 407	2 414
Resultat efter finansiella poster (tkr)	336	127	41	190	483
Soliditet (%)	25	22	22	20	13
Kassalikviditet (%)	222	159	158	234	172

*Hyresrätt är sen april 2017 ombildad som bostadsrätt.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	242 619	840 000	454 678	1 345 966	126 724	3 009 987
Disposition av föregående års resultat:				126 724	-126 724	0
Avsättning till yttre fond			168 820	-168 820		0
Uttag ur yttre fond			-149 663	149 663		0
Årets resultat					335 599	335 599
Belopp vid årets utgång	242 619	840 000	473 835	1 453 533	335 599	3 345 586

RESULTATDISPOSITION

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 453 533
årets vinst	335 599
	1 789 132
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	168 820
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-187 488
i ny räkning överföres	1 807 800
	1 789 132

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

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	11 037 050	11 474 058
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	83 572	175 498
Summa materiella anläggningstillgångar		11 120 622	11 649 556
Summa anläggningstillgångar		11 120 622	11 649 556
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		8 017	6 641
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		76 549	75 542
Summa kortfristiga fordringar		84 566	82 183
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 250 392	1 870 756
Summa kassa och bank		2 250 392	1 870 756
Summa omsättningstillgångar		2 334 958	1 952 939
SUMMA TILLGÅNGAR		13 455 580	13 602 495

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	242 619	242 619
Upplåtelseuppgifter	840 000	840 000
Fond för yttre underhåll	473 835	454 678
Summa bundet eget kapital	1 556 454	1 537 297
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 453 533	1 345 966
Årets resultat	335 599	126 724
Summa fritt eget kapital	1 789 132	1 472 690
Summa eget kapital	3 345 586	3 009 987
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut 7	9 059 488	9 361 488
Summa långfristiga skulder	9 059 488	9 361 488
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	293 000	275 000
Leverantörsskulder	110 744	307 480
Skatteskulder	6 950	5 872
Övriga skulder	311 807	305 406
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	328 005	337 262
Summa kortfristiga skulder	1 050 506	1 231 020
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 455 580	13 602 495

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.

Anläggningstillgångar

Byggnadens anskaffningsvärde skrivs av på 66 år, därefter utförda fastighetsförbättringar skrivs av mellan 10-40 år. Markanläggningar skrivs av på 20 år. Maskiner skrivs av på fem 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 bostäder	1 894 821	1 894 821
Hyror lokaler	16 083	15 828
Hyror garage och parkeringsplatser	76 950	71 400
Hyror övriga	7 440	7 440
Debiteringar, medlemsel	188 491	81 749
Debiteringar, kabel-tv	67 200	67 200
Balkongtillägg	345 408	345 408
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	7 081	9 005
Övriga intäkter	5 370	360
	2 608 844	2 493 211

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2020	2019
Fastighetskostnader	1 146	2 292
Reparationer	71 983	90 404
Planerat underhåll	187 488	149 663
Elavgifter	210 224	202 838
Fjärrvärme	410 179	434 822
Vattenavgifter	149 503	184 891
Sophantering	88 461	71 945
Sandning/Snöröjning	9 877	19 184
Kabel-Tv	41 026	40 446
Förbrukningsmaterial	2 994	8 264
Försäkringspremier	48 087	41 451
Fastighetsavgift	52 263	50 935
Förbrukningsinventarier (maskiner)	6 564	12 044
	1 279 795	1 309 179

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Medelantalet anställda		
Kvinnor	0	0
Män	3	3
	3	3
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Löner och andra ersättningar	146 740	190 754
Sociala kostnader och pensionskostnader	41 646	61 555
Styrelsearvoden	26 136	30 000
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader	214 522	282 309

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 618 730	16 443 102
Inköp	0	175 628
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 618 730	16 618 730
Ingående avskrivningar	-5 144 672	-4 714 981
Årets avskrivningar	-437 008	-429 691
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 581 680	-5 144 672
Utgående redovisat värde	11 037 050	11 474 058
Taxeringsvärden byggnader	13 431 000	13 431 000
Taxeringsvärden mark	3 451 000	3 451 000
	16 882 000	16 882 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	473 946	473 946
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	473 946	473 946
Ingående avskrivningar	-298 448	-203 659
Årets avskrivningar	-91 926	-94 789
Utgående ackumulerade avskrivningar	-390 374	-298 448
Utgående redovisat värde	83 572	175 498

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek AB	1,31	2025-04-30	2 839 996	2 921 996
Stadshypotek AB	1,20	2024-09-30	652 000	675 000
Stadshypotek AB	1,05	2021-06-01	917 700	977 700
Stadshypotek AB	1,42	2022-09-01	442 500	472 500
Stadshypotek AB	1,16	2022-04-30	3 017 984	3 044 984
Stadshypotek AB	-	-	0	491 000
Stadshypotek AB	1,50	2023-03-30	1 013 308	1 053 308
SEB	0,92	2023-03-30	469 000	0
			9 352 488	9 636 488
Kortfristig del av långfristig skuld			293 000	267 000

Beräknad del av skulden som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen är 7 887 488 kr.

Not 8 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	11 711 000	11 711 000
	11 711 000	11 711 000

Sundsvall den 5 / 5 2021

Hans Olsson

Hans Olsson
Ordförande

Britt Näslund

Britt Näslund
Sekreterare

Lars-Erik Norberg

Lars-Erik Norberg
Ledamot

Per-Arne Bild

Per-Arne Bild
Ledamot

Bengt Bohlin

Bengt Bohlin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6 / 5 2021
ess2 redovisning & revision AB

Ted Sundberg

Ted Sundberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vikingen
Org.nr. 789200-1574

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vikingen för år 2020. 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 2020 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 Vikingen för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

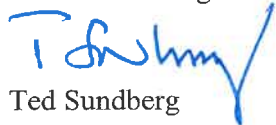
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

Sundsvall den 6 maj 2021

ess2 redovisning & revision AB



Ted Sundberg

Auktoriserad revisor FAR

KORT OM ATT BO I BOSTADSRÄTT

En bostadsrättsförening är en speciell typ av ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Om man bor i bostadsrätt så kan man aldrig äga den specifika lägenhet man bor i men man har en så kallad nyttjanderätt, däremot äger man en ekonomisk del i bostadsrättsföreningen. Denna ägandedel är direkt kopplad till bostadsrätten. I Sverige finns idag ca 900 000 bostadsrättslägenheter, det gör att fler än en miljon svenskar äger sitt boende tillsammans med andra. Detta gör boendeformen till den tredje vanligaste i Sverige.

En bostadsrättsförening måste ha minst tre medlemmar och tre lägenheter, vara registrerad hos Bolagsverket, ha stadgar, ett namn, en utsedd styrelse samt minst en revisor. Alla medlemmar styr i demokratisk anda i föreningen, med den valda styrelsen som verkställande organ. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Bland annat genom föreningsstämman där du har möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen, varje medlem har en röst men dock högst en röst per lägenhet. Om oenighet skulle uppstå inom en lägenhet skall denna lägenhet lägga ner sin röst. Vid föreningsstämman väljs också den styrelse som skall arbeta å medlemmarnas vägnar det närmsta året. I val till styrelsen får samtliga medlemmar i föreningen ställa upp, ett sådant intresse tas upp med valberedningen innan stämman. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl. a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Dock medför detta ett stort ansvar, då man som bostadsrättshavare har vårdplikt av bostaden och skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan arvas 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