

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BERGET

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 pantar 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 BERGET

789200-0816

Årsredovisningen omfattar

Sid 2	Förvaltningsberättelse
Sid 6	Resultaträkning
Sid 7	Balansräkning
Sid 9	Noter
Sid 9	Noter till resultaträkning
Sid 11	Noter till balansräkning
Sid 13	Underskrifter

FÖRVALTNINGS AB

NISSES

Styrelsen för Brf Berget 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. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1951-11-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1956 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-28 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 2020-05-19:

Mikael Holmén	Ordförande
Anette Strandqvist	Sekreterare
Christoffer Engblom	Ledamot
Robert Fränberg	Ledamot
Lena Holmén	Ledamot

Stefan Hägglund	Suppleant
Mait Sandgren	Suppleant

Under året har 4 protokollförda sammanträden avhållits, utöver styrelsen löpande arbete.

Revisorer

Ernst & Young AB	Ordinarie extern
------------------	------------------

Valberedning

Robert Fränberg	Sammanställande
Stefan Hägglund	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-19.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lastaren 12	1954	Sundsvall

Fastigheterna bebyggdes 1953 och består av två bostadshus. Fastighetens värdeår är 1953.

Fastigheten är belägen på Klintgatan 16-18.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 868 kvadratmeter, varav 1 736 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 132 kvadratmeter lokalyta.

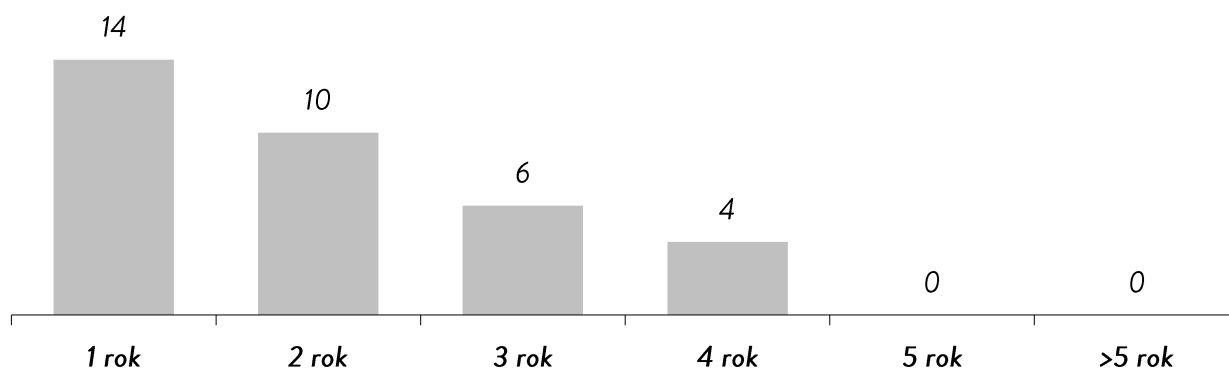
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar. I försäkringen ingår tilläggförsäkring för bostadsrättshavare samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnaders uppvärmning är fjärrvärme.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt och en bostad samt två lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Lokaler:

Verksamhet	Löptid
Frisör	Tillsvidare
Kontor/förråd	Tillsvidare

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Underhållsplan

Nedanstående åtgärder har genomförts efter 2000 eller planeras:

Genomförda åtgärder	År	Kommentar
Takreparationer	2020	
Målningsarbeten	2018	
Säkerhetsdörrar	2016	
Undercentral	2016	
Tvättstuga	2014	Klinkergolv
Takkupor	2014	Målning
Fönsterbyte	2009-2010	
EI	2006	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
TV-avtal	ComHem
Optokabel för IT	Bredbandsbolaget

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 34 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 40 st, under året har 6 st utträden skett och 4 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 38 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	662	656*	649	649	649
Lån/kvm totalyta	1 657	1 706	1 750	1 791	1 834
Genomsnittsränta (%)	1,3	1,7	1,9	2,0	2,1
Nettoomsättning (tkr)	1 379	1 332	1 321	1 298	1 288
Resultat efter finansiella poster (tkr)	37	-253	-291	44	-221
Soliditet (%)	-1,3	-2,4	4,7	11,3	10,1
Kassalikviditet (%)	180,9	131,7	164,7	198,4	132,5

Avgifterna höjdes med 2% 1 juli 2019.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Reserv- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	45 880	9 512	36 587	79 814	-252 989	-81 196
Disposition av föregående års resultat:				-252 989	252 989	0
Avsättning till yttre fond			49 377	-49 377		0
Årets resultat					36 839	36 839
Belopp vid årets utgång	45 880	9 512	85 964	-222 552	36 839	-44 357

RESULTATDISPOSITION

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad förlust	-222 552
årets vinst	36 839
	-185 713

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	49 377
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-65 745
i ny räkning överföres	-169 345
	-185 713

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

RESULTATRÄKNING

		2020	2019
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 379 411	1 332 277
Summa rörelseintäkter		1 379 411	1 332 277
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-940 691	-1 163 807
Övriga externa kostnader		-81 122	-81 374
Personalkostnader	4	-37 217	-43 629
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-242 883	-242 883
Summa rörelsekostnader		-1 301 913	-1 531 693
Rörelseresultat		77 498	-199 416
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40 659	-53 573
Summa finansiella poster		-40 659	-53 573
Resultat efter finansiella poster		36 839	-252 989
Resultat före skatt		36 839	-252 989
Årets resultat		36 839	-252 989

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	2 660 521	2 903 404
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 660 521	2 903 404
Summa anläggningstillgångar		2 660 521	2 903 404
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		34 230	32 112
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		78 648	84 273
Summa kortfristiga fordringar		112 878	116 385
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		553 504	388 450
Summa kassa och bank		553 504	388 450
Summa omsättningstillgångar		666 382	504 835
SUMMA TILLGÅNGAR		3 326 903	3 408 239

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	45 880	45 880
Reservfond	9 512	9 512
Fond för yttre underhåll	85 964	36 587
Summa bundet eget kapital	141 356	91 979
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-222 552	79 814
Årets resultat	36 839	-252 989
Summa fritt eget kapital	-185 713	-173 175
Summa eget kapital	-44 357	-81 196
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut 7, 8	3 002 863	3 106 019
Summa långfristiga skulder	3 002 863	3 106 019
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	92 356	81 556
Leverantörsskulder	80 159	124 817
Skatteskulder	8 421	6 303
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	187 461	170 740
Summa kortfristiga skulder	368 397	383 416
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 326 903	3 408 239

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 50 år, därefter utförda fastighetsförbättringar skrivs av 10-40 år.

Maskiner skrivs av på 5 år.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 149 512	1 138 243
Hyror bostäder	61 200	61 200
Hyror lokaler	27 500	22 005
Hyror garage	12 000	12 000
Hyror parkeringsplatser	31 325	32 262
Debiterade elavgifter	87 846	51 760
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 111	14 097
Övriga debiterade avgifter	3 917	710
	1 379 411	1 332 277

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2020	2019
Fastighetskostnader	66 636	69 805
Reparationer	66 795	301 921
Planerat underhåll	65 745	0
Elavgifter	104 877	108 176
Fjärrvärme	261 119	288 374
Vattenavgifter	80 571	79 812
Sophantering	56 344	47 750
Snöröjning/sandning	29 318	63 457
Kabel-TV	48 749	47 580
Bredband	73 320	73 320
Förbrukningsmaterial	782	2 838
Fastighetsförsäkring	34 098	28 436
Fastighetsskatt	52 338	52 338
	940 692	1 163 807

Not 4 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

<i>Följande ersättningar har utgått</i>	2020	2019
Styrelsearvoden	28 670	35 900
Sociala kostnader	8 547	7 729
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	200	200
	37 417	43 829

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 950 645	6 950 645
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 950 645	6 950 645
Ingående avskrivningar	-4 047 241	-3 804 358
Årets avskrivningar	-242 883	-242 883
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 290 124	-4 047 241
Utgående redovisat värde	2 660 521	2 903 404
Taxeringsvärden byggnader	12 028 000	12 028 000
Taxeringsvärden mark	4 431 000	4 431 000
	16 459 000	16 459 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 949	34 949
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 949	34 949
Ingående avskrivningar	-34 949	-34 946
Årets avskrivningar	0	-3
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 949	-34 949
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Skulder till kreditinstitut

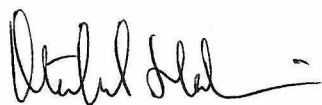
Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek AB	2,21	2023-01-30	49 005	53 361
Stadshypotek AB	0,95	2025-07-30	224 344	232 344
Stadshypotek AB	0,90	2023-09-01	455 200	463 200
Stadshypotek AB	1,55	2023-09-01	365 020	387 020
Stadshypotek AB	1,24	2024-10-30	1 295 000	1 325 000
Stadshypotek AB	1,28	2023-12-01	706 650	726 650
			3 095 219	3 187 575
Kortfristig del av långfristig skuld			92 356	81 556

Den del av skulden som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen är 2 633 439 kr.

Not 8 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	3 801 000	3 801 000
	3 801 000	3 801 000

Sundsvall den 13/4 2021



Mikael Holmén
Ordförande



Anette Strandqvist
Sekreterare



Christoffer Engblom
Ledamot



Robert Fränberg
Ledamot



Lena Holmén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 16/4 2021



Maria Lugnø
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Berget, org.nr 789200-0816

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Berget för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta. 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 att 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 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 av Bostadsrättsföreningen Berget för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 16 april 2021

Ernst & Young AB



Maria Lugnö
Auktoriserad revisor

[illegible]

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