

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VIVSTANÄS

ÅRSREDOVISNING 2021



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 2021

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VIVSTANÄS

789200-5443

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 Vivstanäs, med säte i Timrå, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 1967-12-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1973-09-13 och nuvarande stadgar registrerades 2017-03-30.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan ordinarie föreningsstämma 2021-08-21.

Peter Dahlin	Ordförande
Lars-Erik Byström	Vice ordförande
Jessica Ivarsson	Sekreterare
Linda Carlgren	Ledamot
Lars Lindström	Ledamot

Agneta Nilsson	Suppleant
Kerstin Olsson	Suppleant

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

Revisorer

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

Valberedning

Jan Ove Möllner	Sammankallande
René Poll	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-08-21.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vivsta 32:1	1973	Timrå
Vivsta 32:2	1973	Timrå

Fastigheterna bebyggdes 1970-1973 och består av 4 bostadshus. Fastighetens värdeår är 1973. Fastigheten är belägen på Mellangatan 10-38.

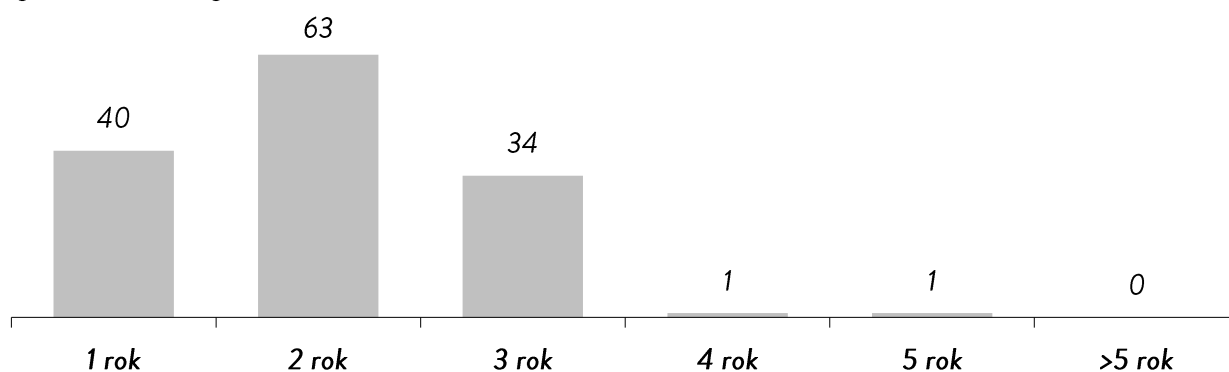
Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 668 kvadratmeter, varav 8 623 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 45 kvadratmeter lokalyta.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 139 lägenheter med bostadsrätt och en lokal.

Lägenhetsfördelning:



Lokaler:

Verksamhet

Vaktmästeri/kontor

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2004 och revideras årligen. Det planerade underhållet syftar till att erhålla en lång livslängd på föreningens tillgångar. Till detta sker årliga avsättningar till fastighetens underhållsfond. Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförda åtgärder	År	Kommentar
Bokningspaneler	2021	
Utemiljö	2021	Asfaltering, plantering, byte dagvatten- och avloppsbrunn
Energideklaration	2020	
Målning	2020	Golv och väggar
Undercentral	2020	Byte vvc pump
Parkeringsplatser	2020	
Traktor	2020	Inbyte av gammal traktor (2018)
Lek- och uteplats	2019	
Belysning	2019	
Cirkulationspumpar värme	2019	
Torkskåp	2019	
Tvättmaskin	2019	
Tvättmaskin	2018	
Utemiljö	2017	Planteringar mm
Relining	2015-2016	Från anslutningspunkt
Torktumlare	2015	
Utomhusbelysning	2015	Byte av armaturer
Elektroniska dörröppnare	2014	
Frånluftsfläktar, tak	2013-2014	
Åkgräsklippare	2013	
Ombyggnad lokal till lägenhet	2012	Mellangatan 12, fd tandläkarmottagning
Takrenovering	2011	Mellangatan 32-38
Reglerutrustning fjärrvärme	2011	Webbaserad reglering
Torktumlare	2011	
Asfaltering	2010	Mellangatan 26-30
Lägenhetsdörrar	2009	Säkerhetsdörrar
Låssystem	2009	Elektroniskt skalskydd, porttelefon
Takrenovering	2009	Nytt papptak
Ombyggnad lokal till lägenhet	2007	Mellangatan 24
Fönsterbyten	2005	
Garage/förråd	2001	
Balkonger	1996	Inglasning
Badrumsrenovering	1993	Stambyte

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
TV-avtal	Tele2
Parkeringar	Aimo park

Årsredovisningen är upprättad av
NISSES Förvaltnings AB

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 139 st. Av dessa har 8 st överlåtits under året.

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

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 166 st, under året har 9 st utträden skett och 12 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 169 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	656	656	656	656	656
Lån/kvm totalyta	1 290	1 339	1 387	1 430	1 474
Elkostnad/kvm totalyta	39	56	54	51	44
Värmekostnad/kvm totalyta	131	116	118	104	114
Vattenkostnad/kvm totalyta	58	50	53	52	52
Genomsnittsränta (%)	1,3	1,4	1,8	1,7	1,8
Nettoomsättning (tkr)	6 127	6 220	6 075	6 134	6 051
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-427	-297	161	598	319
Soliditet (%)	17,5	19,5	20,6	19,3	15,9
Kassalikviditet (%)	118	264	244	189	147
Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån, inkl. nästa års amortering	269	264	244	189	147

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 069 478	439 130	2 926 732	-1 043 390	-297 026	3 094 924
Disposition av föregående års resultat:						
Avsättning till yttre fond			411 000	-411 000		0
Uttag ur yttre fond			-848 383	848 383		0
Årets resultat					-426 757	-426 757
Belopp vid årets utgång	1 069 478	439 130	2 489 349	-903 033	-426 757	2 668 167

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande med

ansamlad förlust	-903 033
årets förlust	-426 757
	-1 329 790

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	411 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-618 686
i ny räkning överföres	-1122 104
	-1 329 790

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

RESULTATRÄKNING

		2021	2020
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 126 625	6 220 021
Summa rörelseintäkter		6 126 625	6 220 021
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-3 649 652	-3 706 917
Övriga externa kostnader		-222 811	-246 193
Personalkostnader	4	-1 108 081	-988 986
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 423 544	-1 412 884
Summa rörelsekostnader		-6 404 088	-6 354 980
Rörelseresultat		-277 463	-134 959
Finansiella poster			
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-149 294	-162 067
Summa finansiella poster		-149 294	-162 067
Resultat efter finansiella poster		-426 757	-297 026
Resultat före skatt		-426 757	-297 026
Årets resultat		-426 757	-297 026

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	9 919 279	11 194 581
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	327 507	475 749
Summa materiella anläggningstillgångar		10 246 786	11 670 330
Summa anläggningstillgångar		10 246 786	11 670 330
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		53 927	31 561
Övriga fordringar		645 078	719 665
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		191 416	186 731
Summa kortfristiga fordringar		890 421	937 957
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		309	309
Summa kortfristiga placeringar		309	309
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 147 001	3 249 937
Summa kassa och bank		4 147 001	3 249 937
Summa omsättningstillgångar		5 037 731	4 188 203
SUMMA TILLGÅNGAR		15 284 517	15 858 533

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 069 478	1 069 478
Upplåtelseavgifter		439 130	439 130
Fond för yttre underhåll		2 489 349	2 926 732
Summa bundet eget kapital		3 997 957	4 435 340
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-903 033	-1 043 389
Årets resultat		-426 757	-297 026
Summa fritt eget kapital		-1 329 790	-1 340 415
Summa eget kapital		2 668 167	3 094 925
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	8 335 010	11 177 186
Summa långfristiga skulder		8 335 010	11 177 186
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	2 842 176	430 652
Leverantörsskulder		489 706	315 974
Skatteskulder		-122 502	-123 195
Övriga skulder		259 788	252 035
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		812 172	710 956
Summa kortfristiga skulder		4 281 340	1 586 422
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 284 517	15 858 533

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 linjärt av på 50 år, därefter utförda fastighetsförbättringar skrivs av enligt beräknad nyttjandeperiod på 10-30 år.

Maskiner skrivs av på 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.

Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån, inkl. nästa års amortering

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder utan hänsyn till kortfristiga lån men med hänsyn till nästa års amortering.

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	5 646 497	5 646 497
Medlemsel	318 334	403 591
Hyror parkeringar	118 575	121 890
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	18 971	31 904
Övriga intäkter	24 247	16 141
	6 126 624	6 220 023

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetskostnader	33 344	14 540
Reparationer	244 642	229 982
Planerat underhåll	618 686	848 383
Elavgifter	335 227	481 748
Uppvärmningskostnader	1 137 659	1 003 048
Vatten och avlopp	504 411	432 961
Renhållning	119 589	93 846
Snöröjning/sandning	27 675	19 649
Kabel-TV	125 109	123 464
Bredband	166 900	117 123
Förbrukningsmaterial/förbrukningsinventarier	100 081	122 489
Försäkringspremier	124 198	107 554
Fastighetsavgift	112 130	112 130
	3 649 651	3 706 917

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2021	2020
Medelantalet anställda		
Kvinnor	1	1
Män	1	1
	2	2
Följande ersättningar har utgått		
Styrelsearvoden	53 800	49 800
Löner	566 775	513 967
Moms på fastighetsskötsel	257 148	225 833
Sociala kostnader	235 304	164 369
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	-4 946	35 017
	1 108 081	988 986

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 577 754	28 577 754
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 577 754	28 577 754
Ingående avskrivningar	-17 383 173	-16 107 871
Årets avskrivningar	-1 275 302	-1 275 302
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 658 475	-17 383 173
Utgående redovisat värde	9 919 279	11 194 581
Taxeringsvärden byggnader	30 122 000	30 122 000
Taxeringsvärden mark	6 851 000	6 851 000
	36 973 000	36 973 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 614 455	1 454 555
Inköp	0	159 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 614 455	1 614 455
Ingående avskrivningar	-1 138 706	-1 001 124
Årets avskrivningar	-148 242	-137 582
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 286 948	-1 138 706
Utgående redovisat värde	327 507	475 749

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek AB	1,56	2022-10-30	1 791 524	1 851 524
Stadshypotek AB	1,06	2024-10-30	1 751 009	1 801 009
Stadshypotek AB	2,70	2024-04-30	1 561 598	1 579 650
Stadshypotek AB	1,13	2023-06-30	221 904	241 904
Stadshypotek AB	1,13	2023-06-30	511 776	559 776
Stadshypotek AB	0,79	2023-09-30	3 171 375	3 264 975
SEB	1,35	2022-10-28	760 000	840 000
SEB	1,01	2023-12-28	1 408 000	1 469 000
			11 177 186	11 607 838
Kortfristig del av långfristig skuld			2 842 176	430 652
- varav amortering			430 652	430 652

Beräknad del som förfaller till betalning senare än 5 år från balansdagen är 9 023 926 kr.

Not 8 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	19 569 000	19 569 000
	19 569 000	19 569 000

Timrå den 5/5 2022



Peter Dahlin
Ordförande



Lars-Erik Byström
Vice ordförande



Jessica Ivarsson
Sekreterare



Kerstin Olsson
Linda Carlgren
Ledamot



Lars Lindström
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 25/5 2022



Niklas Nyberg, auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vivstanäs, org.nr 789200-5445

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vivstanäs för räkenskapsåret 2021-01-01- 2021-12-31.

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 2021 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 för föreningen.

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 på fel.

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 att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 Vivstanäs för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 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 revisionsssed 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 tryggt 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 25 maj 2022

Ernst & Young AB



Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor

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