

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VIVSTANÄS

---

## ÅRSREDOVISNING 2022



FÖRVALTNINGS AB  
**NISSES**

Här kommer Er förenings årsredovisning, det är den redovisning som styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som föreningens medlemmar behandlar vid föreningsstämman. Årsredovisningen innehåller information om föreningens fastighet och ger en inblick i föreningens ekonomi. *SPARA ER ÅRSREDOVISNING, DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!*

## BEGREPPSFÖRKLARINGAR

### Förvaltningsberättelse

Redogör i text för verksamheten.

### Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen skall till föreningsstämman föreslå hur vinsten skall disponeras eller om det blivit förlust, hur denna skall täckas.

### Balansräkning

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, fordringar mm). Föreningens skulder består av eget kapital, fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej betalda kostnader mm). Under eget kapital redovisas grundavgifter, reserveringar samt disponibla vinstmedel.

### Noter

Tilläggsupplysningar för en del poster i resultat- och balansräkningen.

### Revisionsberättelsen

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, bokföringen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott samt om de till- eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**Anläggningstillgångar** är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna, med byggnader och mark.

**Avskrivningar** måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

**Fond för yttre underhåll** utgörs av årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning eller reservering sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen.

**Insatser** är den avgift som inbetalades av de som köpte bostadsrätterna första gången när föreningen bildades.

**Kortfristiga skulder** kallas de skulder som föreningen skall betala inom ett år.

**Långfristiga skulder** är i huvudsak de lån som föreningen.

**Omsättningstillgångar** skall i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

**Ställda pant** avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

**Årsavgift** är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften, underhåll och de stadgeenliga avsättningarna.

# ÅRSREDOVISNING 2022

---

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN 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 2022.

## 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 2022-08-13.

Peter Dahlin	Ordförande
Lars-Erik Byström	Vice ordförande
Jessica Ivarsson	Sekreterare
Ann Charlotte Amrén	Ledamot
Lars Lindström	Ledamot

Kerstin Olsson                      Suppleant

Under året har 7 protokollförda sammanträden avhållits, utöver styrelsen löpande arbete.

##### Revisorer

Ernst & Young AB                      Ordinarie extern

##### Valberedning

Jan Ove Möllner                      Sammankallande  
René Poll

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-08-13.

## 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.

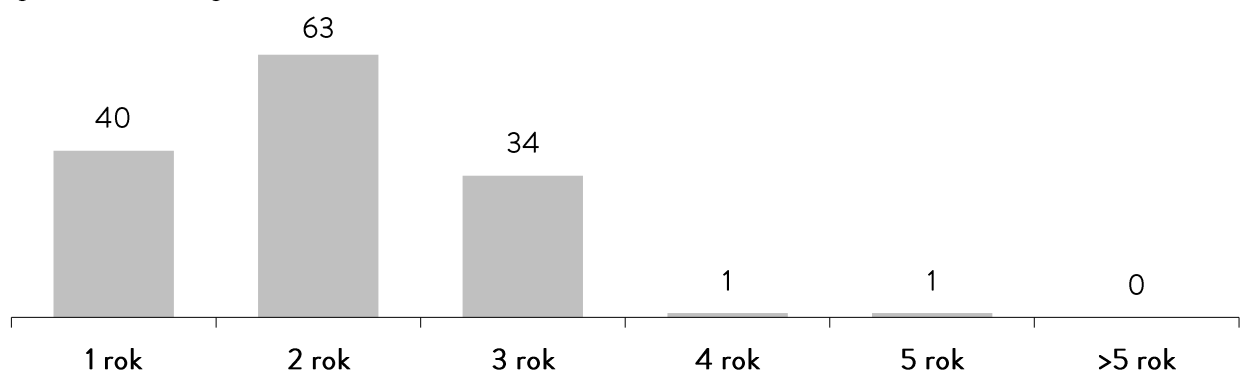
Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 668 kvadratmeter, varav 8 623 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 45 kvadratmeter lokalyta.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar. I försäkringen ingår tilläggsförsäkring 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
Utemiljö	2022	Uteplats, trappa
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

## MEDLEMSINFORMATION

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 139 st. Av dessa har 18 st överlåtits under året. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 169 st, under året har 20 st utträden skett och 14 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 163 st.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	656	656	656	656	656
Lån/kvm totalyta	1 240	1 290	1 339	1 387	1 430
Elkostnad/kvm totalyta	38	39	56	54	51
Värmekostnad/kvm totalyta	127	131	116	118	104
Vattenkostnad/kvm totalyta	60	58	50	53	52
Genomsnittsränta (%)	1,4	1,3	1,4	1,8	1,7
Nettoomsättning (tkr)	6 085	6 127	6 220	6 075	6 134
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-542	-427	-297	161	598
Soliditet (%)	14,9	17,5	19,5	20,6	19,3
Kassalikviditet (%)	100	118	264	244	189
Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån, inkl. nästa års amortering	300	269	264	244	189

## 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	2 489 349	-903 032	-426 757	2 668 168
Disposition av föregående års resultat:				-426 757	426 757	0
Avsättning till yttre fond			411 000	-411 000		0
Uttag ur yttre fond			-618 686	618 686		0
Årets resultat					-541 549	-541 549
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 069 478</b>	<b>439 130</b>	<b>2 281 663</b>	<b>-1 122 104</b>	<b>-541 549</b>	<b>2 126 619</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande med

ansamlad förlust	-1 122 104
årets förlust	-541 549
	-1 663 653

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	411 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-559 884
i ny räkning överföres	-1 514 769
	-1 663 653

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



## RESULTATRÄKNING

		2022	2021
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 085 103	6 126 625
Summa rörelseintäkter		6 085 103	6 126 625
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 516 858	-3 649 652
Övriga externa kostnader		-228 116	-222 811
Personalkostnader	4	-1 303 352	-1 108 081
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 430 283	-1 423 544
Summa rörelsekostnader		-6 478 609	-6 404 088
Rörelseresultat		-393 506	-277 463
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		586	0
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-148 629	-149 294
Summa finansiella poster		-148 043	-149 294
Resultat efter finansiella poster		-541 549	-426 757
Resultat före skatt		-541 549	-426 757
Årets resultat		-541 549	-426 757

## BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	8 643 981	9 919 279
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	223 091	327 507
Summa materiella anläggningstillgångar		8 867 072	10 246 786
Summa anläggningstillgångar		8 867 072	10 246 786
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		51 161	53 927
Övriga fordringar		584 161	645 078
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		202 897	191 416
Summa kortfristiga fordringar		838 219	890 421
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		309	309
Summa kortfristiga placeringar		309	309
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 524 274	4 147 001
Summa kassa och bank		4 524 274	4 147 001
Summa omsättningstillgångar		5 362 802	5 037 731
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 229 874</b>	<b>15 284 517</b>

## BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 069 478	1 069 478
Upplåtelseavgifter	439 130	439 130
Fond för yttre underhåll	2 281 663	2 489 349
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>3 790 271</b>	<b>3 997 957</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 122 104	-903 033
Årets resultat	-541 549	-426 757
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 663 653</b>	<b>-1 329 790</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 126 618</b>	<b>2 668 167</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8 6 734 027	8 335 010
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>6 734 027</b>	<b>8 335 010</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 012 507	2 842 176
Leverantörsskulder	292 377	489 706
Skatteskulder	-105 007	-122 502
Övriga skulder	371 730	259 788
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	797 622	812 172
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>5 369 229</b>	<b>4 281 340</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>14 229 874</b>	<b>15 284 517</b>

## 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

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	5 646 497	5 646 497
Medlemsel	270 490	318 334
Hyror parkeringar	119 510	118 575
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	25 012	18 971
Övriga intäkter	23 594	24 247
	<b>6 085 103</b>	<b>6 126 624</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetskostnader	14 800	33 344
Reparationer	184 520	244 642
Planerat underhåll	559 884	618 686
Elavgifter	324 768	335 227
Uppvärmningskostnader	1 103 338	1 137 659
Vatten och avlopp	516 331	504 411
Renhållning	103 712	119 589
Snöröjning/sandning	23 069	27 675
Kabel-TV	128 789	125 109
Bredband	166 900	166 900
Förbrukningsmaterial/förbrukningsinventarier	134 811	100 081
Försäkringspremier	126 636	124 198
Fastighetsavgift	129 300	112 130
	<b>3 516 858</b>	<b>3 649 651</b>

### Not 4 Anställda och personalkostnader

<i>Medelantalet anställda</i>	2022	2021
Kvinnor	1	1
Män	1	1
	<b>2</b>	<b>2</b>
<i>Följande ersättningar har utgått</i>		
Styrelsearvoden	29 000	53 800
Löner	680 092	566 775
Moms på fastighetsskötsel	307 379	257 148
Sociala kostnader	248 766	235 304
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	30 994	-4 946
Särskild löneskatt på pensionskostnader	7 121	0
	<b>1 303 352</b>	<b>1 108 081</b>

## NOTER TILL BALANSRÄKNING

### Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 577 754	28 577 754
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 577 754	28 577 754
Ingående avskrivningar	-18 658 475	-17 383 173
Årets avskrivningar	-1 275 298	-1 275 302
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 933 773	-18 658 475
Utgående redovisat värde	8 643 981	9 919 279
Taxeringsvärden byggnader	35 042 000	30 122 000
Taxeringsvärden mark	7 848 000	6 851 000
	42 890 000	36 973 000

### Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 614 455	1 614 455
Inköp	50 569	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 665 024	1 614 455
Ingående avskrivningar	-1 286 948	-1 138 706
Årets avskrivningar	-154 985	-148 242
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 441 933	-1 286 948
Utgående redovisat värde	223 091	327 507

Not 7 Skulder till kreditinstitut

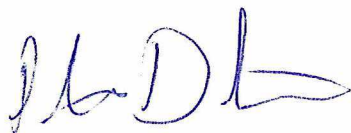
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek AB	3,00	3 mån	1 731 524	1 791 524
Stadshypotek AB	1,06	2024-10-30	1 701 009	1 751 009
Stadshypotek AB	2,70	2024-04-30	1 543 546	1 561 598
Stadshypotek AB	1,13	2023-06-30	201 904	221 904
Stadshypotek AB	1,13	2023-06-30	463 776	511 776
Stadshypotek AB	0,79	2023-09-30	3 077 775	3 171 375
SEB	-	-	680 000	760 000
SEB	1,01	2023-12-28	1 347 000	1 408 000
			<b>10 746 534</b>	<b>11 177 186</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			4 012 507	2 842 176
- varav amortering			430 652	430 652

*Beräknad del som förfaller till betalning senare än 5 år från balansdagen är 8 593 274 kr.*

Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	19 569 000	19 569 000
	<b>19 569 000</b>	<b>19 569 000</b>

Timrå den 26/4 2023



Peter Dahlin  
Ordförande

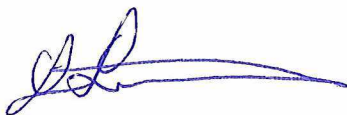


Lars-Erik Byström  
Vice ordförande



Jessica Ivarsson  
Sekreterare

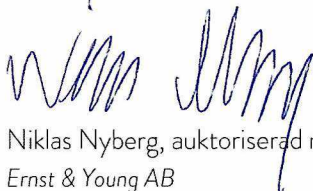
Ann Charlotte Amrén  
Ledamot



Lars Lindström  
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 17/5 2023



Niklas Nyberg, auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vivstanäs, org.nr 789200-5443

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vivstanäs för räkenskapsåret 2022-01-01- 2022-12-31.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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 2022-01-01 - 2022-12-31 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 trygghande 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 räkenskaper. 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 17 maj 2023

Ernst & Young AB



Niklas Nyberg  
Auktoriserad revisor



**FÖRVALTNINGS AB**  
**NISSES**

Box 9010, 850 09 SUNDSVALL  
Besöksadress Västra vägen 156  
Telefon 060-12 95 30  
[www.nissesforvaltning.se](http://www.nissesforvaltning.se)