

# ÅRSREDOVISNING 2020

---



# Brf STENBACKEN

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 2020

---

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STENBACKEN

789200-0535

*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 12	Underskrifter

**FÖRVALTNINGS AB**

**NISSES**

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

---

### VERKSAMHETEN

#### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjande och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1961-05-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1964-06-16 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-14.

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 2020-05-25.

Ann-Christine Meiding	Ordförande
Sören Johansson	Vice ordförande
Ulla Genberg	Ledamot
Jeanette Nilsson	Ledamot
Fredrik Norell	Ledamot

Berndt Olsson	Suppleant
Malin Urban	Suppleant

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

#### Revisorer

Johan Lindström	Ordinarie extern
Jerry Johansson	Suppleant extern

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-25.

## Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kaggen 4	1961	Sundsvall

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

Fastigheten är belägen på Harmonigatan 22-32.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 477 kvadratmeter, varav 3 447 kvadratmeter utgör upplåten bostadsyta.

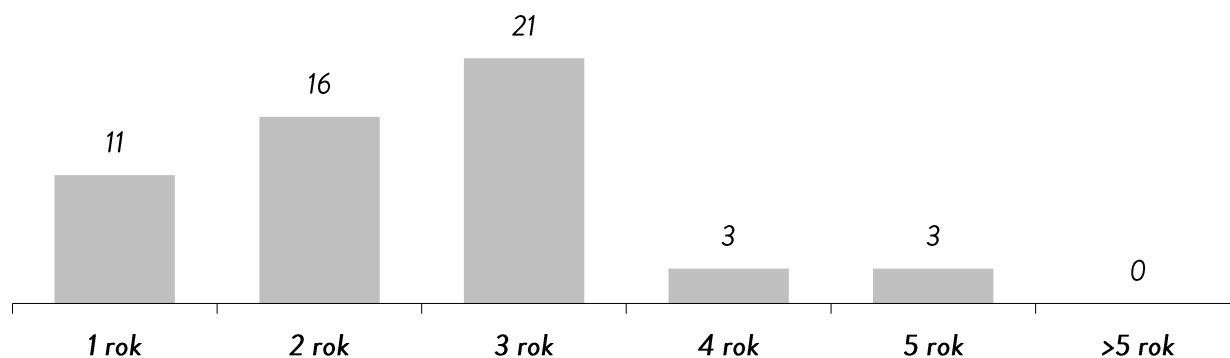
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar. I försäkringen ingår tilläggförsäkring för bostadsrättshavare samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 53 lägenheter med bostadsrätt och en lägenhet för expedition.

Lägenhetsfördelning:



## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### Underhållsplan

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförda åtgärder	År	Kommentar
Gemensamhetsel	2019	
Fönsterbyte	2018	5 st. Gavelfönster
Målning Balkongtak	2018	
Tvättmaskin	2018	
Balkonger	2017	Inglasning
Lekplats	2017	Markarbeten
Mark- & asfaltsarbeten	2010	
Dörrbyte	2008	Säkerhetsdörrar
OVK	2008	Samt energideklaration
Bredband	2007	
Sopstation	2005	
Bad- & stamreovering	2004	
Fasadreovering	2002	

### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Fastighetsskötsel	NISSES Förvaltnings AB
TV-avtal	ComHem

## MEDLEMSINFORMATION

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 53 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 68 st, under året har 4 st utträden skett och 4 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 68 st.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	527	527	527	527	527
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 823	1 889	1 940	1 974	1 156
Genomsnittsränta (%)	1,36	1,24	1,56	1,52	-
Nettoomsättning	2 129	2 091	1 983	1 912	1 849
Resultat efter finansiella poster	215	224	94	260	-1 176
Soliditet (%)	17,9	15,4	13,1	11,8	12,4
Kassalikviditet (%)	166,3	137,2	112,6	109,6	60,2

## Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	277 130	45 275	403 955	383 981	224 309	1 334 650
Disposition av föregående års resultat:				224 309	-224 309	0
Avsatt till yttre fond			150 000	-150 000		0
Uttag ur yttre fond			-61 362	61 362		0
Årets resultat					214 868	214 868
Belopp vid årets utgång	277 130	45 275	492 593	519 652	214 868	1 549 518

## RESULTATDISPOSITION

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	519 652
årets vinst	214 868
	<b>734 520</b>
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	150 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-84 554
i ny räkning överföres	669 074
	<b>734 520</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2020	2019
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 129 197	2 091 047
Summa rörelseintäkter		2 129 197	2 091 047
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 391 242	-1 335 246
Övriga externa kostnader		-149 010	-146 399
Personalkostnader	4	-69 228	-85 623
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-218 801	-218 801
Summa rörelsekostnader		-1 828 281	-1 786 069
Rörelseresultat		300 916	304 978
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-86 048	-80 669
Summa finansiella poster		-86 048	-80 669
Resultat efter finansiella poster		214 868	224 309
Resultat före skatt		214 868	224 309
Årets resultat		214 868	224 309



## BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	7 055 581	7 266 382
Maskiner och inventarier	6	22 000	30 000
Summa materiella anläggningstillgångar		7 077 581	7 296 382
Summa anläggningstillgångar		7 077 581	7 296 382
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	19 563
Övriga fordringar		10 761	6 381
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		115 709	113 390
Summa kortfristiga fordringar		126 470	139 334
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 470 544	1 249 218
Summa kassa och bank		1 470 544	1 249 218
Summa omsättningstillgångar		1 597 014	1 388 552
SUMMA TILLGÅNGAR		8 674 595	8 684 934

## BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2020-12-31	2019-12-31
<i>Eget kapital</i>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	322 405	322 405
Fond för yttre underhåll	492 593	403 955
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>814 998</b>	<b>726 360</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	519 652	383 981
Årets resultat	214 868	224 309
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>734 520</b>	<b>608 290</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 549 518</b>	<b>1 334 650</b>
<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut 7	6 164 500	6 338 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>6 164 500</b>	<b>6 338 500</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	174 000	174 000
Leverantörsskulder	105 835	185 097
Skatteskulder	13 795	9 415
Övriga skulder	311 175	308 118
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	355 772	335 154
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>960 577</b>	<b>1 011 784</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>8 674 595</b>	<b>8 684 934</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 av på 100 år, därefter utförda fastighetsförbättringar skrivs av mellan 10-40 år. Markvärdet är inte föremål för avskrivning. 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	1 818 048	1 818 048
Avsättning inre reparationsfond	-26 215	-26 215
Hyror lokaler	2 400	2 400
Hyror, parkeringar	53 988	52 080
Debiterade elavgifter	140 516	109 260
Balkongtillägg	128 040	128 040
Övriga debiterade avgifter	12 420	7 434
	<b>2 129 197</b>	<b>2 091 047</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetskostnader	236 844	223 041
Reparationer	121 023	185 015
Planerat underhåll	84 554	61 362
Elavgifter	196 440	116 864
Fjärrvärme	288 542	307 117
Vattenavgifter	177 686	162 501
Sophantering	70 407	61 177
Snöröjning/Sandning	27 855	64 544
Tv/bredband	71 318	35 234
Förbrukningsmaterial	3 556	11 659
Fastighetsförsäkring	48 218	41 932
Fastighetsavgift	64 800	64 800
	<b>1 391 243</b>	<b>1 335 246</b>

### Not 4 Personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Följande ersättningar har utgått	2020	2019
Styrelsearvoden	65 000	65 000
Sociala kostnader och premier för arbetsmarknadsförsäkringar	4 228	20 623
	<b>69 228</b>	<b>85 623</b>

## NOTER TILL BALANSRÄKNING

### Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 162 118	13 162 118
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 162 118</b>	<b>13 162 118</b>
Ingående avskrivningar	-5 895 736	-5 684 935
Årets avskrivningar	-210 801	-210 801
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 106 537</b>	<b>-5 895 736</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 055 581</b>	<b>7 266 382</b>
Taxeringsvärden byggnader	16 400 000	16 400 000
Taxeringsvärden mark	5 200 000	5 200 000
	<b>21 600 000</b>	<b>21 600 000</b>

Markvärde ingår med 345 000.

### Not 6 Maskiner och inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	187 675	187 675
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>187 675</b>	<b>187 675</b>
Ingående avskrivningar	-157 675	-149 675
Årets avskrivningar	-8 000	-8 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-165 675</b>	<b>-157 675</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>22 000</b>	<b>30 000</b>

### Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank Hypotek AB	0,868	3 mån	1 020 000	1 050 000
Swedbank Hypotek AB	1,926	2021-05-28	1 156 000	1 190 000
Swedbank Hypotek AB	1,29	2023-01-25	1 387 500	1 437 500
Swedbank Hypotek AB	1,025	3 mån	2 775 000	2 835 000
			<b>6 338 500</b>	<b>6 512 500</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			174 000	174 000

Beräknad del av skulden som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen är 5 468 500 kr.

Not 8 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	7 055 000	7 055 000
	7 055 000	7 055 000

Sundsvall 11/5 2021



Ann-Christine Meiding  
Ordförande



Sören Johansson  
Vice ordförande



Ulla Genberg  
Ledamot



Jeanette Nilsson  
Ledamot



Fredrik Norell  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 19/5-2021



Johan Lindström  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf Stenbacken

Org.nr 789200-0535

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stenbacken för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

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

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

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

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

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

### ***Grund för uttalanden***

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

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



**Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för 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**

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Härnösand 2021-05-19



Johan Lindström  
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](http://www.nissesforvaltning.se)