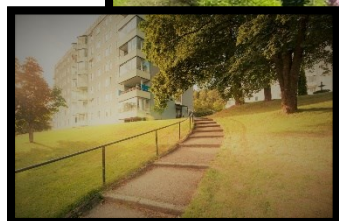
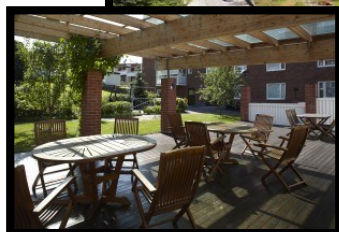
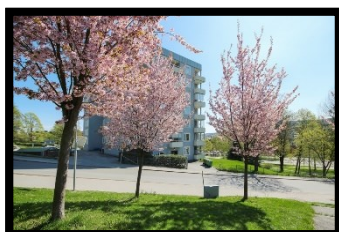


BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

MARIEDAL

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 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 MARIEDAL

789200-1129

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 Mariedal, med säte i Timrå, 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 1962-12-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1965 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-08 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 2020-06-03.

Lena Forsberg	Ordförande
Jenny Andersson	Ledamot
Viktoria Lundberg	Ledamot
Raija Joutsen	Ledamot
Maria Sundberg	Ledamot

Tomas Isakasson	Suppleant
Tommy Östlund	Suppleant

Under året har 6 protokollförda sammanträden avhållits, utöver styrelsen löpande arbete.

Revisorer

ess2, Ted Sundberg	Ordinarie extern
--------------------	------------------

Valberedning

Kent Lundqvist	Sammanställande
Tomas Paulsson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-03.

Årsredovisningen är upprättad av
NISSES Förvaltnings AB

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vivsta 31:3	1965	Timrå

Fastigheterna bebyggdes 1963 och består av 2 bostadshus. Fastighetens värdeår är 1963.

Fastigheten är belägen på Köpmangatan 27 B-C samt Skogsvägen 10 A-B.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 295 kvadratmeter, varav 4 339 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 956 kvadratmeter lokalyta.

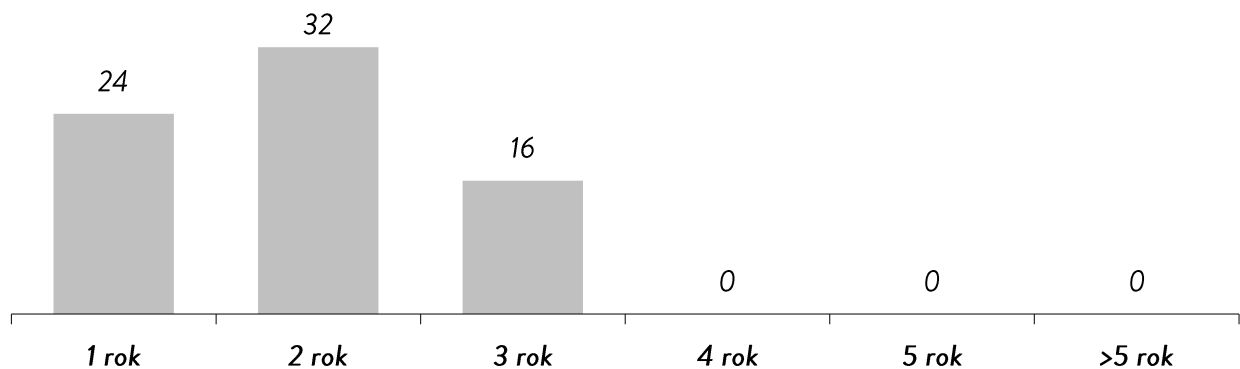
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar. I försäkringen ingår tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnaders uppvärmning är fjärrvärme.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 72 lägenheter och en lokal med bostadsrätt samt fem lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Lokaler:

Verksamhet	Löptid
Frisör	2020-09-30
Solarium	2023-05-31
Restaurang	2021-02-03
Restaurang	2020-12-31
Kontor	2021-12-31

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Underhållsplan

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

Genomförda åtgärder	År	Kommentar
Entrépartier	2020	
Upprustning lekplats	2020	
Tvättstuga	2019	Byte dörrar
Boknings- och passersystem	2018	
Tvättstuga	2018	Inköp tvättmaskin och hygrotork
Brandsäkerhet	2017	
Styrning undercentral	2017	
Låssystem	2016	Nytt låssystem, nya nycklar
Stambyte/relining	2015-2016	Badrumsrenovering
Armaturer, trapphus	2014	Sensorstyrd belysning
Reglerutrustning	2013	
Ventilationssystem	2012	
Injustering värmesystem	2012	
Utbyte ventiler	2012	
Fasadrenovering	2010-2011	
Balkonger	2008	
Dörrar	2002	

Förvaltning

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

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 73 st. Av dessa har 6 st överlåtits under året.

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

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 83 st, under året har 7 st utträden skett och 6 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 82 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	680	680	680	680	678
Lån/kvm totalyta	3 457	3 550	3 641	3 729	4 062
Genomsnittsränta (%)	1,7	1,7	1,8	2,0	2,1
Nettoomsättning (tkr)	3 885	3 761	3 699	3 793	3 713
Resultat efter finansiella poster (tkr)	504	204	52	318	-1 639
Soliditet (%)	1,3	-1,3	-2,4	-2,6	-3,9
Kassalikviditet (%)	182	183	134	143	181

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	334 240	321 643	-1 116 200	204 165	-256 152
Disposition av föregående års resultat:			204 165	-204 165	0
Avsättning till yttre fond		64 113	-64 113		0
Uttag ur yttre fond		-102 141	102 141		0
Årets resultat				503 759	503 759
Belopp vid årets utgång	334 240	283 615	-874 007	503 759	247 607

RESULTATDISPOSITION

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-874 007
årets vinst	503 759
	-370 248
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	64 113
anspråktagande av fond för yttre underhåll	-235 979
i ny räkning överföres	-198 382
	-370 248

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

		2020	2019
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 885 257	3 739 585
Övriga rörelseintäkter	3	236 612	21 801
Summa rörelseintäkter		4 121 869	3 761 386
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-2 225 522	-2 135 619
Övriga externa kostnader		-284 058	-289 092
Personalkostnader	5	-29 955	-40 727
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-771 682	-764 498
Summa rörelsekostnader		-3 311 217	-3 229 936
Rörelseresultat		810 652	531 450
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-306 893	-327 285
Summa finansiella poster		-306 893	-327 285
Resultat efter finansiella poster		503 759	204 165
Resultat före skatt		503 759	204 165
Årets resultat		503 759	204 165

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	16 964 414	17 132 017
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	26 030	37 925
Summa materiella anläggningstillgångar		16 990 444	17 169 942
Summa anläggningstillgångar		16 990 444	17 169 942
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 950	15 718
Övriga fordringar		60 597	3 878
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		143 914	134 517
Summa kortfristiga fordringar		207 461	154 113
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 049 217	1 789 402
Summa kassa och bank		2 049 217	1 789 402
Summa omsättningstillgångar		2 256 678	1 943 515
SUMMA TILLGÅNGAR		19 247 122	19 113 457

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	334 240	334 240
Fond för yttre underhåll	283 615	321 643
Summa bundet eget kapital	617 855	655 883
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-874 007	-1 116 200
Årets resultat	503 759	204 165
Summa fritt eget kapital	-370 248	-912 035
Summa eget kapital	247 607	-256 152
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	8 17 758 096	18 307 096
Summa långfristiga skulder	17 758 096	18 307 096
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	549 000	489 000
Leverantörsskulder	205 344	77 201
Skatteskulder	12 267	9 309
Övriga skulder	18 883	22 882
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	455 925	464 121
Summa kortfristiga skulder	1 241 419	1 062 513
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	19 247 122	19 113 457

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

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	10-50 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	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.

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	2 949 859	2 949 859
Hyror lokaler	371 856	384 538
Hyror garage	25 200	25 200
Hyror parkeringsplatser	72 600	71 630
Debiterade elavgifter	226 582	177 880
Debiterade vattenavgifter	127 734	127 734
Kollektivt Bredband	102 980	0
Övriga debiterade avgifter	8 446	2 744
	3 885 257	3 739 585

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 659	20 401
Faktureringsavgifter	4 229	1 400
Övriga intäkter*	222 724	0
	236 612	21 801

*Överskott vid utrangering av balanspost.

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	2020	2019
Fastighetskostnader	139 752	221 812
Reparationer	222 768	222 541
Planerat underhåll	235 979	102 141
Elavgifter	306 727	276 000
Fjärrvärme	601 559	615 140
Vatten- och avloppsavgifter	268 778	281 910
Sophantering	92 990	92 975
Snöröjning / Sandning	44 647	100 126
Kabel-TV	62 411	60 918
Bredband	119 072	29 891
Förbrukningsmaterial	3 522	6 495
Fastighetsförsäkring	48 147	46 501
Fastighetsskatt/kommunal avgift	79 170	79 170
	2 225 522	2 135 620

Not 5 Anställda och personalkostnader

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

Följande ersättningar har utgått	2020	2019
Styrelsearvoden	25 085	34 185
Sociala kostnader	4 870	6 542
	29 955	40 727

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 661 794	27 661 794
Inköp	369 460	0
Utrangering	-222 723	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 808 531	27 661 794
Ingående avskrivningar	-10 529 777	-9 777 174
Årets avskrivningar	-759 787	-752 603
Utrangering	445 447	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 844 117	-10 529 777
Utgående redovisat värde	16 964 414	17 132 017
Taxeringsvärden byggnader	17 001 000	17 001 000
Taxeringsvärden mark	4 370 000	4 370 000
	21 371 000	21 371 000

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	106 851	106 851
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	106 851	106 851
Ingående avskrivningar	-68 926	-57 031
Årets avskrivningar	-11 895	-11 895
Utgående ackumulerade avskrivningar	-80 821	-68 926
Utgående redovisat värde	26 030	37 925

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek AB	1,30	2021-07-30	6 265 000	6 440 000
Stadshypotek AB	1,10	2025-12-01	6 300 000	6 405 000
Stadshypotek AB	1,54	2022-06-01	1 751 992	1 851 992
Stadshypotek AB	1,45	2021-04-30	1 277 604	1 291 604
Stadshypotek AB	0,98	2024-09-30	1 270 000	1 305 000
Stadshypotek AB	1,80	2022-06-01	1 442 500	1 502 500
			18 307 096	18 796 096
Kortfristig del av långfristig skuld			549 000	489 000

Beräknad del av skulden som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen är 15 562 096 kr.

Not 9 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	22 176 600	22 176 600
	22 176 600	22 176 600

Timrå den 19/4 2021



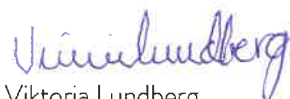
Lena Forsberg
Ordförande



Jenny Andersson
Ledamot



Rajia Joutsen
Ledamot



Viktoria Lundberg
Ledamot



Maria Sundberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats
ess2 redovisning & revision AB

2021-05-03



Ted Sundberg
Auktoriserad revisor

Årsredovisningen är upprättad av
NISSES Förvaltnings AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mariedal
Org.nr. 789200-1129

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mariedal för år 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Mariedal för år 2020 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 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

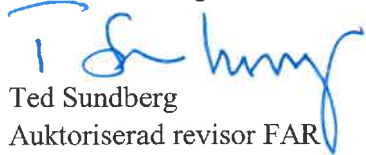
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

Sundsvall den 3 maj 2021

ess2 redovisning & revision AB



Ted Sundberg

Auktoriserad revisor FAR

KORT OM ATT BO I BOSTADSRÄTT

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

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

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

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