

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VIVSTANÄS

ÅRSREDOVISNING 2019



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 2019

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 13	Underskrifter

FÖRVALTNINGS AB

NISSES

Styrelsen för Brf Vivstanäs, med säte i Timrå, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 2019-05-14.

Lars Lindström	Ordförande
Stefan Strahlberg	Vice ordförande
Marie Strahlberg	Sekreterare
Lars-Erik Byström	Ledamot
Oliver Karlsson	Ledamot
Agneta Nilsson	Suppleant
Kerstin Olsson	Suppleant

Under året har 9 protokollförda sammanträden avhållits, utöver styrelsen löpande arbete.

Revisorer

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

Valberedning

Jan Ove Möllner	Sammankallande
René Poll	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma höll 2019-05-14.

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.

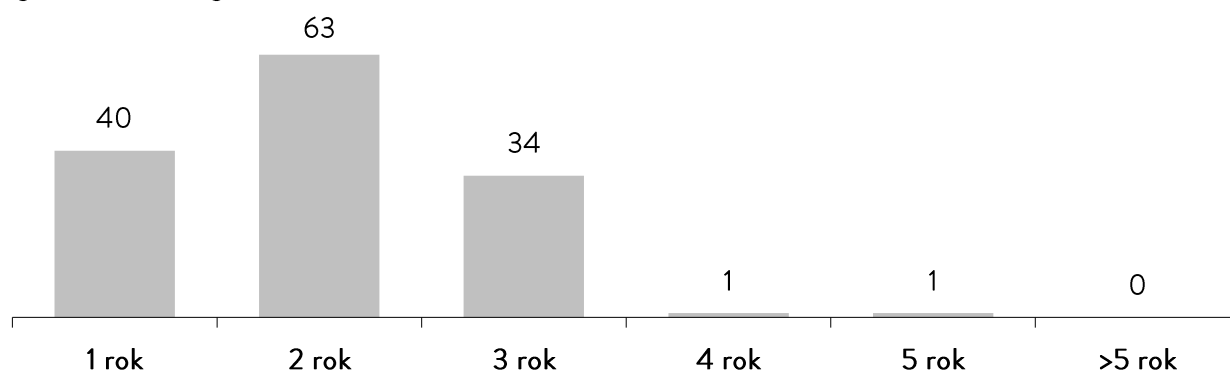
Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 668 kvadratmeter, varav 8 623 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 45 kvadratmeter lokalyta.

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
Lek- och uteplats	2019	
Belysning	2019	
Cirkulationspumpar värme	2019	
Torkskåp	2019	
Tvättmaskin	2019	
Tvättmaskin	2018	
Traktor	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	
Bredband	2002	
Garage/förråd	2001	
Balkonger	1996	Inglasning
Badrumsrenovering	1993	Stambyte

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
TV-avtal	ComHem
Parkeringar	Q-park

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 139 st. Av dessa har 15 st överlåtits under året.

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

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 164 st, under året har 13 st utträden skett och 19 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 170 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	656	656	656	656	656
Lån/kvm totalyta	1 387	1 430	1 474	1 574	1 617
Elkostnad/kvm totalyta	54	51	44	46	45
Värmekostnad/kvm totalyta	118	104	114	113	107
Vattenkostnad/kvm totalyta	53	52	52	52	55
Genomsnittsränta (%)	1,8	1,7	1,8	2,1	2,2
Nettoomsättning (tkr)	6 075	6 134	6 051	6 018	6 024
Resultat efter finansiella poster (tkr)	161	598	319	-3 116	-248
Soliditet (%)	20,6	19,3	15,9	13,4	26,5
Kassalikviditet (%)	244	189	147	90	244

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	2 629 643	-1 504 770	597 899	3 231 380
<i>Disposition av föregående års resultat:</i>				597 899	-597 899	0
Avsättning till yttre fond			411 000	-411 000		0
Uttag ur yttre fond			-150 000	150 000		0
Årets resultat					160 571	160 571
Belopp vid årets utgång	1 069 478	439 130	2 890 643	-1 167 872	160 571	3 391 950

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande med	
ansamlad förlust	-1 167 872
årets vinst	160 571
	-1 007 301
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	411 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-374 911
i ny räkning överföres	-1 043 390
	-1 007 301

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

RESULTATRÄKNING

		2019	2018
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 074 833	6 134 157
Summa rörelseintäkter		6 074 833	6 134 157
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 070 320	-2 794 371
Övriga externa kostnader		-218 516	-194 055
Personalkostnader	4	-1 040 867	-999 218
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 360 603	-1 334 915
Summa rörelsekostnader		-5 690 306	-5 322 559
Rörelseresultat		384 527	811 598
Finansiella poster			
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-223 956	-213 699
Summa finansiella poster		-223 956	-213 699
Resultat efter finansiella poster		160 571	597 899
Resultat före skatt		160 571	597 899
Årets resultat		160 571	597 899

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	12 469 883	12 977 620
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	453 431	455 635
Summa materiella anläggningstillgångar		12 923 314	13 433 255
Summa anläggningstillgångar		12 923 314	13 433 255
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 562	0
Övriga fordringar		561 079	353 971
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		170 802	150 973
Summa kortfristiga fordringar		734 443	504 944
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		309	309
Summa kortfristiga placeringar		309	309
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 846 106	2 788 414
Summa kassa och bank		2 846 106	2 788 414
Summa omsättningstillgångar		3 580 858	3 293 667
SUMMA TILLGÅNGAR		16 504 172	16 726 922

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 069 478	1 069 478
Upplåtelseavgifter	439 130	439 130
Fond för yttre underhåll	2 890 643	2 629 643
Summa bundet eget kapital	4 399 251	4 138 251
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 167 872	-1 504 770
Årets resultat	160 571	597 899
Summa fritt eget kapital	-1 007 301	-906 871
Summa eget kapital	3 391 950	3 231 380
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8 11 643 338	12 019 990
Summa långfristiga skulder	11 643 338	12 019 990
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	376 652	376 652
Leverantörsskulder	241 749	285 956
Skatteskulder	-123 615	-137 156
Övriga skulder	253 972	234 094
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	720 126	716 006
Summa kortfristiga skulder	1 468 884	1 475 552
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16 504 172	16 726 922

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.

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	5 646 497	5 646 497
Medlemsel	276 198	352 807
Hyror parkeringar	119 590	116 365
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	30 652	17 409
Övriga intäkter	1 895	1 080
	6 074 832	6 134 158

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetskostnader	18 662	16 324
Reparationer	187 696	254 935
Planerat underhåll	374 911	150 000
Elavgifter	471 144	445 038
Uppvärmningskostnader	1 019 923	903 003
Vatten och avlopp	459 569	453 687
Renhållning	92 964	97 492
Snöröjning/sandning	8 436	56 185
Kabel-TV	120 502	117 932
Bredband	11 526	11 336
Förbrukningsmaterial/förbrukningsinventarier	103 549	102 751
Försäkringspremier	89 308	86 958
Fastighetsavgift	112 130	98 730
	3 070 320	2 794 371

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2019	2018
Medelantalet anställda		
Kvinnor	1	1
Män	1	1
	2	2
Följande ersättningar har utgått		
Styrelsearvoden	49 400	45 400
Löner	512 774	508 338
Moms på fastighetsskötsel	226 856	210 429
Sociala kostnader	211 960	203 310
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	39 877	31 741
	1 040 867	999 218

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 831 941	27 831 941
Inköp	745 813	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 577 754	27 831 941
Ingående avskrivningar	-14 854 321	-13 580 819
Årets avskrivningar	-1 253 550	-1 273 502
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 107 871	-14 854 321
Utgående redovisat värde	12 469 883	12 977 620
Taxeringsvärden byggnader	30 122 000	27 124 000
Taxeringsvärden mark	6 851 000	5 429 000
	36 973 000	32 553 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 349 706	873 247
Inköp	104 849	476 459
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 454 555	1 349 706
Ingående avskrivningar	-894 071	-832 658
Årets avskrivningar	-107 053	-61 413
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 001 124	-894 071
Utgående redovisat värde	453 431	455 635

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea Hypotek AB	3,21	3 mån	1 521 500	1 538 500
Stadshypotek AB	1,56	2022-10-30	1 911 524	1 971 524
Stadshypotek AB	1,20	2020-10-30	1 841 009	1 881 009
Stadshypotek AB	2,70	2024-04-30	1 597 702	1 615 754
Stadshypotek AB	1,85	2020-06-30	261 904	281 904
Stadshypotek AB	1,85	2020-06-30	607 776	655 776
Stadshypotek AB	1,20	2020-09-30	3 358 575	3 452 175
SEB	1,35	2022-10-28	920 000	1 000 000
			12 019 990	12 396 642
Kortfristig del av långfristig skuld			376 652	376 652

Beräknad del som förfaller till betalning senare än 5 år från balansdagen är 10 136 730 kr.

Not 8 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	19 569 000	19 569 000
	19 569 000	19 569 000

Timrå den 15/3 2020



Lars Lindström
Ordförande



Stefan Strahlberg
Vice ordförande



Marie Strahlberg
Sekreterare



Lars-Erik Byström
Ledamot



Oliver Karlsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23/3 2020



Maria Lugnö, auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Årsredovisningen är upprättad av
NISSES Förvaltnings 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 år 2019 (räkenskapsåret 2019-01-01- 2019-12-31).

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 2019 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 år 2019 (räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31) samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 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 23 mars 2020

Ernst & Young AB



Maria Lugnö
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 Heffners Allé 45

Telefon 060-12 95 30

www.nissesforvaltning.se