

ÅRSREDOVISNING 2022

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PRIMA

769629-6453

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 Prima, med säte i Sundsvall, 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 lägenheter åt medlemmar utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades 2015-02-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-04-19 och nuvarande stadgar registrerades 2017-04-19 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 2022-05-17:

Anders Hellgren	Ordförande
Sofie Berggren	Sekreterare
Tommy Andersson	Ledamot
Anders Hugosson	Ledamot
Peter Jönsson	Ledamot

Markku Marklund	Suppleant	<i>utträtt under räkenskapsåret</i>
Birgitta Rosén	Suppleant	

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

Revisorer

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Dagmar 1	2015	Sundsvall
Prima	2015	Sundsvall

Fastigheterna bebyggdes 2016-2017 och består av 2 bostadshus. Fastighetens värdeår är 2017.

Fastigheten är belägen på Fregattgatan 1, 3, 7, 9 och 11.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 237 kvadratmeter, varav 5 182 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 55 kvadratmeter lokalyta.

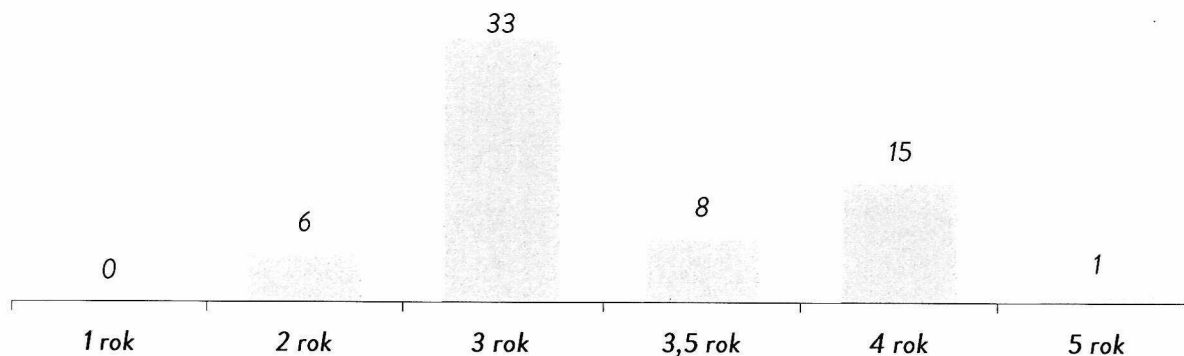
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Trygg Hansa. I försäkringen ingår tilläggförsäkring för bostadsrättshavare samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnaders uppvärmning är fjärrvärme.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 63 lägenheter med bostadsrätt, 5 182 kvm, och en lokal om 55 kvm.

Lägenhetsfördelning:



Lokaler:

Verksamhet	Yta
Övernattninglägenhet	55 kvm

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Fr o m våren 2022 har vi haft terrassvärdar till våra takterrasser. Våra terrassvärdar har varit Juha och Titti Lögdal, Mia Berglund, Susanne Wiklund, Lillian Andersson, Henrik Ringblom samt KG Norberg. Den 12 augusti anordnade våra terrassvärdar en mycket uppskattad picknick inkluderande frågeslinga och sifferkubb för föreningens medlemmar. MSB/Civilförsvarsförbundet har vid några tillfällen besökt oss och haft föreläsningar i hemberedskap. Det har även genomförts viktig HLR-utbildning som alla erbjudits deltaga i.

Underhållsplan

Fastigheten är nyproducerad och inget underhåll förväntas de fem till tio första åren. Garantitiden för entreprenaden gick ut 2022-10-18. Föreningen gör avsättning till underhållsfond om 30 kr per kvadratmeter för att möta upp ett framtida underhållsbehov. Underhållsplan kommer att upprättas när behov uppstår.

Genomförda åtgärder	År	Kommentar
Takterass	2020	Glaspartier (kortsidor)
Stensättning	2020	
Bokningssystem	2019	För gästlägenhet
Övernattninglägenhet	2018	Möbler, inredning
Takterasser	2018	Möbler, grillar, förvaring

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Teknisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Fastighetsskötsel	NISSES Förvaltnings AB
Städ	Sofab
GAN-avtal (TV/Bredband/Telefoni)	Telia

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 63 st. Av dessa har 3 st överlåtits under året. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 101 st, under året har 3 st utträden skett och 3 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 101 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	545	539	534	534	534
Lån/kvm bostadsrättsyta	11 950	12 143	12 288	12 384	12 481
Genomsnittsränta (%)	1,31	1,02	1,12	1,06	0,95
Nettoomsättning (tkr)	3 989	3 948	4 007	3 888	3 542
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 095	-718	-806	-645	-971
Soliditet (%)	72	72	72	72	72
Kassalikviditet (%)	4	4	144	152	107
Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån, inkl. nästa års amortering	115	161	144	152	107

Årsavgiften höjdes 2023-01-01 med 30%.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	169 190 000	500 581	-3 192 926	-718 198	165 779 457
Disposition av föregående års resultat:			-718 198	718 198	0
avsättning till yttre fond		161 741	-161 741		0
Årets resultat				-1 095 116	-1 095 116
Belopp vid årets utgång	169 190 000	662 322	-4 072 865	-1 095 116	164 684 341

RESULTATDISPOSITION

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 072 865
årets förlust	-1 095 116
	-5 167 981

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	164 975
i ny räkning överföres	-5 332 956
	-5 167 981

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

RESULTATRÄKNING

		2022	2021
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 988 563	3 948 236
Summa rörelseintäkter		3 988 563	3 948 236
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 741 158	-1 505 240
Övriga externa kostnader		-851 150	-844 617
Personalkostnader	4	-60 103	-52 869
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 622 107	-1 622 107
Summa rörelsekostnader		-4 274 518	-4 024 833
Rörelseresultat		-285 955	-76 597
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-809 162	-641 601
Summa finansiella poster		-809 161	-641 601
Resultat efter finansiella poster		-1 095 116	-718 198
Resultat före skatt		-1 095 116	-718 198
Årets resultat		-1 095 116	-718 198

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	225 958 584	227 580 691
Summa materiella anläggningstillgångar		225 958 584	227 580 691
Summa anläggningstillgångar		225 958 584	227 580 691
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 360	0
Övriga fordringar		34 985	5 421
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		170 794	232 490
Summa kortfristiga fordringar		207 139	237 911
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 321 898	1 404 642
Summa kassa och bank		1 321 898	1 404 642
Summa omsättningstillgångar		1 502 562	1 642 553
SUMMA TILLGÅNGAR		227 487 621	229 223 244

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	169 190 000	169 190 000
Fond för yttre underhåll	662 322	500 581
Summa bundet eget kapital	169 852 322	169 690 581
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-4 072 865	-3 192 926
Årets resultat	-1 095 116	-718 198
Summa fritt eget kapital	-5 167 981	-3 911 124
Summa eget kapital	164 684 341	165 779 457
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 20 465 000	20 925 000
Summa långfristiga skulder	20 465 000	20 925 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	41 460 000	42 000 000
Leverantörsskulder	141 946	136 779
Skatteskulder	17 040	2 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	719 294	379 883
Summa kortfristiga skulder	42 338 280	42 518 787
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	227 487 621	229 223 244

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 (K2).

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	120 år
Markanläggningar	20 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	2 821 403	2 793 469
Hyror garage och parkeringsplatser	743 466	747 189
Debiterade elavgifter	181 392	165 674
Debiterade vattenavgifter	203 863	208 914
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	11 144	11 352
Övriga debiterade avgifter	27 293	21 638
	3 988 563	3 948 236

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2022	2021
Fastighetskostnader	234 084	199 788
Reparationer	126 092	110 495
Elavgifter	223 771	215 615
Fjärrvärme	401 158	355 635
Vattenavgifter	260 916	140 119
Sophantering	147 992	147 588
Snöröjning/sandning	26 388	21 219
TV/Bredband/Telefoni (GAN-avtal)	245 092	237 672
Förbrukningsmaterial	3 891	4 856
Fastighetsförsäkring	62 684	64 303
Fastighetsavgift	9 090	7 950
	1 741 158	1 505 240

Not 4 Anställda och personalkostnader

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

Följande ersättningar har utgått	2022	2021
Styrelsearvoden	47 800	41 650
Sociala kostnader	12 303	11 219
	60 103	52 869

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	194 266 250	194 266 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	194 266 250	194 266 250
Ingående avskrivningar	-6 740 559	-5 118 452
Årets avskrivningar	-1 622 107	-1 622 107
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 362 666	-6 740 559
Ingående anskaffningsvärden mark	40 055 000	40 055 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	40 055 000	40 055 000
Utgående redovisat värde	225 958 584	227 580 691
Taxeringsvärden byggnader	104 790 000	83 637 000
Taxeringsvärden mark	15 440 000	11 397 000
	120 230 000	95 034 000
Bokfört värde byggnader	185 903 584	187 525 691
Bokfört värde mark	40 055 000	40 055 000
	225 958 584	227 580 691

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea Hypotek AB	0,93	2024-04-17	20 750 000	21 035 000
Nordea Hypotek AB	2,65	3 månader	21 200 000	21 310 000
Nordea Hypotek AB	3,43	2023-11-16	19 975 000	20 580 000
			61 925 000	62 925 000
Kortfristig del av långfristig skuld			41 460 000	42 000 000
-varav amortering			500 000	500 000

Beräknad del av skulden som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen är 59 425 000 kr.

Lån som förfaller inom 12 månader har redovisats som kortfristiga även om lånen skall omförhandlas och förlängas.


Not 7 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	126 000 000	126 000 000
	126 000 000	126 000 000

Sundsvall den 29/4 2023



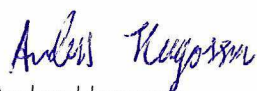
Anders Helligren
Ordförande



Sofie Berggren
Sekreterare



Tommy Andersson
Ledamot



Anders Hugosson
Ledamot



Peter Jönsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28/4 2023



Niklas Nyberg, auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Prima, org.nr 769629-6453

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Prima 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 Prima 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 revisionsssed 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 tryggsamt sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Sundsvall den 28 april 2023

Ernst & Young AB



Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor