

BRF BROHUVUDET

ÅRSREDOVISNING 2023



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 panten 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.

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 panter 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 2023

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BROHUVUDET

789200-0972

Årsredovisningen omfattar

Sid 2	Förvaltningsberättelse
Sid 7	Resultaträkning
Sid 8	Balansräkning
Sid 10	Kassaflödesanalys
Sid 11	Noter
Sid 13	Noter till resultaträkning
Sid 14	Noter till balansräkning
Sid 16	Underskrifter

FÖRVALTNINGS AB

NISSES

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Brohuvudet, med säte i Sundsvall, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades 1956-05-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1960-05-05 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-24 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 2023-06-15:

Catarina Hederberg	Ordförande
Kristoffer Lahi	Ledamot
Eva-Lena Nordin	Ledamot
Jörgen Persson	Ledamot
Sara Persson	Ledamot

Maria Gidhammar	Suppleant
Ida Zetterlund	Suppleant

Revisorer

ess2 redovisning & revision AB Ordinarie extern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15.

Extra stämma hölls 2023-08-24 samt efter räkenskapsårets utgång 2024-02-26 avseende bostadskonvertering och beslut 1 om nya stadgar.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats med äganderätt enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brohuvudet 7	1956	Sundsvall

Fastigheten färdigställdes 1958 och består av ett bostadshus med 18 bostadslägenheter och 5 lokaler. På fastigheten finns även 21 garage och 19 parkeringsplatser. Fastighetens värdeår är 1958.

Fastigheten är belägen på Storgatan 68.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 166 kvadratmeter, varav 1 038 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 1 128 kvadratmeter lokalyta.

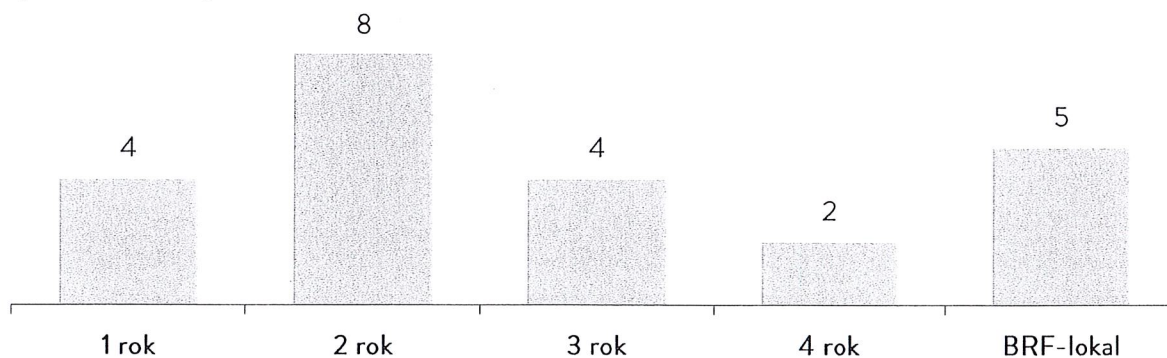
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar. I försäkringen ingår tilläggförsäkring för bostadsrättshavare, skadedjursförsäkring samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning sker via fjärrvärme.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt samt 5 bostadsrättslokaler.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamma utrymmen

Stor gemensam terrass mot norr.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har haft en tvist med en av sina hyresgäster och under år 2023 har man nått en förlikning som innebär att föreningen erhållit en del av sina utestående fordringar på hyresgästen samt återvunnit lokalen.

På ordinarie föreningsstämma 2023-06-15 beslutade stämman enhälligt att rösta för en bostadskonvertering. Då extra stämma 2023-08-24 röstades om tidigare godkänt förslag gällande bostadskonvertering, stämman beslutade enhälligt att rösta för en bostadskonvertering.

Underhållsplan

Bostadsföreningen har en underhållsplan som uppdateras varje år i samband med att fastigheten besiktas och planen baseras främst på fastighetens skick och återstående längd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål

Utförda underhållsåtgärder	År
Byte av köksstammar	2021
OVK besiktning	2020
Byte inkommande VA	2020
Fiber	2018
Ombyggnad av värmesystem	2014
Terrassbjälklag samt låsbyte & portkod	2010
Balkongrenovering	2005
Lägenhetsdörrar samt vikportar	2003
Fönsterbyte	2001

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Fastighetsskötsel	NISSES Förvaltnings AB
Städ	RentAV
TV	Tele2
Bredband	Bredband2

MEDLEMSINFORMATION

Antalet bostadsrätter i föreningen är 23 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 25 st, under året har 5 st utträden skett och 4 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 24 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	611	558	540	520	520
Årsavgifts andel i % av total intäkt	56,2	-	-	-	-
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 434	-	-	-	-
Lån/kvm totalyta	2 962	3 021	2 900	1 810	1 849
Räntekänslighet (%)	7,3	-	-	-	-
Genomsnittsränta (%)	3,7	1,6	0,5	0,9	0,8
Sparande/kvm totalyta	-29	-	-	-	-
Energikostnad/kvm totalyta	196	-	-	-	-
Nettoomsättning (tkr)	1 303	1 298	1 247	1 195	1 188
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-288	-156	-3 573	1 041	-75
Soliditet (%)	0,9	0,6	0	31,0	16,5
Kassalikviditet (%)	32,7	-	-	-	-
Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån, inkl. nästa års amortering	294,3	-	-	-	-

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond mark	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	366 450	2 000 000	14 996	-2 183 398	-155 956	42 092
Disposition av föregående års resultat:				-155 956	155 956	0
Avsatt till yttre fond			76 400	-76 400		0
Årets resultat					-288 435	-288 435
Belopp vid årets utgång	366 450	2 000 000	91 396	-2 415 754	-288 435	-246 343

RESULTATDISPOSITION

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 415 754
årets förlust	-288 435
	-2 399 058

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	76 400
i ny räkning överföres	-2 780 589
	-2 704 189

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

RESULTATRÄKNING

		2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 302 923	1 298 097
Övriga rörelseintäkter		-8 102	40
Summa rörelseintäkter		1 294 821	1 298 137
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-780 435	-740 905
Övriga externa kostnader		-267 600	-320 759
Personalkostnader	4	-95 817	-96 925
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-187 571	-187 560
Summa rörelsekostnader		-1 331 423	-1 346 149
Rörelseresultat		-36 602	-48 012
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		580	266
Räntekostnader och liknande resultatposter		-252 413	-108 210
Summa finansiella poster		-251 833	-107 944
Resultat efter finansiella poster		-288 435	-155 956
Resultat före skatt		-288 435	-155 956
Årets resultat		-288 435	-155 956

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2023-12-31	2022-12-31
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	5 231 884	5 419 455
Summa materiella anläggningstillgångar		5 231 884	5 419 455
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	465 000	465 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		465 000	465 000
Summa anläggningstillgångar		5 696 884	5 884 455
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 410	279 083
Övriga fordringar		119 178	5 854
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		65 593	17 382
Summa kortfristiga fordringar		186 181	302 319
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		643 222	528 725
Summa kassa och bank		643 222	528 725
Summa omsättningstillgångar		710 832	831 044
SUMMA TILLGÅNGAR		6 407 716	6 715 499

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	366 450	366 450
Uppskrivningsfond	2 000 000	2 000 000
Fond för yttre underhåll	91 396	14 996
Summa bundet eget kapital	2 457 846	2 381 446
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-2 415 754	-2 183 398
Årets resultat	-288 435	-155 956
Summa fritt eget kapital	-2 704 189	-2 339 354
Summa eget kapital	-246 343	42 092
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 3 602 037	3 808 449
Summa långfristiga skulder	3 602 037	3 808 449
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 814 188	2 735 982
Leverantörsskulder	144 864	64 409
Skatteskulder	0	774
Övriga skulder	16 035	25 023
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	195 506	38 770
Summa kortfristiga skulder	3 170 593	2 864 958
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 407 716	6 715 499

KASSAFLÖDESANALYS

Den löpande verksamheten	2023	2022
Resultat efter finansiella poster	-288 435	-155 956
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	8 733	62 333
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-279 702	-93 623
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	277 673	-54 931
Förändring av kortfristiga fordringar	-48 211	28 282
Förändring av leverantörsskulder	80 456	-43 007
Förändring av kortfristiga skulder	185 839	-81 579
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 056 891	-244 858
Finansieringsverksamheten		
Förändring långfristiga skulder	-128 206	263 094
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 942 394	263 094
Årets kassaflöde	114 497	18 236
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	528 725	510 489
Likvida medel vid årets slut	643 222	528 725

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) och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

I 2023 års bokslut har det skett en förändring i hantering av periodiseringar som innebär att förenklingsregeln avseende återkommande utgifter från och med 2023 inte tillämpas, vilket innebär att periodisering av kostnader numer sker utan undantag. Detta påverkar jämförbarheten mellan innevarande och föregående år. De kostnader där periodiseringen ändrats är fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode. För dessa kostnader har förenklingsregeln tidigare år tillämpats och de har därmed då ej periodiserats.

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:

Fastighetsförbättringar	20-50 år
Ursprunglig byggnad	50 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

forts. not 1

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	713 060	579 026
Årsavgifter lokaler	171 558	338 333
Hyror garage och parkeringsplatser	293 286	260 960
Hyror lokaler/förråd	8 501	9 628
Gemensamhetsel	51 597	62 471
Debiterade digitala tjänster	43 200	43 200
Övriga debiterade avgifter	21 722	4 479
	<u>1 302 923</u>	<u>1 298 097</u>

I föreningens avgifter ingår värme, vatten och avlopp.

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2023	2022
Fastighetskostnader	57 290	65 979
Löpande underhåll	60 419	33 623
Planerat underhåll	0	22 896
Elavgifter	106 920	108 966
Fjärrvärme	257 332	216 144
Vatten- och avloppsavgifter	59 966	65 542
Sophantering	37 369	35 306
Snöröjning/sandning	30 382	25 979
TV/Bredband/Telefoni	64 738	69 070
Förbrukningsmaterial	944	1 790
Fastighetsförsäkring	36 463	34 247
Fastighetsavgift	65 622	64 362
Justering av skatt från tidigare år	2 690	0
	<u>780 435</u>	<u>740 904</u>

Not 4 Anställda och personalkostnader

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

Följande ersättningar har utgått	2023	2022
Styrelsearvoden	72 853	73 600
Sociala kostnader	22 964	23 325
	<u>95 817</u>	<u>96 925</u>

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 138 013	7 138 013
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 138 013	7 138 013
Ingående avskrivningar	-3 718 558	-3 530 998
Årets avskrivningar	-187 571	-187 560
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 906 129	-3 718 558
Ingående uppskrivningar mark	2 000 000	0
Årets uppskrivningar mark	0	2 000 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar mark	2 000 000	2 000 000
Utgående redovisat värde	5 231 884	5 419 455
Taxeringsvärden byggnader	11 121 000	11 121 000
Taxeringsvärden mark	4 161 000	4 161 000
	15 282 000	15 282 000
Bokfört värde byggnader	3 181 789	3 369 360
Bokfört värde mark	2 050 095	2 050 095
	5 231 884	5 419 455

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden (garage)	465 000	465 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	465 000	465 000
Utgående redovisat värde	465 000	465 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea Hypotek AB	4,31	2025-10-15	3 677 037	3 752 000
Nordea Hypotek AB	4,78	3 månader	2 739 188	2 792 395
			<u>6 416 225</u>	<u>6 544 394</u>
Kortfristig del av långfristig skuld			2 814 188	2 735 982
-varav amortering			125 000	131 412

Beräknad del av skulden som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen är 5 791 225 kr.

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

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	6 639 400	6 639 400
	<u>6 639 400</u>	<u>6 639 400</u>

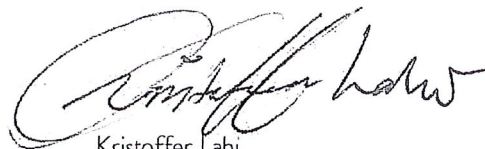
Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

På extra stämma 2024-02-26 beslutades om upphörande av bostadsrättslokalerna nr 702,703,704 och 707 i syfte att upplåta en ny bostadsrätt

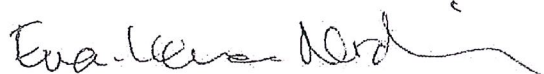
Sundsvall den 12 / 5 2024



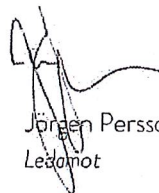
Catarina Hederberg
Ordförande



Kristoffer Lahi
Ledamot



Eva-Lena Nordin
Ledamot



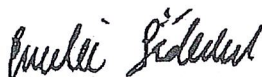
Jörgen Persson
Ledamot



Sara Persson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 / 5 2024

ess2 redovisning & revision AB



Emelie Söderlund, auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Brohuvudet
Org.nr. 789200-0972

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Brohuvudet för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 31 maj 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 upphöra med 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 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 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. Risker 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 Brf Brohuvudet för år 2023 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 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

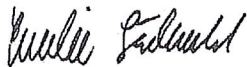
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Sundsvall den 30 maj 2024

ess2 redovisning & revision AB



Emelie Söderlund
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