

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ORTVIKSHÖJDEN I SUNDSVALL

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 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 2023

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ORTVIKSHÖJDEN I SUNDSVALL

789200-2994

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 Brf Ortvikshöjden i Sundsvall får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades 1967-08-24. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2023-10-10 hos Bolagsverket. Ekonomisk plan registrerades 1972-02-14 hos bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening, vilket innebär att intäkterna främst kommer från årsavgifter från föreningens medlemmar. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 13 363 325 kr.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan ordinarie föreningsstämma 2023-06-21:

Nina Åkerstedt	Ordförande
Lars-Göran Andersson	Ledamot
Anders Edström	Ledamot
Thomas Fanberg	Ledamot
Eva Miller	Ledamot
Lars Pettersson	Ledamot
Roberth Stormo	Ledamot

Under året har 12 st sammanträden protokollförts, utöver styrelsens löpande arbete.

Revisorer

ess2 redovisning & revision	Ordinarie extern
Cecilia Frykberg	Ordinarie intern

Valberedning

Carina Sandin	Sammanställande
Lena Eriksson Berglund	
Monica Ring	
Thomas Öhlander	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-21.

Extra stämma hölls 2023-05-09, 2023-09-19 samt 2023-10-04 för antagande av nya stadgar.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats med äganderätt enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kokaren 4	1972	Sundsvall
Kokaren 5	1967	Sundsvall

Fastigheterna är uppförda 1967-1969 och är belägen på Klippgatan 1-31 i Sundsvall.

Fastighetens värdeår är 1967.

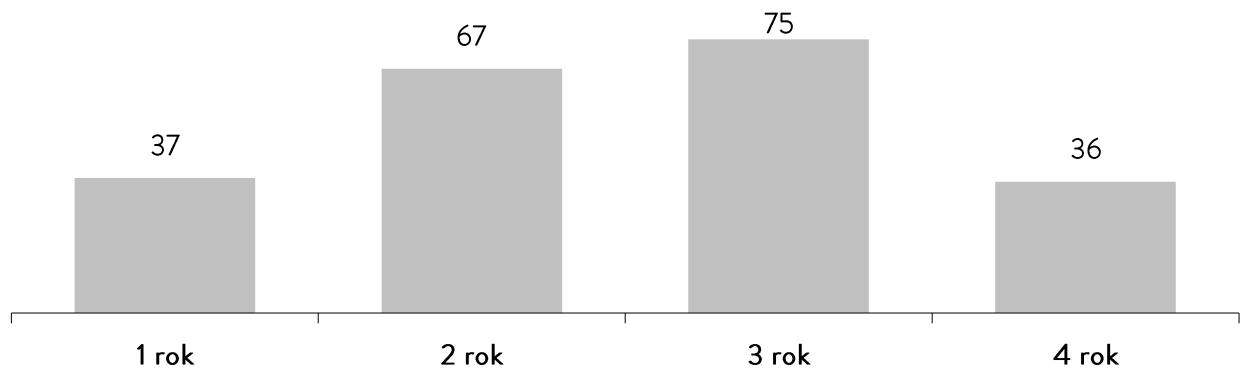
Bostadsarean är enligt taxeringsbeskedet 16 327 kvm, varav allt är bostadsrättsyta. Lokalytan är enligt taxeringsbeskedet 2262 kvm. Byggnadernas totalyta 18 589 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar. I försäkringen ingår kollektiv bostadsrättsförsäkring, s k bostadsrättstillägg, samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Lägenheter och parkering

Föreningen upplåter 215 bostadsrätter, 10 lokaler, 125 garage, 125 parkeringsplatser samt 12 MC-platser.

Lägenhetsfördelning:



VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningens kassalikviditet har ändrats från 139% till 110% (exklusive villkorsändrade lån 200% till 160%).

Föreningen uppvisar i år ett resultat om 287 tkr jämfört med 2022 års resultat 2 939 tkr.

I resultatet ingår föreningens avskrivning på 2 839 tkr, exkluderar man avskrivningar blir resultatet 3 126 tkr. Avskrivningar påverkar ej föreningens likviditet.

Årets taxeringsvärde 123 388 000 kr.

Årsavgiften har under räkenskapsåret varit oförändrad och styrelsen har beslutat att inte höja årsavgifterna för kommande räkenskapsår 2024.

Föreningen har under året antagit nya stadgar samt bytt namn från HSBs Brf Ställaren i Sundsvall till Brf Ortvikshöjden i Sundsvall.

Utträdet ur HSB skedde 2023-01-01.

Underhållsplan

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen följer en 30-årig underhållsplan. Under räkenskapsåret har löpande underhåll utförts om 1 205 tkr (2022, 712 tkr) samt planerat underhåll 1 389 tkr (2022, 314 tkr).

Utfört underhåll	År	Kommentar
Takåtgärder	2023	
Målning, trapphus	2023	
Renovering, gavelfasad	2023	Klippgatan 30
Planering av väg baksidan	2022	Klippgatan 10-18, 20-30
Utbyggnad och inglasning balkonger	2021-2022	
Byte av trapphusbelysning	2021	
Byte av låssystem	2019-2020	
Byte av lägenhetsdörrar	2019-2022	Säkerhetsdörrar
Asfaltering kör- och gångvägar	2019-2020	
Målning fönster	2019	
Renovering centralgarage	2017-2018	
Renovering av två tvättstugor	2017	
Digitala anslagstavlor, taggsystem	2016	
Fasadrenovering	2015-2017	Klippgatan 10-30

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Teknisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Telenor

Från 2024-04-01 sköts även fastighetsskötseln av NISSES Förvaltnings AB.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 215 st. Av dessa har 16 st överlåtits under året. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 261 st, under året har 19 st utträden och 16 inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 258 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	880	880	880	878	871
Årsavgifts andel i % av total intäkt	88,4	-	-	-	-
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 548	-	-	-	-
Lån/kvm totalyta	3 995	4 647	4 504	2 817	2 947
Räntekänslighet (%)	5,2	-	-	-	-
Sparande/kvm totalyta	242	-	-	-	-
Energikostnad/kvm totalyta	232	-	-	-	-
Nettoomsättning (tkr)	16 245	16 161	15 950	15 863	15 779
Resultat efter finansiella poster (tkr)	287	2 939	2 790	3 599	3 377
Soliditet (%)	31	31	28	37	34
Kassalikviditet (%)	110	139	-	-	-
Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån men inkl. nästa års amortering	160	200	-	-	-

Nyckeltalsdefinitioner under not 1.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 153 200	12 764 623	19 000 305	2 939 085	35 495 271
Disposition av föregående års resultat:			2 939 085	-2 939 085	0
Avsatt till yttre fond		676 000	-676 000		0
Uttag ur yttre fond		-314 058	314 058		0
Årets resultat				287 164	287 164
Belopp vid årets utgång	1 153 200	13 126 565	21 577 448	287 164	35 782 435

RESULTATDISPOSITION

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	21 577 449
årets vinst	287 164
	21 864 613

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	676 000
uttag ur fond för yttre underhåll	-1 389 337
i ny räkning överföres	22 577 950
	21 864 613

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

RESULTATRÄKNING

		2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	16 245 020	16 161 216
Summa rörelseintäkter		16 245 020	16 161 216
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-10 592 808	-8 303 660
Övriga externa kostnader		-955 485	-829 027
Personalkostnader	4	-555 875	-349 548
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 839 457	-2 424 106
Övriga rörelsekostnader		-89 956	-150 726
Summa rörelsekostnader		-15 033 581	-12 057 067
Rörelseresultat		1 211 439	4 104 149
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		252 344	51 351
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 176 619	-1 212 744
Övriga finansiella poster		0	-3 670
Summa finansiella poster		-924 275	-1 165 063
Resultat efter finansiella poster		287 164	2 939 086
Resultat före skatt		287 164	2 939 086
Årets resultat		287 164	2 939 086

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2023-12-31	2022-12-31
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	102 731 456	104 390 737
Maskiner och inventarier	5	268 521	245 477
Pågående nyanläggningar	7	374 772	0
Summa materiella anläggningstillgångar		103 374 749	104 636 214
Summa anläggningstillgångar		103 374 749	104 636 214
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		0	744 648
Kundfordringar		49 032	1 149
Övriga fordringar		161 041	110 612
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		644 794	845 642
Summa kortfristiga fordringar		874 867	1 702 051
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		10 576 265	9 107 731
Summa kassa och bank		10 576 265	9 107 731
Summa omsättningstillgångar		11 451 132	10 809 782
SUMMA TILLGÅNGAR		114 825 881	115 445 996

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 153 200	1 153 200
Fond för yttre underhåll	13 126 565	12 764 623
Summa bundet eget kapital	14 279 765	13 917 823
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	21 577 449	19 000 305
Årets resultat	287 164	2 939 086
Summa fritt eget kapital	21 864 613	21 939 391
Summa eget kapital	36 144 378	35 857 214
Långfristiga skulder 8, 9		
Övriga skulder till kreditinstitut	68 410 013	71 796 799
Summa långfristiga skulder	68 410 013	71 796 799
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 844 700	5 107 614
Leverantörsskulder	1 592 519	8 996
Skatteskulder	42 687	32 487
Övriga skulder	795 053	875 450
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 996 531	1 767 436
Summa kortfristiga skulder	10 271 490	7 791 983
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	114 825 881	115 445 996

KASSAFLÖDESANALYS

Den löpande verksamheten	2023	2022
Resultat efter finansiella poster	287 164	4 104 149
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 944 177	2 424 106
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	3 231 341	6 528 255
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	77 972	117 239
Förändring av kortfristiga skulder	1 732 221	-1 002 273
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 041 534	4 475 862
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 667 948	-20 125 822
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 667 948	-20 125 822
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 649 700	-2 625 950
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 649 700	-2 625 950
Årets kassaflöde	723 886	-18 275 910
Likvida medel vid årets början	9 852 379	28 128 289
Likvida medel vid årets slut	10 576 265	9 852 379

NOTER

Not 1. Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:10) om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

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:

Byggnadskomponenter	10 - 120 år
Markanläggningar	10 - 50 år
Maskiner och inventarier	5-15 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

forts. Not 1

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.

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.

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	14 365 802	14 364 597
Hyror lokaler	28 929	34 007
Hyror garage och parkeringsplatser	902 052	939 057
Hyror förråd	18 180	18 255
Medlemsel	389 200	410 539
Kollektivt bredband	321 000	321 000
Övriga debiterade avgifter och övriga ersättningar	219 856	73 761
	16 245 020	16 161 216

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och avlopp.

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2023	2022
Fastighetskostnader	2 252 576	1 724 700
Löpande underhåll	1 204 726	712 170
Planerat underhåll	1 389 337	314 058
Elavgifter	955 014	886 900
Fjärrvärme	1 991 212	1 950 306
Vatten och avlopp	887 176	871 905
Sophantering	419 210	473 581
Snöröjning och sandning	277 009	194 462
Kabel-tv och bredband	417 228	413 590
Förbrukningsmaterial	41 162	45 611
Fastighetsförsäkring	397 494	365 912
Fastighetsskatt	360 665	350 465
	10 592 809	8 303 660

Not 4 Anställda och personalkostnader

<i>Följande ersättningar har utgått</i>	2023	2022
Styrelsearvoden	447 765	245 300
Sociala avgifter	108 110	75 547
	555 875	320 847

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	146 232 451	107 967 920
Inköp	469 587	38 533 166
Försäljningar/utrangeringar	-172 927	-268 635
Omklassificering	770 925	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	147 300 036	146 232 451
Ingående avskrivningar	-41 841 715	-39 561 357
Försäljningar/Utrangeringar	82 971	
Årets avskrivningar	-2 809 837	-2 280 358
Utgående ackumulerade avskrivningar	-44 568 580	-41 841 715
Utgående redovisat värde	102 731 456	104 390 736
Taxeringsvärden byggnader	97 388 000	97 388 000
Taxeringsvärden mark	26 000 000	26 000 000
	123 388 000	123 388 000
Bokfört värde byggnader	101 183 651	102 842 931
Bokfört värde mark	1 547 805	1 547 805
	102 731 456	104 390 736

Not 6 Maskiner och inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	439 604	439 604
Inköp	52 664	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	492 268	439 604
Ingående avskrivningar	-194 127	-168 287
Årets avskrivningar	-29 620	-25 840
Utgående ackumulerade avskrivningar	-223 747	-194 127
Utgående redovisat värde	268 521	245 477

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående värde pågående nyanläggningar	0	18 256 619
Inköp	1 145 697	20 276 548
Omklassificeringar	-770 925	-38 533 167
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	374 772	0
Utgående redovisat värde	374 772	0

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank Hypotek AB	3,4	2027-06-23	1 350 000	1 550 000
Swedbank Hypotek AB	1,45	2029-06-20	5 000 000	5 000 000
Swedbank Hypotek AB	3,4	2027-06-23	5 075 000	5 250 000
Swedbank Hypotek AB	1,3	2026-06-17	7 241 275	7 418 975
Swedbank Hypotek AB	2,24	2024-06-19	625 000	1 325 000
Swedbank Hypotek AB	1,98	2025-03-25	4 450 000	4 550 000
Swedbank Hypotek AB	1,35	2028-10-25	33 832 000	34 416 000
Swedbank Hypotek AB	3,85	2028-11-24	2 457 914	2 667 914
Stadshypotek	0,74	2024-12-01	3 400 000	3 600 000
Stadshypotek	1,10	2025-12-30	1 395 524	1 555 524
SEB	1,24	2027-02-28	9 428 000	9 571 000
			74 254 713	76 904 413
Kortfristig del av långfristig skuld			5 844 700	5 107 614
-varav amortering			2 719 700	2 719 700

Beräknad del som förfaller efter fem år från balansdagen är 60 656 213 kr.

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	83 608 626	83 608 626
	83 608 626	83 608 626

Sundsvall den / 2024

Nina Åkerstedt
Ordförande

Lars-Göran Andersson
Ledamot

Anders Edström
Ledamot

Thomas Fanberg
Ledamot

Eva Miller
Ledamot

Lars Pettersson
Ledamot

Roberth Stormo
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2024

ess2 redovisning & revision AB

Emelie Söderlund
Auktoriserad revisor

Cecilia Frykberg
Intern revisor

Signaturcertifikat

BRF Ortvikshöjden - ÅR 2023

Slutsignerat 2024-06-04 09:39:12

Signerande parter

NINA CHRISTIN ÅKERSTEDT

197303177849

Ordförande

BRF Ortvikshöjden (789200-2994)

E-post akerstedtnina@gmail.com
Telefon 0702484132
Unit Chrome 125.0.0.0 on Windows 10 64-bit
IP-nummer 90.143.247.127 (Sundsvall, Sweden)



Signerades 2024-06-03 16:16:19

LARS-GÖRAN ANDERSSON

194511067813

Ledamot

BRF Ortvikshöjden (789200-2994)

E-post guran45uno@gmail.com
Telefon 0703622791
Unit Samsung Internet 25.0 (like Safari 7.x) on K (Android 10)
IP-nummer 90.143.247.145 (Sundsvall, Sweden)



Signerades 2024-06-03 18:40:15

ANDERS EDSTRÖM

195010298213

Ledamot

BRF Ortvikshöjden (789200-2994)

E-post anders.edstrom66@gmail.com
Telefon 0730424370
Unit Chrome Mobile 125.0.0.0 on K (Android 10)
IP-nummer 95.193.13.72 (, Sweden)



Signerades 2024-06-03 18:55:25

THOMAS FANBERG

196112200115

Ledamot

BRF Ortvikshöjden (789200-2994)

E-post thomas.fanberg@gmail.com
Telefon 0725792821
Unit Samsung Internet 25.0 (like Safari 7.x) on K (Android 10)
IP-nummer 98.98.190.37 (, United States)



Signerades 2024-06-03 18:57:51

Eva Linnéa Margareta Miller

196509187826

Ledamot

BRF Ortvikshöjden (789200-2994)

E-post miller.life65@gmail.com
Telefon 0702803720
Unit Samsung Internet 25.0 (like Safari 7.x) on K (Android 10)
IP-nummer 95.193.36.219 (, Sweden)



Signerades 2024-06-03 19:04:03

Lars Åke Pettersson

195202287230

Ledamot

BRF Ortvikshöjden (789200-2994)

E-post Lassep.fh@gmail.com
Telefon 0707483530
Unit Chrome Mobile 125.0.0.0 on K (Android 10)
IP-nummer 95.193.46.211 (, Sweden)



Signerades 2024-06-03 19:12:05

ROBERTH STORMO

197412087012

Ledamot

BRF Ortvikshöjden (789200-2994)

E-post Robba74@hotmail.com
Telefon 0703040774
Unit Chrome Mobile 125.0.0.0 on K (Android 10)
IP-nummer 193.44.1.6 (Landskrona, Sweden)



Signerades 2024-06-03 19:21:54

CECILIA FRYKBERG

198505290562

Revisor

E-post ceciliafrykberg@gmail.com
Telefon
Unit Chrome Mobile 125.0.0.0 on K (Android 10)
IP-nummer 90.143.245.137 (Sundsvall, Sweden)



Signerades 2024-06-03 20:51:13

Emelie Anna-Maria Söderlund

199105084082

Revisor

E-post emelie.soderlund@ess2.se
Telefon
Unit Firefox 126.0 on Windows 10 64-bit
IP-nummer 89.189.201.254 (, Sweden)



Signerades 2024-06-04 09:39:12

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ortvikshöjden i Sundsvall

Org.nr. 789200-2994

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ortvikshöjden i Sundsvall 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 god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 16 juni 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets 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. 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Ortvikshöjden i Sundsvall för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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.

Revisorers 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 det registrerade revisionsbolaget 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Anmärkning

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi informera om att styrelsen inte lämnat årsredovisning till revisor inom den tid som föreskrivs i lag och stadgar och att vi därmed inte kunnat slutföra revisionen inom lagstadgad tid dvs. senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma 2024, samt att årsredovisningen och revisionsberättelsen inte kunnat hållas tillgängliga för medlemmarna inom den tid som föreskrivs i lag och stadgar.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

ess2 redovisning & revision AB

Emelie Söderlund
Auktoriserad revisor FAR

Cecilia Frykberg
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.06.2024 09:39

SENT BY OWNER:

Emelie Söderlund · 28.05.2024 13:56

DOCUMENT ID:

S1J_LHQVC

ENVELOPE ID:

Skav8SmE0-S1J_LHQVC

DOCUMENT NAME:

RB 2023 - Ortvikshöjden.pdf

5 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CECILIA FRYKBERG ceciliafrykberg@gmail.com	Signed Authenticated	29.05.2024 20:30 29.05.2024 20:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/05/29) IP: 94.234.107.24
2. Emelie Anna-Maria Söderlund emelie.soderlund@ess2.se	Signed Authenticated	04.06.2024 09:39 04.06.2024 09:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/05/08) IP: 89.189.201.249

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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