

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VIVSTANÄS

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 VIVSTANÄS

789200-5443

Årsredovisningen omfattar

Sid 2	Förvaltningsberättelse
Sid 7	Resultaträkning
Sid 8	Balansräkning
Sid 10	Noter
Sid 11	Noter till resultaträkning
Sid 12	Noter till balansräkning
Sid 15	Underskrifter

FÖRVALTNINGS AB

NISSES

Styrelsen för Brf Vivstanäs, med säte i Timrå, 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 nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1967-12-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1973-09-13 och nuvarande stadgar registrerades 2017-03-30.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan ordinarie föreningsstämma 2022-08-13.

Peter Dahlin	Ordförande
Lars-Erik Byström	Vice ordförande
Jessica Ivarsson	Sekreterare
Ann Charlotte Amrén	Ledamot
Lars Lindström	Ledamot

Kerstin Olsson	Suppleant
----------------	-----------

Under året har 10 protokollförda sammanträden avhållits, utöver styrelsen löpande arbete.

Revisorer

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

Valberedning

Jan Ove Möllner	Sammankallande
René Poll	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-08-13.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vivsta 32:1	1973	Timrå
Vivsta 32:2	1973	Timrå

Fastigheterna bebyggdes 1970-1973 och består av 4 bostadshus. Fastighetens värdeår är 1973. Fastigheten är belägen på Mellangatan 10-38.

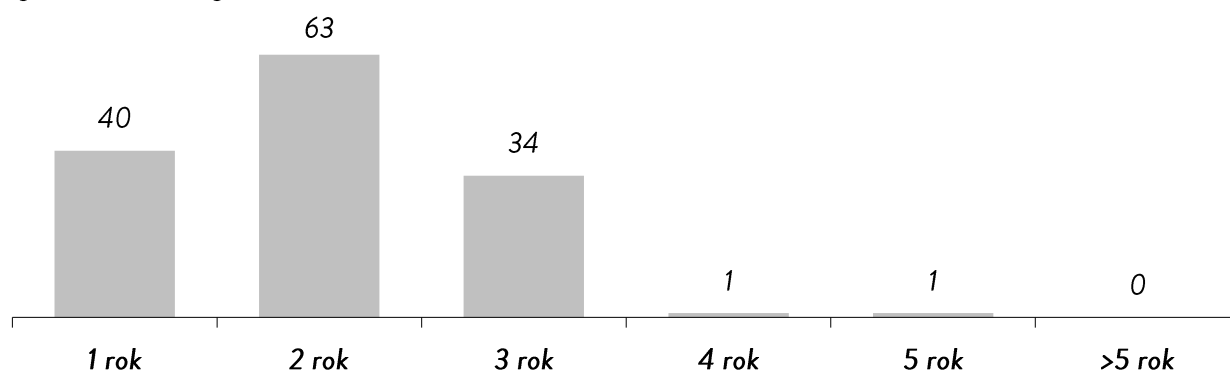
Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 668 kvadratmeter, varav 8 623 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 45 kvadratmeter lokalyta.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 139 lägenheter med bostadsrätt och en lokal.

Lägenhetsfördelning:



Lokaler:

Verksamhet

Vaktmästeri/kontor

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2004 och revideras årligen. Det planerade underhållet syftar till att erhålla en lång livslängd på föreningens tillgångar. Till detta sker årliga avsättningar till fastighetens underhållsfond. Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförda åtgärder	År	Kommentar
Installation av laddboxar	2023	
Berlysning	2023	
Utemiljö	2023	Boulebana, pergola, soldäck, fasadarmatur
Utemiljö	2022	Uteplats, trappa
Bokningspaneler	2021	
Utemiljö	2021	Asfaltering, plantering, byte dagvatten- och avloppsbrunn
Energideklaration	2020	
Målning	2020	Golv och väggar
Undercentral	2020	Byte vvc pump
Parkeringsplatser	2020	
Traktor	2020	Inbyte av gammal traktor (2018)
Lek- och uteplats	2019	
Belysning	2019	
Cirkulationspumpar värme	2019	
Torkskåp	2019	
Tvättmaskin	2019	
Tvättmaskin	2018	
Utemiljö	2017	Planteringar mm
Relining	2015-2016	Från anslutningspunkt
Torktumlare	2015	
Utomhusbelysning	2015	Byte av armaturer
Elektroniska dörröppnare	2014	
Frånluftsfläktar, tak	2013-2014	
Åkgräsklippare	2013	
Ombyggnad lokal till lägenhet	2012	Mellangatan 12, fd tandläkarmottagning
Takreovering	2011	Mellangatan 32-38
Reglerutrustning fjärrvärme	2011	Webbaserad reglering
Torktumlare	2011	
Asfaltering	2010	Mellangatan 26-30
Lägenhetsdörrar	2009	Säkerhetsdörrar
Låssystem	2009	Elektroniskt skalskydd, porttelefon
Takreovering	2009	Nytt papptak
Ombyggnad lokal till lägenhet	2007	Mellangatan 24
Fönsterbyten	2005	
Garage/förråd	2001	
Balkonger	1996	Inglasning
Badrumsreovering	1993	Stambyte

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
TV-avtal	Tele2
Parkeringar	Aimo park

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 139 st. Av dessa har 10 st överlåtits under året. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 163 st, under året har 11 st utträden skett och 13 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 165 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	665	656	656	656	656
Årsavgifts andel i % av total intäkt	93,1	-	-	-	-
Lån/kvm totalyta	1 050	1 240	1 290	1 339	1 387
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 055	-	-	-	-
Elkostnad/kvm totalyta	47	38	39	56	54
Värmekostnad/kvm totalyta	146	127	131	116	118
Vattenkostnad/kvm totalyta	56	60	58	50	53
Energikostnad/kvm totalyta	249	-	-	-	-
Sparande/kvm totalyta	113	-	-	-	-
Räntekänslighet (%)	1,6	-	-	-	-
Genomsnittsränta (%)	2,3	1,4	1,3	1,4	1,8
Nettoomsättning (tkr)	6 134	6 085	6 127	6 220	6 075
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-683	-542	-427	-297	161
Soliditet (%)	12,0	14,9	17,5	19,5	20,6
Kassalikviditet (%)	56	100	118	264	244
Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån, inkl. nästa års amortering	256	300	269	264	244

Upplysning vid förlust

Föreningens förlust bedöms inte påverka föreningens framtida ekonomiska åtaganden då föreningen har ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten samt amorterar på sina lån. I resultaträkningen redovisas en värdeminskning på föreningens byggnader i form av avskrivningar. Avskrivningarna är en bokföringsmässig kostnad som inte påverkar likviditeten men vilken kan leda till ett negativt resultat. Styrelsen ska tillgodose att föreningen får in medel för att täcka kostnader, amorteringar och avsättning för framtida underhåll.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 069 478	439 130	2 281 663	-1 122 104	-541 549	2 126 618
Disposition av föregående års resultat:				-541 549	541 549	0
Avsättning till yttre fond			411 000	-411 000		0
Uttag ur yttre fond			-559 884	559 884		0
Årets resultat					-683 114	-683 114
Belopp vid årets utgång	1 069 478	439 130	2 132 779	-1 514 769	-683 114	1 443 504

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande med

ansamlad förlust	-1 514 769
årets förlust	-683 114
	-2 197 883
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	411 000
anspråktagande av fond för yttre underhåll	-294 069
i ny räkning överföres	-2 314 814
	-2 197 883

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

RESULTATRÄKNING

		2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 133 138	6 085 103
Övriga rörelseintäkter		24 471	0
Summa rörelseintäkter		6 157 610	6 085 103
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 608 166	-3 516 858
Övriga externa kostnader		-265 313	-228 116
Personalkostnader	4	-1 425 515	-1 303 352
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 389 537	-1 430 283
Summa rörelsekostnader		-6 688 531	-6 478 609
Rörelseresultat		-530 921	-393 506
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		52 880	586
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-205 073	-148 629
Summa finansiella poster		-152 193	-148 043
Resultat efter finansiella poster		-683 114	-541 549
Resultat före skatt		-683 114	-541 549
Årets resultat		-683 114	-541 549

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	7 506 182	8 643 981
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	126 150	223 091
Summa materiella anläggningstillgångar		7 632 332	8 867 072
Summa anläggningstillgångar		7 632 332	8 867 072
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		68 028	51 161
Övriga fordringar		702 650	584 161
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		222 414	202 897
Summa kortfristiga fordringar		993 092	838 219
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		309	309
Summa kortfristiga placeringar		309	309
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 321 716	4 524 274
Summa kassa och bank		3 321 716	4 524 274
Summa omsättningstillgångar		4 315 117	5 362 802
SUMMA TILLGÅNGAR		11 947 449	14 229 874

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 069 478	1 069 478
Upplåtelseavgifter	439 130	439 130
Fond för yttre underhåll	2 132 779	2 281 663
Summa bundet eget kapital	3 641 387	3 790 271
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 514 769	-1 122 104
Årets resultat	-683 114	-541 549
Summa fritt eget kapital	-2 197 883	-1 663 653
Summa eget kapital	1 443 504	2 126 618
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8 2 890 575	6 734 027
Summa långfristiga skulder	2 890 575	6 734 027
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 207 627	4 012 507
Leverantörsskulder	381 996	292 377
Skatteskulder	-103 021	-105 007
Övriga skulder	319 257	371 730
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	807 511	797 622
Summa kortfristiga skulder	7 613 370	5 369 229
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 947 449	14 229 874

KASSAFLÖDESANALYS

Den löpande verksamheten	2023	2022
Resultat efter finansiella poster	-683 114	-541 549
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 389 537	1 388 780
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	706 423	847 231
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-16 867	2 766
Förändring av kortfristiga fordringar	-138 006	-27 987
Förändring av leverantörsskulder	89 619	-197 329
Förändring av kortfristiga skulder	-195 395	1 353 575
Kassaflöde från den löpande verksamheten	445 774	1 978 256
Finansieringsverksamheten		
Förändring lån	-1 648 332	-1 600 983
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 648 332	-1 600 983
Årets kassaflöde	-1 202 558	377 273
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	4 524 274	4 147 001
Likvida medel vid årets slut	3 321 716	4 524 274

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Byggnadens anskaffningsvärde skrivs linjärt av på 50 år, därefter utförda fastighetsförbättringar skrivs av enligt beräknad nyttjandeperiod på 10-30 år.

Maskiner skrivs av på 5 år.

Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittsränta (%)

Räntekostnader i procent av långfristiga samt kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Nettoomsättning

Föreningens huvudintäkter bestående av årsavgifter, hyror och debiteringar tillhörande bostaden.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

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	5 731 024	5 646 497
Medlemsel	238 539	270 490
Hyror parkeringar	136 643	119 510
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 741	25 012
Övriga debiterade avgifter	17 190	23 594
	6 133 138	6 085 103

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten samt abonnemang för tv, bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetskostnader	11 471	14 800
Reparationer	285 203	184 520
Planerat underhåll	294 069	559 884
Elavgifter	408 839	324 768
Uppvärmningskostnader	1 262 312	1 103 338
Vatten och avlopp	483 837	516 331
Renhållning	116 597	103 712
Snöröjning/sandning	38 211	23 069
Kabel-TV	141 930	128 789
Bredband	167 155	166 900
Förbrukningsmaterial/förbrukningsinventarier	134 380	134 811
Försäkringspremier	134 863	126 636
Fastighetsavgift	129 300	129 300
	3 608 167	3 516 858

Not 4 Anställda och personalkostnader

<i>Medelantalet anställda</i>	2023	2022
Kvinnor	1	1
Män	1	1
	2	2
<i>Följande ersättningar har utgått</i>		
Styrelsearvoden	29 000	29 000
Löner	733 265	680 092
Moms på fastighetsskötsel	322 586	307 379
Sociala kostnader	292 358	248 766
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	39 198	30 994
Särskild löneskatt på pensionskostnader	9 107	7 121
	1 425 514	1 303 352

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 577 754	28 577 754
Inköp	154 797	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 732 551	28 577 754
Ingående avskrivningar	-19 933 773	-18 658 475
Årets avskrivningar	-1 292 596	-1 275 298
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 226 369	-19 933 773
Ingående anskaffningsvärden mark	1 474 300	1 474 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	1 474 300	1 474 300
Utgående redovisat värde	7 506 182	8 643 981
Taxeringsvärden byggnader	35 042 000	35 042 000
Taxeringsvärden mark	7 848 000	7 848 000
	42 890 000	42 890 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 665 024	1 614 455
Inköp	0	50 569
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 665 024	1 665 024
Ingående avskrivningar	-1 441 933	-1 286 948
Årets avskrivningar	-96 941	-154 985
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 538 874	-1 441 933
Utgående redovisat värde	126 150	223 091

Not 7 Skulder till kreditinstitut

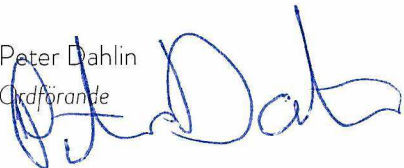
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek AB	5,10	90 dagar	1 651 524	1 731 524
Stadshypotek AB	1,06	2024-10-30	1 651 009	1 701 009
Stadshypotek AB	2,70	2024-04-30	1 525 494	1 543 546
Stadshypotek AB	-	-	0	201 904
Stadshypotek AB	-	-	0	463 776
Stadshypotek AB	4,69	2026-09-30	2 984 175	3 077 775
SEB	-	-	0	680 000
SEB	1,01	2023-12-28	1 286 000	1 347 000
			9 098 202	10 746 534
Kortfristig del av långfristig skuld			6 207 627	4 012 507
Varav amortering			302 652	430 652
<i>Beräknad del som förfaller till betalning senare än 5 år från balansdagen är 7 935 842 kr.</i>				

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	19 569 000	19 569 000
		19 569 000
		19 569 000

Timrå den 24/4 2024

Peter Dahlin
Ordförande




Lars-Erik Byström
Vice ordförande

Jessica Ivarsson

Jessica Ivarsson
Sekreterare

Ann Charlotte Amrén

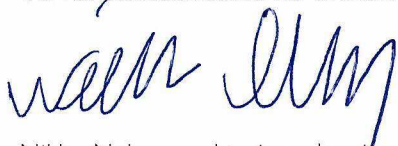
Ledamot



Lars Lindström

Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23/5 2024



Niklas Nyberg, auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vivstanäs, org.nr 789200-5443

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vivstanäs för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

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 2023 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 Vivstanäs för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 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 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

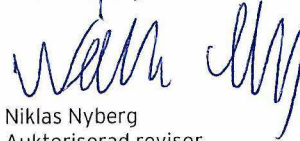
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldighet 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 23 maj 2024

Ernst & Young AB



Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor

FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Box 9010, 850 09 SUNDSVALL
Besöksadress Västra vägen 156
Telefon 060-12 95 30
www.nissesforvaltning.se