

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ASPEN

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 pantar 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 ASPEN

789200-1319

Årsredovisningen omfattar

Sid 2	Förvaltningsberättelse
Sid 7	Resultaträkning
Sid 8	Balansräkning
Sid 10	Kassaflödesanalys
Sid 11	Noter
Sid 12	Noter till resultaträkning
Sid 13	Noter till balansräkning
Sid 15	Underskrifter

FÖRVALTNINGS AB

NISSES

Styrelsen för Brf Aspen, 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 nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-11-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1957-09-21 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-28.

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 2023-05-09.

Annika Strand	Ordförande
Stefan Brian	Ledamot
Lisa Degerfeldt	Ledamot
Eva Risberg	Ledamot

Tuva Hjelm	Suppleant
------------	-----------

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

Revisorer

Ted Sundberg, Ess2	Ordinarie extern
--------------------	------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma höll 2023-05-09.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stammen 1	1953	Sundsvall
Tallroten 1	1953	Sundsvall

Fastigheterna bebyggdes 1954-1955 och består av 4 bostadshus. Fastighetens värdeår är 1954.
Fastigheten är belägen på Västergatan 28-31 samt 33.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 470 kvadratmeter, varav 3 874 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 596 kvadratmeter lokalyta.

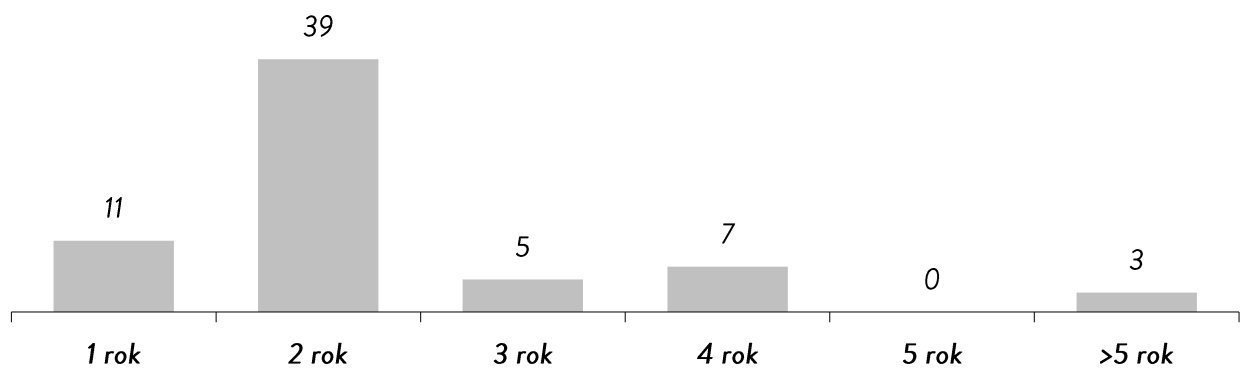
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar. I försäkringen ingår tilläggförsäkring för bostadsrättshavare samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnaders uppvärmning är fjärrvärme.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 65 lägenheter med bostadsrätt och en lokal.

Lägenhetsfördelning:



Lokaler:

Verksamhet

Styrelserum	28 kvm
-------------	--------

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättats 2023 och sträcker sig till 2052 vilken revideras årligen. Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförda åtgärder	År	Kommentar
OVK-besiktning	2022	
Stambyte	2020-2021	
Trapphusbelysning	2020	
Dränering	2018	Västergatan 31
Stambyte	2018	Västergatan 31
Dränering	2017	Västergatan 33
Stambyte	2017	Västergatan 33
Utemiljö	2017	Justering asfalt och gräsyta efter dränering
Parkeringsplatser	2016	
Bauer Watertechnology	2014	Effektivisering och rening värmesystem
Gemensamhetsel	2012	
Värmeanläggning	2011	Värmeväxlare/ventiler/termostater
Tvättstuga	2011	
Garageportar	2011	
Fönster	2010	
Dörrar/porttelefon	2010	
Balkonger	2009-2010	
Bredband	2009	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Teknisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Fastighetsskötsel	NISSES Förvaltnings AB
TV-avtal	Tele2
Bredband	Tele2/Telenor

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 65 st. Av dessa har 5 st överlåtits under året. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 79 st, under året har 5 st utträden skett och 6 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 80 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	705	692	692	692	692
Årsavgifts andel av totala intäkter (%)	86	-	-	-	-
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 329	-	-	-	-
Lån/kvm totalyta	2 018	2 097	2 180	2 264	2 347
Sparande/kvm totalyta	89	-	-	-	-
Energikostnad/kvm totalyta*	242	-	-	-	-
Räntekänslighet (%)	3,3	-	-	-	-
Genomsnittsränta (%)	2,3	1,2	1,2	1,3	1,4
Nettoomsättning (tkr)	3 164	3 090	3 112	3 151	2 958
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-251,0	-287,4	-401,8	-38,7	-274,2
Soliditet (%)	-3,8	-1,1	1,7	4,9	5,2
Kassalikviditet (%)	17,2	12,6	36,2	94,8	96,9
Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån, inkl. nästa års amortering	89,1	75,7	76,5	94,8	96,9

*Föreningen debiterar medlemmar preliminär el som läses av årsvis.

Årsavgiften höjdes 2024-04-01 med 4%.

Uppllysning vid förlust

Föreningens förlust bedöms inte påverka föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden då föreningen har ett positivt kassaflöde samtidigt som man amorterar på sina lån.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	101 350	0	1 361 769	-1 283 774	-287 399	-108 054
Disposition av föregående års resultat:				-287 399	287 399	0
Avsättning till yttre fond			129 027	-129 027		0
Uttag ur yttre fond			-142 312	142 312		0
Årets resultat					-250 964	-250 964
Belopp vid årets utgång	101 350	0	1 348 484	-1 557 888	-250 964	-359 018

RESULTATDISPOSITION

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 557 887
årets förlust	-250 964
	-1 808 851

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	129 027
i ny räkning överföres	-1 937 878
	-1 808 851

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

RESULTATRÄKNING

		2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 163 793	3 090 009
Summa rörelseintäkter		3 163 793	3 090 009
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-2 156 461	-2 225 214
Övriga externa kostnader		-311 567	-234 468
Personalkostnader	4	-94 039	-87 191
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-649 767	-716 996
Summa rörelsekostnader		-3 211 834	-3 263 869
Rörelseresultat		-48 041	-173 860
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 963	0
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-204 886	-113 539
Summa finansiella poster		-202 923	-113 539
Resultat efter finansiella poster		-250 964	-287 399
Resultat före skatt		-250 964	-287 399
Årets resultat		-250 964	-287 399

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	8 465 921	9 107 725
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	25 216	33 179
Summa materiella anläggningstillgångar		8 491 137	9 140 904
Summa anläggningstillgångar		8 491 137	9 140 904
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		274	0
Övriga fordringar		109 683	87 886
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		208 619	193 974
Summa kortfristiga fordringar		318 576	281 860
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		675 510	487 559
Summa kassa och bank		675 510	487 559
Summa omsättningstillgångar		994 086	769 419
SUMMA TILLGÅNGAR		9 485 223	9 910 323

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		101 350	101 350
Fond för yttre underhåll		1 348 484	1 361 769
Summa bundet eget kapital		1 449 834	1 463 119
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 557 887	-1 283 773
Årets resultat		-250 964	-287 399
Summa fritt eget kapital		-1 808 851	-1 571 172
Summa eget kapital		-359 017	-108 053
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	4 054 553	3 935 224
Summa långfristiga skulder		4 054 553	3 935 224
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	4 965 912	5 438 741
Leverantörsskulder		282 626	253 616
Skatteskulder		9 013	10 365
Övriga skulder		0	6 231
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		532 136	374 199
Summa kortfristiga skulder		5 789 687	6 083 152
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 485 223	9 910 323

KASSAFLÖDESANALYS

Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	-250 964
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	649 767
Betald skatt	-21 794
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	377 009
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet	
Förändring av kundfordringar	-274
Förändring av kortfristiga fordringar	-16 000
Förändring av leverantörsskulder	29 010
Förändring av kortfristiga skulder	151 707
Kassaflöde från den löpande verksamheten	164 443
Finansieringsverksamheten	
Förändring lån	-353 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-353 500
Årets kassaflöde	187 952
Likvida medel vid årets början	
Likvida medel vid årets början	487 559
Likvida medel vid årets slut	675 511

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 av på 50 år, därefter utförda fastighetsförbättringar skrivs av mellan 10-30 år. Markanläggningar skrivs av på 20 år.

Nyckeltalsdefinitioner

Sparande/kvm totalyta

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, ev. kostnad för utrangeringar samt planerat underhåll dividerat med antalet kvadratmeter totalyta.

Energikostnad/kvm totalyta

Kostnader för värme, el och vatten dividerat med antalet kvadratmeter totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder på balansdagen dividerad med föreningens årsavgifter.

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	2 729 736	2 679 496
Hyror lokaler	25 376	27 873
Hyror garage	118 120	104 517
Hyror parkeringsplatser	48 587	38 850
Medlemsel	102 633	105 570
Kollektivt Bredband	122 760	122 760
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	10 081	9 028
Övriga avgifter	6 499	1 915
	3 163 792	3 090 009

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2023	2022
Fastighetskostnader	207 937	190 125
Reparationer	187 103	319 649
Planerat underhåll	0	142 312
Elavgifter	182 198	147 691
Fjärrvärme	677 084	625 912
Vattenavgifter	221 989	199 943
Sophantering	128 093	145 637
Snöröjning/Sandning	150 876	86 010
Kabel-TV	62 804	57 028
Bredband	142 446	131 428
Förbrukningsmaterial	13 020	13 405
Fastighetsförsäkring	73 536	61 248
Fastighetsavgift	109 375	104 825
	2 156 461	2 225 213

Not 4 Anställda och personalkostnader

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

Följande ersättningar har utgått	2023	2022
Styrelsearvoden	71 556	66 345
Sociala kostnader	22 483	20 846
	94 039	87 191

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 980 064	19 980 064
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 980 064	19 980 064
Ingående avskrivningar	-10 872 339	-10 161 979
Årets avskrivningar	-641 804	-710 360
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 514 143	-10 872 339
Utgående redovisat värde	8 465 921	9 107 725
Taxeringsvärden byggnader	30 459 000	30 459 000
Taxeringsvärden mark	12 550 000	12 550 000
	43 009 000	43 009 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 815	0
Inköp	0	39 815
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 815	39 815
Ingående avskrivningar	-6 636	
Årets avskrivningar	-7 963	-6 636
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 599	-6 636
Utgående redovisat värde	25 216	33 179

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek AB	4,35	2024-04-30	24 060	40 060
Stadshypotek AB	4,35	2024-04-30	24 060	40 060
Stadshypotek AB	4,16	2025-12-30	1 137 004	1 173 004
Stadshypotek AB	3,96	2026-04-30	378 444	402 444
Stadshypotek AB	1,01	2024-12-01	425 675	455 675
Stadshypotek AB	1,01	2024-12-01	425 000	455 000
Stadshypotek AB	0,99	2026-06-30	1 959 545	2 005 545
Stadshypotek AB	4,74	90 dgr	1 141 500	1 161 000
Stadshypotek AB	3,96	2026-04-30	376 780	404 780
Stadshypotek AB	3,96	2026-04-30	376 780	404 780
Stadshypotek AB	-	-	0	1 156 092
Stadshypotek AB	-	-	0	1 675 525
Stadshypotek AB	4,74	90 dgr	2 751 617	0
			9 020 465	9 373 965
Kortfristig del av långfristig skuld			4 965 912	5 438 741
-varav amortering			292 000	372 000

Beräknad del av skulden som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen är 7 672 345 kr.

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	11 496 000	11 496 000
	11 496 000	11 496 000

Sundsvall den 21 / 2 2024



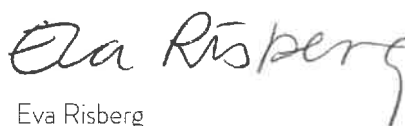
Annika Strand
Ordförande



Stephan
Stefan Brian
Ledamot



Lisa Degerfeldt
Ledamot



Eva Risberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 27 / 2 2024



Ted Sundberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Aspen
Org.nr. 789200-1319

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Aspen för år 2023. Enligt min 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. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Aspen för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 27 februari 2024



Ted Sundberg
Auktoriserad revisor FAR

[illegible]

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 arvas 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