

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SÖDERLÄGET I HUDIKSVALL

ÅRSREDOVISNING 2023-2024



FÖRVALTNINGS AB
NISSES

ÅRSREDOVISNING 2023/2024

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

SÖDERLÄGET I HUDIKSVALL

769634-6548

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 Söderläget i Hudiksvall får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades 2017-04-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-11-14 och nuvarande stadgar registrerades 2017-04-26 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening, vilket innebär att intäkterna främst kommer från årsavgifter från föreningens medlemmar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan ordinarie föreningsstämma 2024-02-29:

Birgitta Nylander	Ordförande
Mona Berglin	Ledamot
Anette Forsblad	Ledamot
Hans Fredlund	Ledamot
Jan Hagström	Ledamot

Mats Andersson	Suppleant
Frida Westerlund	Suppleant

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

Revisorer

ess2 redovisning & revision AB

Valberedning

Yvonne Hansson
Maximilian Januk

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-29.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats med äganderätt enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Köpmanberget 2:14	2019	Hudiksvall

Fastigheterna bebyggdes 2017-2019 och består av tre bostadshus. Fastighetens värdeår är 2018.
Fastigheten är belägen på Kastellvägen 10, 12 och 14.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 158 kvadratmeter, varav 3 158 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

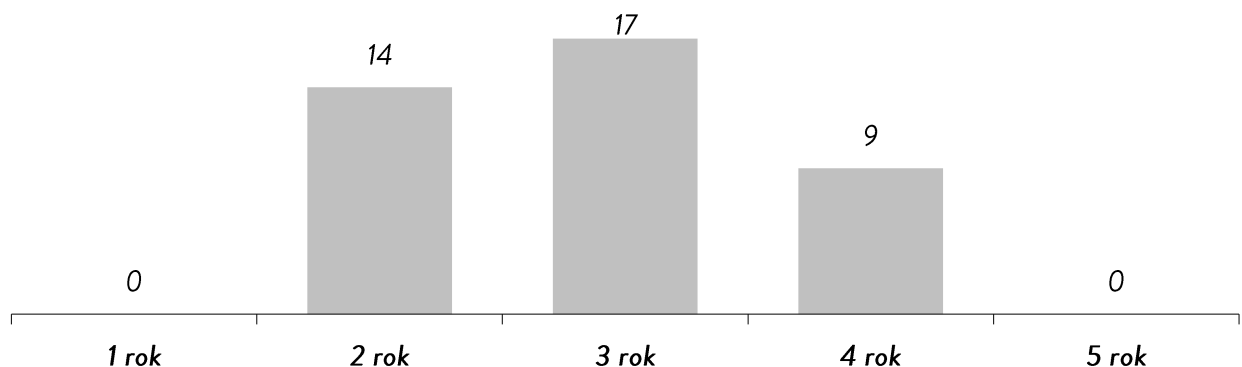
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Nordeuropa Försäkring. I försäkringen ingår tilläggförsäkring för bostadsrättshavare samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnaders uppvärmning är fjärrvärme.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Underhållsplan

Fastigheten är nyproducerad och inget underhåll förväntas de fem till tio första åren. Garantitiden för entreprenaden är 2024-02-21. Föreningen gör avsättning till underhållsfond i enlighet med stadgarna minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde för att möta upp ett framtida underhållsbehov.

Underhållsplan kommer att upprättas när behov uppstår.

Förvaltning

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

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 40 st. Av dessa har 4 st överlåtits under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 64 st, under året har 6 st utträden skett och 5 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 63 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	773	654	592	592	592
Årsavgifts andel i % av total intäkt	87	84	84	83	-
Lån/kvm bostadsrättsyta	11 232	11 409	11 586	11 763	12 481
Lån/kvm totalyta	11 232	11 409	11 586	11 763	12 481
Räntekänslighet (%)	14,5	17,4	19,6	19,9	-
Genomsnittsränta (%)	2,46	1,41	1,13	1,11	0,95
Sparande/kvm totalyta	69	130	95	167	-
Energikostnad/kvm totalyta	246	199	185	175	-
Nettoomsättning (tkr)	2 802	2 473	2 223	2 264	2 255
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-841	-523	-630	-426	-478
Soliditet (%)	73	73	73	73	70
Kassalikviditet (%)	3	3	3	75	78
Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån, inkl. nästa års amortering	31	38	46	75	78

Årsavgiften höjdes 2023-10-01 med 10% och 2024-06-01 med 10%.

Uppllysning vid förlust

Föreningens förlust bedöms inte påverka föreningens fortlevnad eller fortsatta förmåga förädla föreningens fastighet. I resultaträkningen redovisas en värdeminskning på föreningens byggnader i form av avskrivningar. Avskrivningarna är en bokföringsmässig kostnad som inte påverkar likviditeten men som 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	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	103 320 000	496 664	-2 029 808	-523 428	101 263 428
Disposition av föregående års resultat:			-523 428	523 428	0
Avsatt till yttre fond		169 380	-169 380		0
Årets resultat				-841 335	-841 335
Belopp vid årets utgång	103 320 000	666 044	-2 722 616	-841 335	100 422 093

RESULTATDISPOSITION

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 722 616
årets förlust	-841 335
	-3 563 950

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll enligt stadgar	169 380
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-63 750
i ny räkning överföres	-3 669 580
	-3 563 950

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

RESULTATRÄKNING

		2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Rörelseintäkter	Not		
Nettoomsättning	2	2 802 162	2 473 085
Summa rörelseintäkter		2 802 162	2 473 085
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 651 340	-1 387 018
Övriga externa kostnader		-148 214	-133 696
Personalkostnader	4	-36 890	-35 578
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-937 575	-933 997
Summa rörelsekostnader		-2 774 019	-2 490 289
Rörelseresultat		28 143	-17 204
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 487	256
Räntekostnader och liknande resultatposter		-870 965	-506 480
Summa finansiella poster		-869 478	-506 224
Resultat efter finansiella poster		-841 335	-523 428
Resultat före skatt		-841 335	-523 428
Årets resultat		-841 335	-523 428

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2024-08-31	2023-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	136 443 652	137 374 070
Inventarier, verktyg och installationer	6	60 834	67 991
Summa materiella anläggningstillgångar		136 504 486	137 442 061
Summa anläggningstillgångar		136 504 486	137 442 061
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		75 855	137 619
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		83 826	62 738
Summa kortfristiga fordringar		159 681	200 357
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		233 674	229 071
Summa kassa och bank		233 674	229 071
Summa omsättningstillgångar		393 355	429 428
SUMMA TILLGÅNGAR		136 897 841	137 871 489

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-08-31	2023-08-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		103 320 000	103 320 000
Fond för yttre underhåll		666 044	496 664
Summa bundet eget kapital		103 986 044	103 816 664
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 722 615	-2 029 808
Årets resultat		-841 335	-523 428
Summa fritt eget kapital		-3 563 950	-2 553 236
Summa eget kapital		100 422 094	101 263 428
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	23 374 342	23 673 674
Summa långfristiga skulder		23 374 342	23 673 674
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		12 094 833	12 354 833
Leverantörsskulder		173 801	123 418
Övriga skulder		375 727	92 894
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		457 044	363 242
Summa kortfristiga skulder		13 101 405	12 934 387
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		136 897 841	137 871 489

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	28 143	-17 204
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	894 242	920 475
Erhållen ränta	1 487	256
Erlagd ränta	-815 760	-442 075
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	108 113	461 452
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	96 199	-75 634
Förändring av leverantörsskulder	50 383	63 905
Förändring av kortfristiga skulder	309 240	76 140
Kassaflöde från den löpande verksamheten	455 822	64 411
Finansieringsverksamheten		
Investering materiella anläggningstillgångar	0	-71 570
Amortering av lån	-559 332	-559 332
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-559 332	-630 902
Årets kassaflöde	4 602	-105 040
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	229 071	334 111
Likvida medel vid årets slut	233 674	229 071

NOTER

Not 1. Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	120 år
Brygga	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittsränta (%)

Räntekostnader i procent av långfristiga samt kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Nettoomsättning (tkr)

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

Resultat efter finansiella poster (tkr)

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.

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

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Årsavgifter bostäder	2 441 319	2 065 694
Hyror garage och parkeringsplatser	137 700	134 700
Debiterade elavgifter	91 129	90 276
Debiterade vattenavgifter	108 239	106 404
Övriga debiterade avgifter	7 880	71 403
Intäkter elbilsladdare	15 896	4 609
	2 802 163	2 473 086

I föreningens årsavgifter ingår värme och abonnemang för tv, bredband.

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Fastighetskostnader	219 364	192 078
Löpande underhåll	249 396	183 329
Planerat underhåll	63 750	0
Elavgifter	263 904	231 876
Fjärrvärme	395 583	298 581
Vattenavgifter	118 642	99 230
Sophantering	131 400	124 085
Snöröjning och sandning	45 866	67 750
TV/Bredband/Telefoni (GAN-avtal)	121 652	154 549
Förbrukningsmaterial	7 911	2 016
Försäkring fastighet	33 872	33 525
	1 651 340	1 387 019

Not 4 Anställda och personalkostnader

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

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Följande ersättningar har utgått		
Styrelsearvoden	31 200	29 200
Sociala avgifter	5 690	6 378
	36 890	35 578

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	108 517 532	108 517 532
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 517 532	108 517 532
Ingående avskrivningar	-3 669 462	-2 739 044
Årets avskrivningar	-930 418	-930 418
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 599 880	-3 669 462
Ingående anskaffningsvärde mark	32 526 000	32 526 000
Utgående anskaffningsvärde mark	32 526 000	32 526 000
Utgående redovisat värde	136 443 652	137 374 070
Taxeringsvärden byggnader	49 400 000	49 400 000
Taxeringsvärden mark	7 060 000	7 060 000
	56 460 000	56 460 000
Bokfört värde byggnader	103 917 652	104 848 070
Bokfört värde mark	32 526 000	32 526 000
	136 443 652	137 374 070

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	71 570	0
Inköp	0	71 570
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 570	71 570
Ingående avskrivningar	-3 579	
Årets avskrivningar	-7 157	-3 579
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 736	-3 579
Utgående redovisat värde	60 834	67 991

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
Skandinaviska Enskilda Banken AB	-	-	0	100 000
Skandinaviska Enskilda Banken AB	1,20	2026-05-28	11 878 173	12 017 505
Skandinaviska Enskilda Banken AB	4,39	2025-05-28	11 795 501	11 955 501
Skandinaviska Enskilda Banken AB	4,22	2028-05-28	11 795 501	11 955 501
			35 469 175	36 028 507
Kortfristig del av långfristig skuld			12 094 833	12 514 833
- varav nästa års amortering			459 332	559 332

Beräknad del av skulden som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen är 33 172 515 kr.

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckning	60 000 000	60 000 000
	60 000 000	60 000 000

Hudiksvall den 26/11 2024



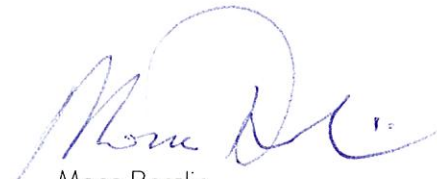
Birgitta Nylander
Ordförande



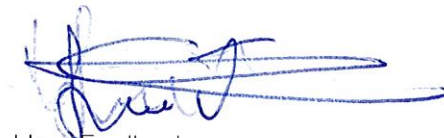
Anette Forsblad
Ledamot



Jan Hagström
Ledamot



Mona Berglin
Ledamot



Hans Fredlund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 / 12 2024



Joanna Ulin, auktoriserad revisor
ess2 redovisning & revision AB

Till styrelsen för

Brf Söderläget i Hudiksvall

RevisionsPM avseende räkenskapsåret 2023-09-01 -- 2024-08-31

Allmänt

Bokföring, bokslut och årsredovisning har upprättats av NISSES Förvaltnings AB. Nedan följer några kommentarer kring frågor som uppstått i revisionen.

Förvaltning

Signering av styrelseprotokoll

Vid vår genomgång av årets styrelseprotokoll, noterades att majoriteten av protokollen inte har signerats. Enligt 7 kap 24§ Föreningslag, ska protokollen undertecknas av den som har varit protokollförare. De ska även justeras av ordförande och av ytterligare en ledamot som styrelsen har utsett. Att ha signerade protokoll är också en säkerhet för styrelsen vid eventuella tvister om vad som har beslutats.

Vi rekommenderar;

Att styrelsen vid kommande styrelsemöten ser till att protokollen blir signerade av samtliga personer som krävs enligt Föreningslagen.

Budget

Av föreningens årsredovisning framgår att man i år precis som den senaste räkenskapsåren redovisar negativa resultat vilket reducerar föreningens egna kapital. Vidare framgår det att budgeten för 2024-2025 visar på ett negativt resultat på -554 tkr.

För en utomstående läsare av årsredovisningen kan detta tolkas som om föreningen har ekonomiska problem. Vi är dock medvetna om att det kan finnas övervärden i byggnader och mark, det vill säga att marknadsvärdet är högre än bokfört värde. Men att upprätta en budget som ytterligare reducerar föreningens egna kapital, utan att ha en åtgärdsplan för att på sikt återställa eget kapital, kan uppfattas såsom något kortsiktigt.

Vi rekommenderar;

Att styrelsen beaktar ovanstående vid upprättandet av budget för kommande år. Detta så att föreningen kan uppvisa resultat som inte fortsätter att reducera det egna kapitalet inom överskådlig framtid.

Övrigt

Behandling av revisions-PM

Vi rekommenderar styrelsen att hantera denna PM på styrelsemöte under innevarande räkenskapsår samt att åtgärder kring ovanstående noteringar protokollförs. Detta för att underlätta kommande års revision samt att dokumentera styrelsens arbete och ansvarstagande enligt Bostadsrättslagen.

SUNDSVALL 2024-12-03


Joanna Ulin
Auktoriserad revisor


Jesper Lönngren
Revisorsassistent

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Söderläget i Hudiksvall

Org.nr. 769634-6548

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Söderläget i Hudiksvall för räkenskapsåret 2023-09-01 -- 2024-08-31.

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 augusti 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Söderläget i Hudiksvall för räkenskapsåret 2023-09-01 -- 2024-08-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

SUNDSVALL den 9 december 2024

Ess2 redovisning & revision Ab



Joanna Ulin
Auktoriserad revisor FAR

Här kommer Er förenings årsredovisning, det är den redovisning som styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som föreningens medlemmar behandlar vid föreningsstämman. Årsredovisningen innehåller information om föreningens fastighet och ger en inblick i föreningens ekonomi. *SPARA ER ÅRSREDOVISNING, DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!*

BEGREPPSFÖRKLARINGAR

Förvaltningsberättelse

Redogör i text för verksamheten.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen skall till föreningsstämman föreslå hur vinsten skall disponeras eller om det blivit förlust, hur denna skall täckas.

Balansräkning

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, fordringar mm). Föreningens skulder består av eget kapital, fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej betalda kostnader mm). Under eget kapital redovisas grundavgifter, reserveringar samt disponibla vinstmedel.

Noter

Tilläggsupplysningar för en del poster i resultat- och balansräkningen.

Revisionsberättelsen

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, bokföringen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott samt om de till- eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Anläggningstillgångar är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna, med byggnader och mark.

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Fond för yttre underhåll utgörs av årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning eller reservering sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen.

Insatser är den avgift som inbetalades av de som köpte bostadsrätterna första gången när föreningen bildades.

Kortfristiga skulder kallas de skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder är i huvudsak de lån som föreningen.

Omsättningstillgångar skall i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Ställda panter avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Årsavgift är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften, underhåll och de stadgeenliga avsättningarna.

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 bland annat 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 överlätas 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

Telefon 060-12 95 30
www.nissesforvaltning.se