

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ORTVIKSHÖJDEN I SUNDSVALL

ÅRSREDOVISNING 2024



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

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

ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024.

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 2024-06-04:

Nina Åkerstedt	Ordförande
Peter Gröndahl	Ledamot
Anders Edström	Ledamot
Thomas Fanberg	Ledamot
Eva Miller	Ledamot
Lars Pettersson	Ledamot
Roberth Stormo	Ledamot
Carina Sandin	Ledamot Avgått 2025

Under året har 10 st sammanträden protokollförts, utöver styrelsens löpande arbete.

Revisorer

ess2 redovisning & revision	Ordinarie extern
Cecilia Frykberg	Ordinarie intern

Valberedning

Monica Ring	Sammanställande
Lena Eriksson Berglund	
Elisabet Enström Öhlander	
Lars-Göran Andersson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04.

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.

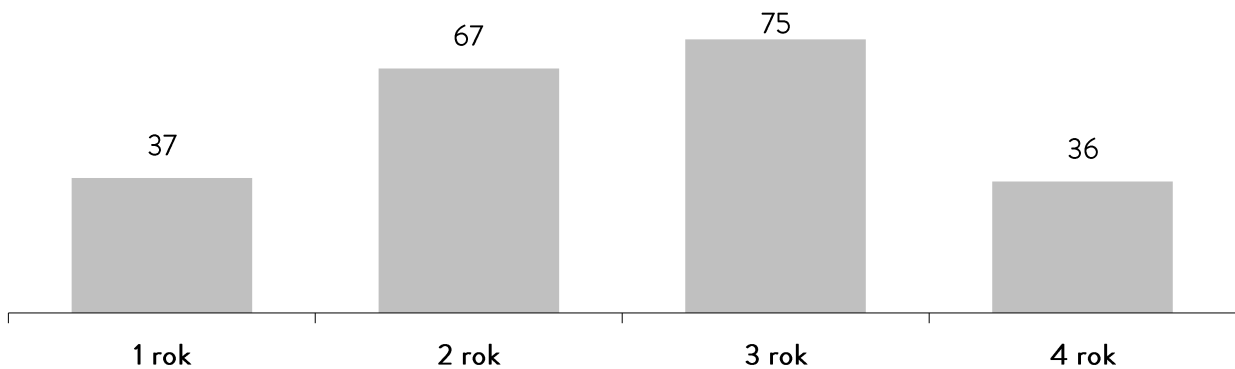
Bostadsarean är enligt taxeringsbeskedet 16 327 kvm, varav allt är bostadsrättsyta. Lokalytan är enligt taxeringsbeskedet 2262 kvm. Byggnadernas totalyta 18 589 kvm.

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 110% till 104% (exklusive villkorsändrade lån 160% till 192%).

Föreningen uppvisar i år ett resultat om 1 450 tkr jämfört med 2023 års resultat 287 tkr.

I resultatet ingår föreningens avskrivning på 2 916 tkr, exkluderar man avskrivningar blir resultatet 4 366 tkr. Avskrivningar påverkar ej föreningens likviditet.

Årets taxeringsvärde 123 388 000 kr.

Årsavgiften har under räkenskapsåret varit oförändrad. Styrelsen har beslutat höja årsavgifterna för kommande räkenskapsår från 2025-02-01 med 1,2%.

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 1 875 tkr (2023, 1 205 tkr) samt planerat underhåll 1 043 tkr (2023, 1 389 tkr).

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning, Tvättstuga	2024	Klippgatan 31
Målning, Källargångar	2024	Väggar och golv
Takåtgärder	2023-2024	
Målning, trapphus	2023-2024	
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
Fastighetsskötsel	NISSES Förvaltnings AB
Ekonomisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Teknisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Telenor t o m 2024-04, därefter Tele2

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 215 st, varav en lägenhet ägs av föreningen.

Av dessa har 20 st överlåtits under året.

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

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 258 st, under året har 23 st utträden och 24 inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 259 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021	2020
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	880	880	880	880	878
Årsavgifts andel i % av total intäkt	85,0	88,4	-	-	-
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 397	4 548	-	-	-
Lån/kvm totalyta	3 862	3 995	4 647	4 504	2 817
Räntekänslighet (%)	5,0	5,2	-	-	-
Sparande/kvm totalyta	291	242	-	-	-
Energikostnad/kvm totalyta	257	232	-	-	-
Nettoomsättning (tkr)	16 904	16 245	16 161	15 950	15 863
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 450	287	2 939	2 790	3 599
Soliditet (%)	33	31	31	28	37
Kassalikviditet (%)	104	110	139	-	-
Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån men inkl. nästa års amortering	192	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	13 126 565	21 577 448	287 164	36 144 379
Disposition av föregående års resultat:			287 164	-287 164	0
Avsatt till yttre fond		676 000	-676 000		0
Uttag ur yttre fond		-1 389 337	1 389 337		0
Årets resultat				1 450 244	1 450 244
Belopp vid årets utgång	1 153 200	12 413 228	22 577 951	1 450 244	36 638 561

RESULTATDISPOSITION

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	22 577 951
årets vinst	1 450 244
	24 028 195

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	676 000
uttag ur fond för yttre underhåll	-1 042 971
i ny räkning överföres	24 395 166
	24 028 195

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

RESULTATRÄKNING

		2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	16 904 434	16 245 020
Summa rörelseintäkter		16 904 434	16 245 020
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-10 310 408	-10 592 808
Övriga externa kostnader		-1 020 135	-955 485
Personalkostnader	4	-329 497	-555 875
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 916 275	-2 839 457
Övriga rörelsekostnader		0	-89 956
Summa rörelsekostnader		-14 576 315	-15 033 581
Rörelseresultat		2 328 119	1 211 439
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		315 900	252 344
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 193 775	-1 176 619
Summa finansiella poster		-877 875	-924 275
Resultat efter finansiella poster		1 450 244	287 164
Resultat före skatt		1 450 244	287 164
Årets resultat		1 450 244	287 164

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	101 316 995	102 731 456
Maskiner och inventarier	6	292 181	268 521
Pågående nyanläggningar	7	134 544	374 772
Summa materiella anläggningstillgångar		101 743 720	103 374 749
Summa anläggningstillgångar		101 743 720	103 374 749
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		14 216	49 032
Övriga fordringar		188 924	161 041
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 049 930	644 794
Summa kortfristiga fordringar		1 253 070	874 867
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		10 841 505	10 576 265
Summa kassa och bank		10 841 505	10 576 265
Summa omsättningstillgångar		12 094 575	11 451 132
SUMMA TILLGÅNGAR		113 838 295	114 825 881

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 153 200	1 153 200
Fond för yttre underhåll	12 413 228	13 126 565
Summa bundet eget kapital	13 566 428	14 279 765
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	22 577 951	21 577 449
Årets resultat	1 450 244	287 164
Summa fritt eget kapital	24 028 195	21 864 613
Summa eget kapital	37 594 623	36 144 378
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut 8, 9	64 628 149	68 410 013
Summa långfristiga skulder	64 628 149	68 410 013
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 163 544	5 844 700
Leverantörsskulder	1 654 614	1 592 519
Skatteskulder	50 354	42 687
Övriga skulder	1 628 280	795 053
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 983 614	1 996 531
Summa kortfristiga skulder	11 615 523	10 271 490
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	113 838 295	114 825 881

KASSAFLÖDESANALYS

	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 328 119	1 211 439
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 916 275	2 929 413
Erhållen ränta	282 051	232 447
Erlagd ränta	-1 205 207	-1 170 710
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	4 321 238	3 202 589
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	34 816	-47 883
Förändring av kortfristiga fordringar	-379 170	150 316
Förändring av leverantörsskulder	62 095	1 583 523
Förändring av kortfristiga skulder	-25 474	152 990
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 013 505	5 041 535
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 285 245	-1 667 948
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 285 245	-1 667 948
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 463 020	-2 649 700
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 463 020	-2 649 700
Årets kassaflöde	265 240	723 887
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	10 576 265	9 852 379
Likvida medel vid årets slut	10 841 505	10 576 266

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	14 365 802	14 365 802
Hyror lokaler	26 229	28 929
Hyror garage och parkeringsplatser	901 921	902 052
Hyror förråd	20 575	18 180
Medlemsel	394 305	389 200
Kollektivt bredband	320 871	321 000
Balkongtillägg	825 600	0
Övriga debiterade avgifter och övriga ersättningar	49 133	219 856
	16 904 434	16 245 020

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och avlopp.

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2024	2023
Fastighetskostnader	863 317	2 252 576
Löpande underhåll	1 831 081	1 204 726
Planerat underhåll	1 042 972	1 389 337
Elavgifter	1 043 613	955 014
Fjärrvärme	2 080 497	1 991 212
Vatten och avlopp	1 129 877	887 176
Sophantering	615 092	419 210
Snöröjning och sandning	290 432	277 009
Kabel-tv och bredband	455 817	417 228
Maskinpark	116 175	0
Förbrukningsmaterial	85 270	41 162
Fastighetsförsäkring	381 935	397 494
Fastighetsskatt	374 330	360 665
	10 310 408	10 592 809

Not 4 Anställda och personalkostnader

<i>Följande ersättningar har utgått</i>	2024	2023
Styrelsearvoden	263 600	447 765
Sociala avgifter	65 897	108 110
	329 497	555 875

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	147 300 036	146 232 451
Inköp	1 082 381	469 587
Försäljningar/utrangeringar	-990 036	-172 927
Omklassificering	374 772	770 925
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	147 767 153	147 300 036
Ingående avskrivningar	-44 568 581	-41 841 715
Försäljningar/Utrangeringar	990 036	82 971
Årets avskrivningar	-2 871 614	-2 809 837
Utgående ackumulerade avskrivningar	-46 450 159	-44 568 580
Utgående redovisat värde	101 316 994	102 731 456
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	99 769 189	101 183 651
Bokfört värde mark	1 547 805	1 547 805
	101 316 994	102 731 456

Not 6 Maskiner och inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	492 268	439 604
Inköp	68 320	52 664
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	560 588	492 268
Ingående avskrivningar	-223 747	-194 127
Årets avskrivningar	-44 661	-29 620
Utgående ackumulerade avskrivningar	-268 408	-223 747
Utgående redovisat värde	292 181	268 521

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående värde pågående nyanläggningar	374 772	0
Inköp	1 216 925	1 145 697
Omklassificeringar	-1 457 153	-770 925
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	134 544	374 772
Utgående redovisat värde	134 544	374 772

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank Hypotek AB	3,4	2027-06-23	4 900 000	5 075 000
Swedbank Hypotek AB	1,98	2025-03-25	4 350 000	4 450 000
Swedbank Hypotek AB	1,35	2028-10-25	33 248 000	33 832 000
Swedbank Hypotek AB	3,4	2027-06-23	1 150 000	1 350 000
Swedbank Hypotek AB	1,45	2029-06-20	5 000 000	5 000 000
Swedbank Hypotek AB	1,3	2026-06-17	7 063 575	7 241 275
Swedbank Hypotek AB	3,85	2028-11-24	2 359 594	2 457 914
Swedbank Hypotek AB	-	-	0	625 000
Stadshypotek	1,10	2025-12-30	1 235 524	1 395 524
Stadshypotek	2,81	2028-12-01	3 200 000	3 400 000
SEB	1,24	2027-02-28	9 285 000	9 428 000
			71 791 693	74 254 713
Kortfristig del av långfristig skuld			7 163 544	5 844 200
-varav amortering			1 838 020	2 719 700

Beräknad del som förfaller efter fem år från balansdagen är 62 601 593kr.

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	83 608 626	83 608 626
	83 608 626	83 608 626

Sundsvall, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Nina Åkerstedt
Ordförande

Peter Gröndahl
Ledamot

Anders Edström
Ledamot

Thomas Fanberg
Ledamot

Eva Miller
Ledamot

Lars Pettersson
Ledamot

Roberth Stormo
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
ess2 redovisning & revision AB

Emelie Söderlund
Auktoriserad revisor

Cecilia Frykberg
Intern revisor

Signaturcertifikat

Årsredovisning Ortvikshöjden 2024

Slutsignerat 2025-05-15 16:49:11

Signerande parter

NINA CHRISTIN ÅKERSTEDT

197303177849

Ordförande

(730317-7849)

E-post akerstedtnina@gmail.com

Telefon

Unit Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; K) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) SamsungBrowser/28.0
Chrome/130.0.0.0 Mobile Safari/537.36

IP-nummer 212.247.183.83 (Falun, Sweden)



Signerades 2025-05-09 13:32:15

PETER GRÖNDAHL

198306305692

Ledamot

(830630-5692)

E-post j.peter.grondahl@gmail.com

Telefon

Unit Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/136.0.0.0
Safari/537.36

IP-nummer 90.143.245.242 ()



Signerades 2025-05-12 23:27:55

ANDERS EDSTRÖM

195010298213

Ledamot

(501029-8213)

E-post anders.edstrom66@gmail.com

Telefon

Unit Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; K) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/136.0.0.0 Mobile
Safari/537.36

IP-nummer 78.79.164.122 (Stockholm, Sweden)



Signerades 2025-05-13 18:55:35

THOMAS FANBERG

196112200115

Ledamot

(611220-0115)

E-post thomas.fanberg@gmail.com



Telefon
 Unit Mozilla/5.0 (iPad; CPU OS 17_7_6 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko)
 CriOS/136.0.7103.91 Mobile/15E148 Safari/604.1
 IP-nummer 90.143.245.105 (Sundsvall, Sweden)

Signerades 2025-05-13 19:03:46

Eva Linnéa Margareta Miller

196509187826

Ledamot

(650918-7826)

E-post miller.life65@gmail.com

Telefon

Unit Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 18_4_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko)
 Version/18.4 Mobile/15E148 Safari/604.1

IP-nummer 94.234.76.75 (Goeteborg, Sweden)



Signerades 2025-05-15 15:31:54

Lars Åke Pettersson

195202287230

Ledamot

(520228-7230)

E-post Lassep.fh@gmail.com

Telefon

Unit Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; K) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/136.0.0.0 Mobile
 Safari/537.36

IP-nummer 90.143.248.70 (Sundsvall, Sweden)



Signerades 2025-05-15 15:47:31

ROBERTH STORMO

197412087012

Ledamot

(741208-7012)

E-post Robba74@hotmail.com

Telefon

Unit Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/135.0.0.0
 Safari/537.36 Edg/135.0.0.0

IP-nummer 90.143.241.177 (Sundsvall, Sweden)



Signerades 2025-05-15 15:52:00

Emelie Anna-Maria Söderlund

199105084082

Revisor

(556968-1496)

E-post emelie.soderlund@ess2.se

Telefon

Unit Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64; rv:138.0) Gecko/20100101 Firefox/138.0

IP-nummer 83.68.252.32 (Sundsvall, Sweden)



Signerades 2025-05-15 16:30:59

CECILIA FRYKBERG

198505290562

Intern Revisor

(850529-056)

E-post ceciliafrykberg@gmail.com

Telefon



Unit Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; K) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/136.0.0.0 Mobile
Safari/537.36
IP-nummer 94.234.80.35 (Stockholm, Sweden)

Signerades 2025-05-15 16:49:11



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 2024.

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 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 god revisionssed 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.

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 2024 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

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 revisionsred 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 räkenskaperna. 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 provar 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

ess2 redovisning & revision AB

Emelie Söderlund
Auktoriserad revisor FAR

Cecilia Frykberg
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.05.2025 16:47

SENT BY OWNER:

Emelie Söderlund • 15.05.2025 16:21

DOCUMENT ID:

rJIY_u7bxg

ENVELOPE ID:

BJStuOXbel-rJIY_u7bxg

DOCUMENT NAME:

RB Ortvikshöjden.pdf

4 pages

SHA-512:

9947ef1ac1839375895462b9b0beee9a04d0cf954d8b35
337118e3ab3c82b88ee315268762d377d81c2191853ab
062c61369bc87f65aa80af354ce3434cbffe1

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Emelie Anna-Maria Söderlund	Signed	15.05.2025 16:27	eID	Swedish BankID (DOB: 1991/05/08)
emelie.soderlund@ess2.se	Authenticated	15.05.2025 16:27	Low	IP: 89.189.201.248
CECILIA FRYKBERG	Signed	15.05.2025 16:47	eID	Swedish BankID (DOB: 1985/05/29)
ceciliafrykberg@gmail.com	Authenticated	15.05.2025 16:46	Low	IP: 94.234.80.35

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

Attachments

No attachments 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