

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NÄSBERGET

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 NÄSBERGET
716414-1777

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 Näsberget, med säte i Timrå, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-01-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-03-05 och nuvarande stadgar registrerades 2016-06-12. 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 2024-04-22.

Thomas Landin	Ordförande	
Christine Lundkvist	Vice ordförande	
Anna Bladh	Sekreterare	
Katarina Söderlind	Ledamot	Avgått 2024
Göran Viklund	Ledamot	

Elin Backlund	Suppleant
Peter Dahlin	Suppleant
Anna Svelander	Suppleant

Under året har 16 protokollförda sammanträden avhållits, utöver styrelsen löpande arbete.

Revisorer

ess2 revision AB	Ordinarie extern
------------------	------------------

Valberedning

Kenneth Gyllenqvist	Sammanställande
Carola Wikslund	
Roger Dyrstad	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-22.

Årsredovisningen är upprättad av
NISSES Förvaltnings AB

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats med äganderätt enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Östrand 18:1	1982	Timrå

Fastigheterna bebyggdes 1948 och består av 8 bostadshus. Fastighetens värdeår är 1950.

Fastigheten är belägen på Lutvägen 1-31, Sodavägen 1-47, Villavägen 3 A-H, Näsbergsvägen 3-23 A-D.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 477 kvadratmeter, varav 5 052 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 425 kvadratmeter lokalyta.

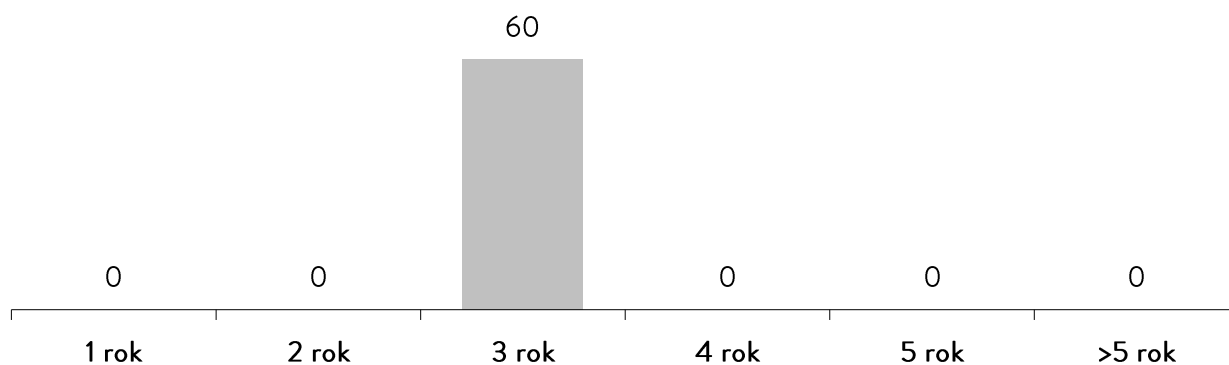
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar. I försäkringen ingår tilläggförsäkring för bostadsrättshavare samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnaders uppvärmning är bergvärme.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 60 lägenheter med bostadsrätt och en lokal.

Lägenhetsfördelning:



Lokaler:

Verksamhet

Styrelserum

Föreningslokal

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och revideras årligen.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförda åtgärder	År	Kommentar
Markarbeten	2024	
Putsning och målning	2024	
Dränering	2023	
Relining	2022-2024	
Brandväggar	2020-2021	Ettapp 1, 2 och 3
Friskluftsventiler	2020	
Utemiljö	2020	Avvattningsåtgärder
OVK-besiktning	2019	
Bredband	2018	Arkaden
Stambyte	2017-2020	Sker löpande huskropp för huskropp
Utomhusbelysning	2017	
Dränering	2017	
Bergvärme	2016	Injustering sker under 2017
Brandgavlar	2015	
Takkupor	2015	Ettapp 3
Bauer Watertechnology	2014	Effektivisering och rening värmesystem
Takkupor	2014	Ettapp 2
Takkupor	2013	Ettapp 1
Fönsterisolering	2013	Kvartershuset
Takförbättringsåtgärder	2012	
Anläggning av parkeringsplatser	2003-2004	
Ombyggnation gavlar	2001	
Fönster	1992	
Takbyte	1990	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Bredband	Servanet
TV-avtal	Tele2

Hans Bouvin har varit vice värd under året.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 60 st. Av dessa har 8 st överlåtits under året.

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

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 82 st, under året har 10 st utträden skett och 11 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 83 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021	2020
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	822	712	616	592	583
Årsavgifts andel i % av total intäkt	95	95	94	94	95
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 468	3 586	2 541	1 664	1 746
Lån/kvm totalyta	3 198	3 307	2 344	1 535	1 610
Räntekänslighet (%)	4	5	4	3	3
Genomsnittsränta (%)	3,2	1,9	1,5	1,2	1,4
Sparande/kvm totalyta	172	104	154	188	218
Energikostnad/kvm totalyta	228	218	165	165	144
Nettoomsättning	4 350	3 801	3 305	3 188	3 109
Resultat efter finansiella poster	-86	-2 935	-2 307	478	-244
Soliditet (%)	0	0	0	6	1
Kassalikviditet (%)	64	85	105	51	127

Upplysning vid förlust

Föreningens förlust bedöms inte påverka föreningens fortlevnad och möjlighet till att fortsatt utveckla och förädla föreningens fastigheter. Avgifterna har höjts 2025-04-01 med 5%.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	117 500	0	-1 834 082	-2 935 052	-4 651 634
Disposition enligt beslut på årsstämma			-2 935 052	2 935 052	0
Avsättning till fond för yttre underhåll		250 000	-250 000		0
Årets resultat				-85 627	-85 627
Belopp vid årets utgång	117 500	250 000	-5 019 134	-85 627	-4 737 261

RESULTATDISPOSITION

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 019 134
årets förlust	-85 627
	-5 104 761

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	250 000
i ny räkning överföres	-5 354 761
	-5 104 761

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

RESULTATRÄKNING

		2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 349 664	3 801 246
Övriga rörelseintäkter		188 043	
Summa rörelseintäkter		4 537 707	3 801 246
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-3 198 319	-5 462 204
Övriga externa kostnader		-287 489	-331 011
Personalkostnader	4	-153 818	-156 362
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-510 472	-475 088
Summa rörelsekostnader		-4 150 098	-6 424 665
Rörelseresultat		387 609	-2 623 419
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		85 177	23 747
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-558 413	-335 380
Summa finansiella poster		-473 236	-311 633
Resultat efter finansiella poster		-85 627	-2 935 052
Resultat före skatt		-85 627	-2 935 052
Årets resultat		-85 627	-2 935 052

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	11 179 538	9 996 414
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 179 538	9 996 414
Summa anläggningstillgångar		11 179 538	9 996 414
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		15 166	10 710
Övriga fordringar		15 478	46 473
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		359 240	178 431
Summa kortfristiga fordringar		389 884	235 614
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 280 878	4 469 816
Summa kassa och bank		2 280 878	4 469 816
Summa omsättningstillgångar		2 670 762	4 705 430
SUMMA TILLGÅNGAR		13 850 300	14 701 844

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	117 500	117 500
Fond för yttre underhåll	250 000	0
Summa bundet eget kapital	367 500	117 500
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-5 019 134	-1 834 082
Årets resultat	-85 627	-2 935 052
Summa fritt eget kapital	-5 104 761	-4 769 134
Summa eget kapital	-4 737 261	-4 651 634
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut 7	14 409 212	13 815 200
Summa långfristiga skulder	14 409 212	13 815 200
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 108 000	4 299 800
Leverantörsskulder	330 611	376 955
Skatteskulder	0	5 996
Övriga skulder	232 209	319 194
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	507 529	536 333
Summa kortfristiga skulder	4 178 349	5 538 278
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 850 300	14 701 844

KASSAFLÖDESANALYS

	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	387 609	-2 623 420
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	510 472	474 654
Erhållen ränta	101 271	3 903
Erlagd ränta	-541 529	-334 306
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	457 823	-2 479 169
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-4 456	-10 710
Förändring av kortfristiga fordringar	-165 326	-132 142
Förändring av leverantörsskulder	-46 344	-629 993
Förändring av kortfristiga skulder	-139 252	-90 986
Kassaflöde från den löpande verksamheten	102 445	-3 343 000
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 693 596	-1 004 792
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 693 596	-1 004 792
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	6 190 477
Amortering av lån	-597 788	-912 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-597 788	5 278 477
Årets kassaflöde	-2 301 787	930 685
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	4 469 816	3 539 131
Likvida medel vid årets slut	2 280 877	4 469 816

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Byggnadens anskaffningsvärde skrivs linjärt av på 50 år, därefter utförda fastighetsförbättringar skrivs av enligt beräknad nyttjandeperiod på 10-30 år. Markanläggningar skrivs av på 20 år.

Maskiner skrivs av på 5 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.

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	4 152 664	3 599 529
Hyra garage	157 200	156 900
Hyror parkeringar	9 400	8 100
Debiterade elavgifter	3 030	3 030
Debiterade sopavgifter	14 838	14 838
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 532	9 155
Övriga debiterade avgifter	0	9 693
	4 349 664	3 801 245

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och avlopp.

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2024	2023
Löpande underhåll	735 762	526 032
Planerat underhåll	515 130	3 030 615
Elavgifter	910 602	903 263
Vatten och avlopp	337 067	289 832
Sophantering	163 361	142 342
Snöröjning/Sandning	166 150	185 465
Kabel-TV	60 892	57 332
Bredband	100 800	100 800
Förbrukningsmateriel	29 433	52 634
Fastighetsförsäkring	108 105	102 957
Fastighetsavgift	71 017	70 932
	3 198 319	5 462 204

Not 4 Anställda och andra personalkostnader

Föreningen har haft en anställd vice värd.

	2024	2023
Medelantalet anställda	1	1
Följande ersättningar har utgått		
Löner och andra ersättningar	80 016	80 006
Sociala kostnader	16 502	26 299
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	0	-3 443
Styrelsearvoden	57 300	53 500
	153 818	156 362

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 563 935	16 559 143
Inköp	1 693 596	1 004 792
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 257 531	17 563 935
Ingående avskrivningar	-8 130 021	-7 657 745
Årets avskrivningar	-510 472	-472 276
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 640 493	-8 130 021
Ingående markvärden	562 500	562 500
Utgående markvärden	562 500	562 500
Utgående redovisat värde	11 179 538	9 996 414
Taxeringsvärden byggnader	18 328 000	18 328 000
Taxeringsvärden mark	4 159 000	4 159 000
	22 487 000	22 487 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	119 183	119 183
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 183	119 183
Ingående avskrivningar	-119 183	-116 371
Årets avskrivningar		-2 812
Utgående ackumulerade avskrivningar	-119 183	-119 183
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek AB	2,88	2029-09-30	285 800	329 800
Stadshypotek AB	4,06	2028-06-01	549 775	569 775
Stadshypotek AB	2,88	2029-09-30	136 000	160 000
Stadshypotek AB	1,17	2026-09-01	214 948	252 948
Stadshypotek AB	2,96	2028-07-30	3 280 212	3 330 000
SEB	0,98	2025-06-28	1 730 000	1 790 000
SEB	0,90	2025-06-28	748 000	818 000
Swedbank Hypotek AB	3,83	2032-11-25	4 600 000	4 700 000
Stadshypotek AB	4,3	2028-06-30	1 154 477	1 178 477
Stadshypotek AB	4,34	2028-10-30	4 818 000	4 986 000
			17 517 212	18 115 000
Kortfristig del av långfristig skuld			3 108 000	4 299 800
-varav amortering			760 000	648 000

Beräknad del som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen är 14 277 212 kr.

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	18 434 300	18 434 300
	18 434 300	18 434 300

Timrå 25 / 3 2025



Thomas Landin
Ordförande



Anna Bladh
Sekreterare



Christine Lundkvist
Ledamot



Katarina Söderlind
Ledamot

ANNA SVELANDER
SUPLEANT



Göran Viklund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats
ess2 redovisning & revision AB

25 05 05



Ted Sundberg
Auktoriserad revisor

Bilaga till årsredovisning för räkenskapsåret 2024 Brf Näsberget (716414-1777)

Styrelseledamot Katarina Söderlind har utträtt ur styrelsen under år 2024, utan att det protokollförts eller meddelats styrelsen. Av denna anledning kliver suppleant Anna Svelander in i hennes ställe och har undertecknat årsredovisningen för 2024.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Näsberget
Org.nr. 716414-1777

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Näsberget 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 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, förfälskning, 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 Bostadsrättsföreningen Näsberget för år 2024 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.

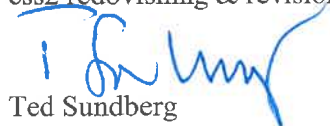
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 5 maj 2025

ess2 redovisning & revision AB



Ted Sundberg

Auktoriserad revisor FAR

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