

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LUDVIGSBERG

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 panten 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 LUDVIGSBERG
789200-0352

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 16	Underskrifter

FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Styrelsen för Brf Ludvigsberg, med säte i Sundsvall, 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.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1961-02-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1963-02-14 och nuvarande stadgar registrerades 2017-01-09 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 2024-05-22.

Terhi Jonsson	Ordförande	
Jonna Raje Jensen	Sekreterare	
Maria Palmlöf	Ledamot	
Mikael Westin	Ledamot	utträtt under året.
Anders Wiik	Ledamot	

Anders Näslund Suppleant

Under året har 9 protokollförda sammanträden avhållits, utöver styrelsen löpande arbete.

Revisorer

ess2 revision Ordinarie extern

Valberedning

Ulf Vikberg Sammankallande
Pia Persbo

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma höll 2024-05-22.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats med äganderätt enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ludvigsberg 1	1961	Sundsvall

Fastigheterna bebyggdes 1961 och består av 2 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1962.

Fastigheten är belägen på Baldersvägen 14 A-B och 16 A-B.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 400 kvadratmeter, varav 6 364 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 36 kvadratmeter lokalyta.

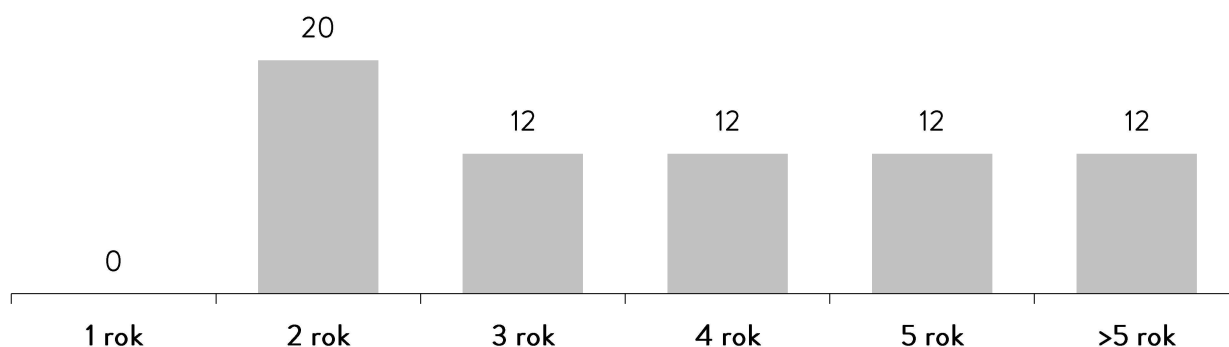
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar. I försäkringen ingår tilläggförsäkring för bostadsrättshavare samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnaders uppvärmning är fjärrvärme.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 68 lägenheter med bostadsrätt samt en lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgifterna höjdes 2024-01-01 med 5%.

Underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig från 2004 till 2029 och uppdaterades 2023.

Genomförda åtgärder	År	Kommentar
Balkongprojekt	2023-2024	
Laddstolpar	2024	10 st
Fasadrenovering	2024	Gavel 14 B
Fasadrenovering	2022	Gavel 16 B
Laddstolpar	2022	11 st
Porttelefon	2020	
Ommålning entréer och trapphus	2019-2020	Hus 14 och 16, samt golvvård
OVK	2019	Samt rensning av kanaler
Fönsterbyte	2018	
Byte kopplingar	2018	Badrum
Dränering	2018	
Utemiljö	2017	Asfaltering och komplettering av belysning
Byte rör och kopplingar	2017	Kök och WC
Ombyggnad parkeringar/stödmur	2016	Ökat antal parkeringar med motorvärmare samt elbilsaddare.
Omputsning gavelfasad	2016	Hus 14 B
Ny värmekulvert mellan hus	2016	
Ny gårdsbelysning	2015-2016	Utbyte och komplettering till modern LED
Byte styr- och reglerutrustning	2014	
Tvättstuga 14 A	2013	Helrenovering, ny tvättmaskin
Förråd	2013	
Utemiljö	2013	Cykelparkering, underhåll trappor och stödmur
Fönsterbleck	2013	Samtliga
Automatiska dörröppnare	2012	Entréer hus 14 och 16
Torktumlare	2012	Hus 16
Ny uteplats med grill	2011	
Ommålning källarkorridorer	2011	
Ny belysning trapphus	2010	Hus 14 och 16
Reparation tak inkl 4 rökluckor	2010	Hus 16
Renoverat styrelsemötesrum	2010	Hus 16
Extra källarförråd	2009	Hus 16
Elstambyte	2008	Gemensam mätning
Sopstationer	2006	2 st för hushållssopor, källsortering
Rörstambyte	2006	
Installation/renovering av hiss	2003-2005	Hus 14 och 16

Ompnutsning av fasad 2002

Förvaltning

Avtal Leverantör

Ekonomisk förvaltning NISSES Förvaltnings AB

Teknisk förvaltning NISSES Förvaltnings AB

Fastighetsskötsel NISSES Förvaltnings AB

GAN-avtal (TV/Bredband/Telefoni) Tele2

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 68 st. Av dessa har 7 st överlåtits under året. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 99 st, under året har 8 st utträden skett och 11 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 101 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	599	570	570	570	570
Årsavgifts andel i % av total intäkt	74	85,7	88,3	89,4	88,0
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 601	3 658	1 747	1 775	1 804
Lån/kvm totalyta	3 621	3 638	1 737	1 765	1 794
Räntekänslighet (%)	6,0	6,4	3,1	3,1	3,2
Genomsnittsränta (%)	3,61	2,64	1,30	1,39	1,59
Sparande/kvm totalyta	91	56	147	141	151
Energikostnad/kvm totalyta	202	187	171	179	174
Nettoomsättning (tkr)	5 150	4 131	4 112	4 067	4 135
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-338	-389	345	374	210
Soliditet (%)	0	1,4	5	2	-1
Kassalikviditet (%)	4	383	59	240	193

Nyckeltalsdefinitioner vid not 1.

Upplysning vid förlust

Föreningens förlust bedöms inte påverka föreningens fortlevnad och förmåga att fullfölja sina framtida ekonomiska åtaganden då föreningen inför 2025 höjt avgifterna med 15% och budgeterat med ett positivt kassaflöde samt att föreningens balkonglån skall omsättas under kommande räkenskapsår och att man amorterar på sina lån.

Årsredovisningen är upprättad av
NISSES Förvaltnings AB

5(16)

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	429 990	670	889 469	-668 188	-389 450	262 491
Disposition av föregående års resultat:				-389 450	389 450	0
Avsättning till yttre fond			360 200	-360 200		0
Uttag ur yttre fond			-238 780	238 780		0
Årets resultat					-337 895	-337 895
Belopp vid årets utgång	429 990	670	1 010 889	-1 179 058	-337 895	-75 404

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 179 059
årets förlust	-337 895
	-1 516 954

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	360 200
anspråktagande av fond för yttre underhåll	-371 750
i ny räkning överföres	-1 505 404
	-1 516 954

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

RESULTATRÄKNING

		2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 149 680	4 130 921
Summa rörelseintäkter		5 149 680	4 130 921
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-3 587 618	-3 071 267
Övriga externa kostnader		-322 671	-522 530
Personalkostnader	4	-217 367	-209 964
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-550 750	-402 038
Summa rörelsekostnader		-4 678 406	-4 205 799
Rörelseresultat		471 274	-74 878
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 593	139 519
Räntekostnader och liknande resultatposter		-830 762	-454 091
Summa finansiella poster		-809 169	-314 572
Resultat efter finansiella poster		-337 895	-389 450
Resultat före skatt		-337 895	-389 450
Årets resultat		-337 895	-389 450

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	23 711 542	8 947 106
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	7	205 157	89 167
Pågående nyanläggningar	8	0	9 673 876
Summa materiella anläggningstillgångar		23 916 699	18 710 149
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		23 920 199	18 713 649
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		246 110	97 913
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		283 617	275 114
Summa kortfristiga fordringar		529 727	373 027
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	5 854 995
Summa kassa och bank		0	5 854 995
Summa omsättningstillgångar		529 727	6 228 022
SUMMA TILLGÅNGAR		24 449 926	24 941 671

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		430 660	430 660
Fond för yttre underhåll		1 010 889	889 469
Summa bundet eget kapital		1 441 549	1 320 129
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 179 059	-668 188
Årets resultat		-337 895	-389 450
Summa fritt eget kapital		-1 516 954	-1 057 638
Summa eget kapital		-75 405	262 491
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	8 568 960	23 045 788
Checkräkningskredit		284 403	0
Summa långfristiga skulder		8 853 363	23 045 788
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	14 476 828	234 348
Leverantörsskulder		386 838	646 709
Skatteskulder		10 577	14 255
Övriga skulder		49 455	52 640
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		748 270	685 440
Summa kortfristiga skulder		15 671 968	1 633 392
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 449 926	24 941 671

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

KASSAFLÖDESANALYS

	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-337 895	-389 450
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	625 196	379 268
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	287 301	-10 182
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-125 605	-33 503
Förändring av leverantörsskulder	-259 871	136 269
Förändring av kortfristiga skulder	-49 576	72 422
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-147 751	165 006
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-5 885 425	-9 673 876
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 885 425	-9 673 876
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	12 400 000
Amortering av lån	-234 348	-234 348
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-234 348	12 165 652
Årets kassaflöde	-6 267 524	2 656 782
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	5 854 995	3 098 214
Likvida medel vid årets slut	-284 403	5 754 996

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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 och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	15 år
Byggnadsinventarier	10 år
Stambyte	50 år
Fasad	20 år
Yttre anläggning	30 år
Maskiner	5 år
Balkonger	70 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.

Årsredovisningen är upprättad av
NISSES Förvaltnings AB

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	3 810 803	3 631 480
Hyror parkering	127 550	113 400
Hyror förråd	37 203	38 563
Hyror antennplats	15 042	18 380
Debiterade elavgifter	288 296	245 631
Debiterade tv-/bredbandsavgifter	77 520	77 425
Balkongtillägg	776 424	0
Övriga debiterade avgifter	16 842	6 041
	5 149 680	4 130 920

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2024	2023
Fastighetskostnader	405 144	371 092
Reparationer	655 177	492 221
Periodiskt underhåll	371 750	238 750
Elavgifter	399 224	331 818
Fjärrvärme	694 751	660 483
Vattenavgifter	258 030	203 950
Sophantering	200 552	198 396
Snöröjning/sandning	105 084	113 076
GAN-avtal (Bredband/tv/telefoni)	221 735	214 555
Förbrukningsmaterial	22 946	14 828
Fastighetsförsäkring	141 176	122 766
Fastighetsskatt	112 110	109 332
	3 587 619	3 071 267

Not 4 Anställda och personalkostnader.

Föreningen har en anställd man.

	2024	2023
<i>Följande ersättningar har utgått</i>		
Löner och andra ersättningar	84 504	78 053
Styrelsearvoden	82 257	78 750
Sociala kostnader och särskild löneskatt	47 111	50 004
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	3 494	3 157
	217 366	209 964

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 355 190	20 355 190
Inköp	15 303 051	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 658 241	20 355 190
Ingående avskrivningar	-11 408 084	-11 015 212
Årets avskrivningar	-538 615	-392 872
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 946 699	-11 408 084
Utgående redovisat värde	23 711 542	8 947 106
Taxeringsvärden byggnader	52 067 000	52 067 000
Taxeringsvärden mark	20 660 000	20 660 000
	72 727 000	72 727 000
Bokfört värde byggnader	23 385 542	8 621 106
Bokfört värde mark	326 000	326 000
	23 711 542	8 947 106

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	104 977	104 977
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 977	104 977
Ingående avskrivningar	-104 977	-104 977
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-104 977	-104 977
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100 000	200 000
Inköp	128 125	0
Omklassificering	0	-100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	228 125	100 000
Ingående avskrivningar	-10 833	-1 667
Årets avskrivningar	-12 135	-9166
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 968	-10 833
Utgående redovisat värde	205 157	89 167

Anskaffningsvärdet för inventarierna har minskats (2023) med bidrag på 100 000 kr
Anskaffningsvärdet för inventarier 2024 har minskat med bidrag på 128 125 kr.

Not 8 Pågående nyanläggningar

<i>Balkongprojekt, laddstolpar</i>	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 673 876	0
Inköp	5 885 425	9 673 876
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 559 301	9 673 876
Omklassificeringar	-15 559 301	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-15 559 301	0
Utgående redovisat värde	0	9 673 876

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 500	3 500
Utgående redovisat värde	3 500	3 500

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek AB	0,99	2025-09-30	2 001 480	2 035 480
Stadshypotek AB	1,07	2026-04-30	1 931 126	1 953 450
Stadshypotek AB	0,97	2026-09-01	2 431 182	2 459 206
Stadshypotek AB	4,59	2026-09-30	4 357 000	4 457 000
Stadshypotek AB	4,51	2025-06-30	12 325 000	12 375 000
			23 045 788	23 280 136
Kortfristig del av långfristig skuld			14 476 828	234 348
-varav amortering			234 348	234 348

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 874 048 kr.

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	25 545 900	11 850 000
	25 545 900	11 850 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat en avgifshöjning om 15% från och med 2025-01-01.

Sundsvall 2025- 02 - 28

Terhi Jonsson
Ordförande

Jonna Raje Jensen
Sekreterare

Maria Palmlof
Ledamot

Anders Wiik
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats
ess2 redovisning & revision AB

2025 - 03 - 06

Ted Sundberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ludvigsberg
Org.nr. 789200-0352

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ludvigsberg 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, 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 Bostadsrättsföreningen Ludvigsberg 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 6 mars 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