

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BLÅHAJEN

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 BLÅHAJEN
789200-0931

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 Blåhagen, 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 lägenheter åt medlemmar utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades 1963-12-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1966-11-30 och nuvarande stadgar beslutades på föreningsstämma 2018-10-30 och registrerades hos Bolagsverket 2019-02-07.

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 2024-06-04:

Peter Tamleht	Ordförande
Therese Engström	Ledamot
Stefan Paulsson	Ledamot
Anders Vilhelmsson	Ledamot
Mats Öhgren	Ledamot

Barbro Edlund	Suppleant
Lena Johansson	Suppleant

Under året har 6 protokollförda sammanträden avhållits, utöver styrelsens löpande arbete.

Revisorer

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

Valberedning

Marie Selin	Sammanställande
-------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats med äganderätt enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hajen 10	1965	Sundsvall

Fastigheten bebyggdes 1965 och består av två bostadshus. Fastighetens värdeår är 2022.

Fastigheten är belägen på Albäcksgatan 32-38, Bergsgatan 29-33 samt Thulegatan 26-32.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 478 kvadratmeter, varav 8 961 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 517 kvadratmeter hyreslokalyta. I föreningen finns 16 st carports, 71 st parkeringsplatser med 14 laddstolpar.

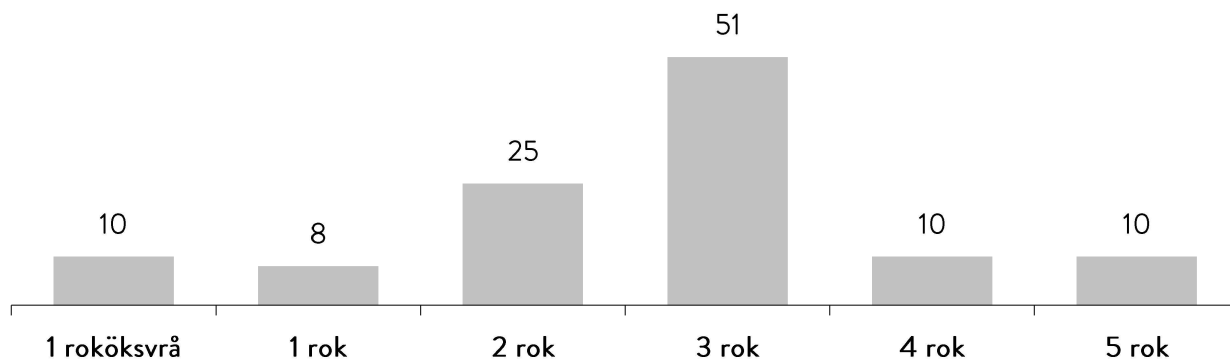
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Dina Försäkringar. I försäkringen ingår tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnaders uppvärmning är fjärrvärme.

Lägenheter

Föreningen upplåter 114 lägenheter med bostadsrätt, omfattande 8 961 kvm.

Lägenhetsfördelning:



Lokaler

Föreningen upplåter fem lokaler med hyresrätt samt en lokal med bostadsrätt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Underhållsplan

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförda åtgärder	År	Kommentar
Inglasning av balkonger	2022-2023	
Laddstoplar för hybrid/elbil	2021	
Kristallisering av golv i trapphus	2020	
Värmepumpar och ny kulvert	2020	
Omläggning av yttertak	2020	
Renovering av hissar	2018/2019	
Åtgärder värmesystem	2018/2019	
Byte belysning i trapphus	2018/2019	
OVK-besiktning, energideklaration	2017/2018	
Våningsregister, bokningssystem	2017/2018	
-till tvättstugor		
Vattensäkring av diskbänkar	2015/2016	
Ombyggnad undercentral	2015/2016	
Injustering av värme	2015/2016	
Stamrenovering i 3, 5 och 5:or	2015/2016	
Ventilation i tvättstuga & lokaler	2013/2014/2015	
Installation, ventilation krypgrund	2012/2013	
Renovering av golv i trapphus	2012/2013	
Byte lägenhetsdörrar	2011/2012	
Ny trapphusbelysning	2011/2012	
Kollektivt bredband och tv	2011	
Ombyggnad av ventilation	2009	
Gemensam elmätning	2006	
Byggt gårdshus	2006	
Badrumsrenovering, stambyte	1996	
Byte fönster	1991	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Teknisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Fastighetsskötsel	NISSES Förvaltnings AB
Städ	Castor Plus AB
GAN-avtal (TV/Bredband/Telefoni)	Telenor
Hissar	Kone
Brandskydd	Sundsvalls Södra Sotningsdistrikt AB

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 114 st. Av dessa har 12 st överlåtits under året.
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 160 st, under året har 17 st utträden skett och 18 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 163 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021	2020
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	662	624	568	562	562
Årsavgifts andel i % av total intäkt	77,0	80,0	85,7	86,3	86,3
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 805	3 859	2 754	1 629	1 688
Lån/kvm totalyta	3 598	3 649	2 604	1 540	1 610
Genomsnittsränta (%)	4,0	3,6	-	-	-
Räntekänslighet (%)	5,7	6,1	4,8	2,9	3,0
Sparande/kvm totalyta	22	67	108	143	118
Energikostnad/kvm totalyta	217	219	165	162	201
Nettoomsättning (tkr)	7 568	7 008	5 944	5 847	5 847
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-517	-8 455	- 580	452	-1 406
Soliditet (%)	36,7	37,1	5,9	12,1	9,3
Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån men inkl. nästa års amortering	133,5	129,2	-	-	-

Upplysning vid förlust

Föreningens förlust bedöms inte påverka föreningens fortlevnad eller fortsatta förmåga förädla föreningens fastighet. I resultaträkningen redovisas en värdeminskning på föreningens byggnader i form av avskrivningar. Avskrivningarna är en bokföringsmässig kostnad som inte påverkar likviditeten men som kan leda till ett negativt resultat. Styrelsen ska tillgodose att föreningen får in medel för att täcka kostnader, amorteringar och avsättning för framtida underhåll.

Årsavgiften höjdes 2025-04-01 med 3%.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	883 035	28 055 000	717 762	18 520	-8 454 997	21 219 320
Disposition av föregående års resultat:				-8 454 997	8 454 997	0
Avsatt yttre fond			313 000	-313 000		0
Uttag yttre fond			-717 762	717 762		0
Årets resultat					-517 496	-517 497
Belopp vid årets utgång	883 035	28 055 000	313 000	-8 031 715	-517 496	20 701 822

RESULTATDISPOSITION

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 031 715
årets förlust	-517 497
	-8 549 212
behandlas så att	
reservering till fond för yttre underhåll	313 000
i ny räkning överföres	-8 862 212
	-8 549 212

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

RESULTATRÄKNING

		2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 567 993	6 988 025
Övriga rörelseintäkter		141 286	20 268
Summa rörelseintäkter		7 709 279	7 008 293
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-5 343 222	-12 903 181
Övriga externa kostnader		-497 233	-408 237
Personalkostnader	4	-149 247	-129 728
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-870 050	-779 976
Summa rörelsekostnader		-6 859 752	-14 221 121
Rörelseresultat		849 527	-7 212 828
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 555	6 371
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 375 579	-1 248 540
Summa finansiella poster		-1 367 024	-1 242 169
Resultat efter finansiella poster		-517 497	-8 454 997
Resultat före skatt		-517 497	-8 454 997
Årets resultat		-517 497	-8 454 997

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	53 747 142	54 603 622
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	66 534	0
Summa materiella anläggningstillgångar		53 813 676	54 603 622
Summa anläggningstillgångar		53 813 676	54 603 622
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		58 966	13 097
Övriga fordringar		30 988	32 717
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		304 691	262 759
Summa kortfristiga fordringar		394 645	308 573
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 143 821	2 352 627
Summa kassa och bank		2 143 821	2 352 627
Summa omsättningstillgångar		2 538 466	2 661 200
SUMMA TILLGÅNGAR		56 352 142	57 264 822

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	883 035	883 035
Uppskrivningsfond	28 055 000	28 055 000
Fond för yttre underhåll	313 000	717 762
Summa bundet eget kapital	29 251 035	29 655 797
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-8 031 715	18 520
Årets resultat	-517 497	-8 454 997
Summa fritt eget kapital	-7 666 178	-8 436 477
Summa eget kapital	20 701 822	21 219 320
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut 7, 8	7 236 152	0
Summa långfristiga skulder	7 236 152	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	26 863 000	34 581 652
Leverantörsskulder	455 698	678 654
Skatteskulder	20 082	15 595
Övriga skulder	0	11 585
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 075 388	758 016
Summa kortfristiga skulder	28 414 168	36 045 502
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	56 352 142	57 264 822

KASSAFLÖDESANALYS

	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	849 528	-7 212 828
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	870 050	779 976
Erhållen ränta	8 555	6 371
Erlagd ränta	-1 222 056	-1 248 540
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	506 077	-7 675 021
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-45 869	6 597
Förändring av kortfristiga fordringar	-40 203	265 787
Förändring av leverantörsskulder	-222 955	373 967
Förändring av kortfristiga skulder	156 750	55 902
Kassaflöde från den löpande verksamheten	353 800	-6 972 768
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-2 252 783
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-2 252 783
Finansieringsverksamheten		
Förändring lån	0	9 900 000
Amortering av lån	-482 500	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-482 500	9 900 000
Årets kassaflöde	-128 700	674 449
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 352 627	1 678 178
Likvida medel vid årets slut	2 223 927	2 352 627

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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Tillkommande utgifter	10-60 år
Inventarier	5 år

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar. Föreningen har ett taxerat underskott vid årets slut som uppgår till 1 094 381 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

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	5 934 089	5 596 590
Hyror, lokaler och förråd	345 612	333 264
Hyror, garage och parkeringsplatser	176 816	202 732
Debiterade elavgifter	423 869	363 517
Balkongtillägg	633 449	455 280
Övriga debiterade avgifter	54 158	56 910
	7 567 994	7 008 293

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2024	2023
Fastighetskostnader	751 629	508 845
Planerat underhåll	0	8 309 260
Löpande underhåll	934 733	668 453
Elavgifter	834 882	1 115 826
Fjärrvärme	708 651	608 404
Vattenavgifter- och avloppsavgifter	515 134	351 614
Sophantering	411 948	308 631
Snöröjning/sandning	476 662	371 272
Kabel-TV	253 102	292 324
Bredband	66 141	0
Förbrukningsmaterial	32 120	8 616
Fastighetsförsäkringar	146 433	133 921
Fastighetsskatt/kommunal avgift	210 690	206 016
	5 343 222	12 903 182

Not 4 Personalkostnader

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

Följande ersättningar har utgått	2024	2023
Styrelsearvoden	138 600	84 450
Sociala kostnader	10 647	45 278
	149 247	129 728

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	71 107 656	58 507 656
Inköp	0	12 600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 107 656	71 107 656
Ingående avskrivningar	-16 504 034	-15 724 058
Årets avskrivningar	-856 480	-779 976
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 360 514	-16 504 034
Utgående redovisat värde	53 747 142	54 603 622
Taxeringsvärden byggnader	75 557 000	75 557 000
Taxeringsvärden mark	28 930 000	28 930 000
	104 487 000	104 487 000
Bokfört värde byggnader	24 817 142	25 673 622
Bokfört värde mark	28 930 000	28 930 000
	53 747 142	54 603 622

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Inköp	80 104	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 104	0
Årets avskrivningar	-13 570	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 570	0
Utgående redovisat värde	66 534	0

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea	4,21	2025-02-19	12 372 500	12 502 500
Nordea	3,34	2025-04-25	8 367 500	8 367 500
Nordea	3,82	2025-06-24	5 973 000	6 193 000
Nordea	2,86	2026-10-21	7 386 152	0
Nordea	-	-	0	3 262 500
Nordea	-	-	0	2 080 000
Nordea	-	-	0	2 176 152
			34 099 152	34 581 652
Kortfristig del av långfristig skuld			26 863 000	34 581 652
- varav amortering			500 000	500 000

Beräknad del av skulden som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen är 31 599 152 kr.

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	35 418 900	35 418 900
	35 418 900	35 418 900

Sundsvall den 20 / 5 2025



Peter Tamleht
Ordförande



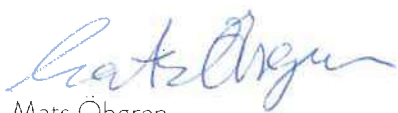
Therese Engström
Ledamot



Stefan Paulsson
Ledamot

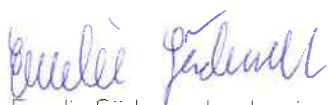


Anders Vilhelmsson
Ledamot



Mats Öhgren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 / 5 2025



Emelie Söderlund, auktoriserad revisor
ess2 redovisning & revision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Blåhagen
Org.nr. 789200-0931

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Blåhagen 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 Brf Blåhajen 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 20 maj 2025

Ess2 redovisning & revision AB



Emelie Söderlund

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