

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MARIEDAL

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 MARIEDAL

789200-1129

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 Mariedal, 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 1962-12-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1965 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-08 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 2024-04-15.

Lena Forsberg	Ordförande
Eva Sedin	Ledamot
Maria Sundberg	Ledamot
Tommy Östlund	Ledamot
Adam Lundström	Suppleant

Under året har 3 protokollförda sammanträden avhållits, utöver styrelsen löpande arbete.

Revisorer

ess2 redovisning & revision Ordinarie extern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-15.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats med äganderätt enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vivsta 31:3	1965	Timrå

Fastigheterna bebyggdes 1963 och består av 2 bostadshus. Fastighetens värdeår är 1963.

Fastigheten är belägen på Köpmangatan 27 B-C samt Skogsvägen 10 A-B.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 295 kvadratmeter, varav 4 339 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 956 kvadratmeter lokalyta.

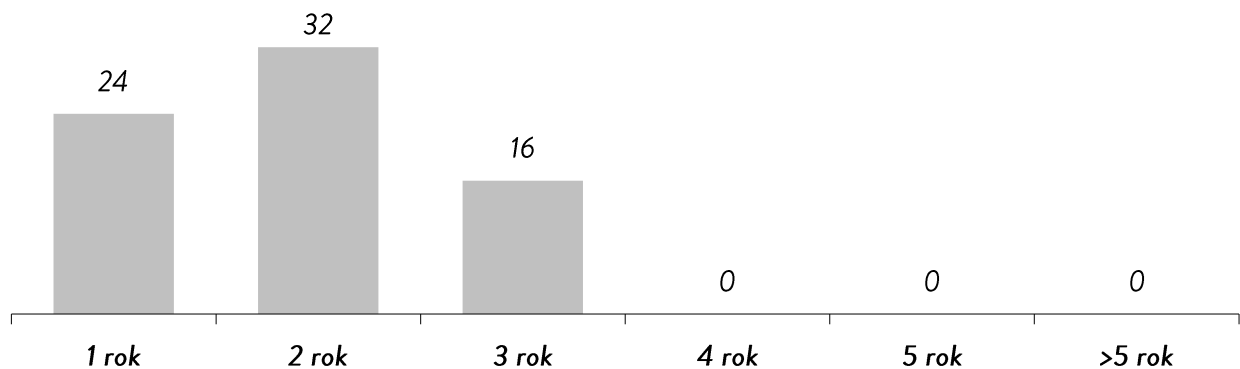
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar. I försäkringen ingår tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnaders uppvärmning är fjärrvärme.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 72 lägenheter och en lokal med bostadsrätt samt fem lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Lokaler:

Verksamhet	Löptid
Frisör	2026-06-30
Solarium	2026-05-31
Restaurang	2026-08-31
Restaurang	2028-12-31
Kontor	2027-12-31

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan revideras årligen. Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförda åtgärder	År	Kommentar
Balkongprojekt	2023-2024	
OVK-besiktning	2022	
Ombyggnation ventilation	2021-2022	
Ståldörrar	2021	Gemensamma utrymmen
Garageportar	2021	
Entrépartier	2020	
Upprustning lekplats	2020	
Tvättstuga	2019	Byte dörrar
Boknings- och passersystem	2018	
Tvättstuga	2018	Inköp tvättmaskin och hygrotork
Brandsäkerhet	2017	
Styrning undercentral	2017	
Låssystem	2016	Nytt låssystem, nya nycklar
Stambyte/relining	2015-2016	Badrumsrenovering
Armaturer, trapphus	2014	Sensorstyrd belysning
Reglerutrustning	2013	
Injustering värmesystem	2012	
Utbyte ventiler	2012	
Fasadrenovering	2010-2011	
Balkonger	2008	
Dörrar	2002	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Teknisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Fastighetsskötsel	NISSES Förvaltnings AB
Bredband	Arkaden
TV-avtal	Tele2

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 73 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 85 st, under året har 12 st utträden skett och 13 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 86 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021	2020
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	767	710	690	680	680
Årsavgifts andel i % av total intäkt	68,9	77,0	76,6	76,2	71,6
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 601	6 450	4 273	4 065	4 193
Lån/kvm totalyta	6 267	5 319	3 523	3 352	3 457
Räntekänslighet (%)	9,9	9,1	6,2	6,0	6,2
Genomsnittsränta (%)	3,3	1,3	1,1	1,3	1,7
Sparande/kvm totalyta	138	106	220	240	285
Energikostnad/kvm totalyta	289	252	222	215	222
Nettoomsättning (tkr)	4 839	4 007	3 888	3 844	3 885
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-292	-743	263	242	504
Soliditet (%)	0	1,8	3,7	2,5	1,3
Kassalikviditet (%)	13	21	40	39	182
Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån, inkl. nästa års amortering	48	129	152	105	182

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningens förlust bedöms inte påverka föreningens fortlevnad eller förmåga att fullfölja sina framtida ekonomiska åtaganden och fortsätta förädla föreningens fastighet.

Årsavgifterna höjdes 2024-01-01 med 8% och 2025-01-01 med 14% samt att balkongtillägg har börjat debiterats.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	334 240	147 947	270 662	-742 557	10 292
Disposition av föregående års resultat:			-742 557	742 557	0
Avsättning till yttre fond		73 620	-73 620		0
Uttag ur yttre fond		-61 898	61 898		0
Årets resultat				-292 155	-292 155
Belopp vid årets utgång	334 240	159 669	-483 617	-292 155	-281 863

RESULTATDISPOSITION

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	-483 618
årets förlust	-292 155
	-775 773

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	73 620
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-190 851
i ny räkning överföres	-658 542
	-775 773

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

RESULTATRÄKNING

		2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 838 847	4 007 410
Övriga rörelseintäkter	3	19 788	17 277
Summa rörelseintäkter		4 858 635	4 024 687
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-2 934 155	-2 552 926
Övriga externa kostnader		-360 877	-603 849
Personalkostnader	5	-35 277	-40 605
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-832 358	-728 103
Övriga rörelsekostnader		0	-512 791
Summa rörelsekostnader		-4 162 667	-4 438 274
Rörelseresultat		695 968	-413 587
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 587	23 029
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 011 710	-351 999
Summa finansiella poster		-988 123	-328 970
Resultat efter finansiella poster		-292 155	-742 557
Resultat före skatt		-292 155	-742 557
Årets resultat		-292 155	-742 557

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2024-12-31	2023-12-31
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	33 117 355	16 775 110
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	0	0
Pågående nyanläggningar	8	0	9 967 234
Summa materiella anläggningstillgångar		33 117 355	26 742 344
Summa anläggningstillgångar		33 117 355	26 742 344
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		70 898	3 400
Övriga fordringar		25 035	225 374
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		164 861	162 465
Summa kortfristiga fordringar		260 794	391 239
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		714 067	1 921 548
Summa kassa och bank		714 067	1 921 548
Summa omsättningstillgångar		974 861	2 312 787
SUMMA TILLGÅNGAR		34 092 216	29 055 131

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	334 240	334 240
Fond för yttre underhåll	159 669	147 947
Summa bundet eget kapital	493 909	482 187
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-483 618	270 662
Årets resultat	-292 155	-742 557
Summa fritt eget kapital	-775 773	-471 895
Summa eget kapital	-281 864	10 292
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10 33 186 096	28 162 556
Summa långfristiga skulder	27 021 096	18 026 952
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 165 000	10 135 604
Leverantörsskulder	457 698	284 078
Skatteskulder	260	9 225
Övriga skulder	3 740	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	726 285	588 980
Summa kortfristiga skulder	7 352 983	11 017 887
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	34 092 216	29 055 131

KASSAFLÖDESANALYS

Den löpande verksamheten	2024	2023
Rörelseresultat	695 968	-413 587
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	832 358	1 240 894
Erhållen ränta	23 587	23 029
Erlagd ränta	-984 857	-345 042
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	567 056	505 294
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-67 498	10 044
Förändring av kortfristiga fordringar	197 943	-211 033
Förändring av leverantörsskulder	173 620	98 413
Förändring av kortfristiga skulder	105 226	-50 570
Kassaflöde från den löpande verksamheten	976 347	352 148
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-7 207 369	-9 967 234
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 207 369	-9 967 234
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	5 857 540	10 142 460
Amortering av lån	-834 000	-636 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 023 540	9 506 460
Årets kassaflöde	-1 207 482	-108 626
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 921 548	2 030 174
Likvida medel vid årets slut	714 066	1 921 548

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

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	10-50 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

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.

Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån, inkl. nästa års amortering

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder utan hänsyn till kortfristiga lån men med hänsyn till nästa års amortering.

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	3 347 052	3 099 122
Hyror lokaler	453 554	435 011
Hyror garage	25 200	25 200
Hyror parkeringsplatser	84 025	84 025
Debiterade elavgifter	173 377	147 464
Debiterade vattenavgifter	127 584	127 734
Kollektivt Bredband	83 220	83 220
Balkongtillägg	539 258	0
Övriga debiterade avgifter	5 578	5 634
	4 838 847	4 007 410

I årsavgiften ingår värme, vatten och avlopp.

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	16 188	12 717
Faktureringsavgifter	3 600	4 560
	19 788	17 277

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	2024	2023
Fastighetskostnader	199 503	188 733
Löpande underhåll	421 319	416 764
Planerat underhåll	190 851	61 898
Elavgifter	322 824	254 869
Fjärrvärme	881 321	775 876
Vatten- och avloppsavgifter	326 785	303 978
Sophantering	115 517	112 359
Snöröjning / Sandning	121 323	94 344
Kabel-TV	75 285	71 710
Bredband	118 541	118 541
Förbrukningsmaterial	13 858	12 311
Fastighetsförsäkring	58 961	53 475
Fastighetsskatt/kommunal avgift	88 068	88 068
	2 934 155	2 552 926

Not 5 Anställda och personalkostnader

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

Följande ersättningar har utgått	2024	2023
Styrelsearvoden	30 302	34 586
Sociala kostnader	4 975	6 019
	35 277	40 605

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 485 827	30 412 827
Omklassificeringar	17 174 603	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-927 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 660 430	29 485 827
Ingående avskrivningar	-12 710 717	-12 399 063
Årets avskrivningar	-832 358	-311 654
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 543 075	-12 710 717
Utgående redovisat värde	33 117 355	16 775 110
Taxeringsvärden byggnader	19 764 000	19 764 000
Taxeringsvärden mark	4 776 000	4 776 000
	24 540 000	24 540 000

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	106 851	106 851
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	106 851	106 851
Ingående avskrivningar	-106 851	-104 611
Årets avskrivningar	0	-2 240
Utgående ackumulerade avskrivningar	-106 851	-106 851
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Pågående nyanläggningar
Balkongprojekt (2023-2024)

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 967 234	0
Inköp	7 207 369	9 967 234
Omklassificeringar	-17 174 603	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	9 967 234
Utgående redovisat värde	0	9 967 234

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek AB	3,21	2027-07-30	5 640 000	5 800 000
Stadshypotek AB	1,10	2025-12-01	5 500 000	5 700 000
Stadshypotek AB	3,98	2027-12-01	1 351 992	1 451 992
Stadshypotek AB	3,89	2027-04-30	1 197 104	1 218 104
Stadshypotek AB	2,84	2028-09-30	1 130 000	1 165 000
Stadshypotek AB	4,02	2026-12-01	1 187 500	1 247 500
Stadshypotek AB	3,82	2029-01-30	1 387 500	1 437 500
DanskeBank	4,54	2026-12-30	9 997 460	10 142 460
DanskeBank	3,86	2029-04-03	5 794 540	0
			33 186 096	28 162 556
Kortfristig del av långfristig skuld -varav amortering			6 165 000 855 000	10 135 604 781 000

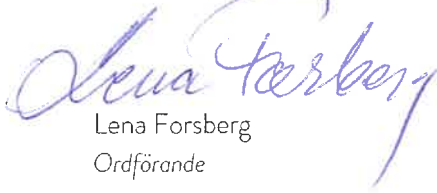
Beräknad del av skulden som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen är 28 911 096 kr.

Lån som förfaller inom 12 månader har redovisats som kortfristiga även om lånen skall omförhandlas och förlängas.


Not 10 Ställda säkerheter


	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	34 285 000	34 285 000
	34 285 000	34 285 000

Timrå den 5/5 2025


Lena Forsberg
Ordförande


Eva Sedin
Ledamot


Maria Sundberg
Ledamot


Tommy Östlund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats
ess2 redovisning & revision AB

6/5 - 2025



Ted Sundberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mariedal
Org.nr. 789200-1129

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mariedal 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 Mariedal 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.

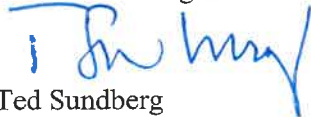
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 revisions sed 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 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