

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LÄKAREN 9

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 LÄKAREN 9
769615-9370

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 Läkaren 9, med säte i Sundsvall, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse 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 2007-01-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-11-07 och nuvarande stadgar antogs på stämma 2023-05-16.

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 2024-04-23.

Karl-Anders Eriksson	Ordförande
Susanne Ehlin	Ledamot
Tommy Grumheden	Ledamot
Kristina Luthman	Ledamot
Johan Söderin	Ledamot

Lars Edfeldt	Suppleant
--------------	-----------

Under året har 4 protokollförda sammanträden avhållits, utöver styrelsen löpande arbete.

Revisorer

ess2 redovisning & revision AB	Ordinarie extern
--------------------------------	------------------

Valberedning

Hans Lahtinen	Sammanställande
---------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-23.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats med äganderätt enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Aesculapius 9	2007	Sundsvall

Fastigheten bebyggdes 2007 och består av ett bostadshus. Fastighetens värdeår är 2007.
Fastigheten är belägen på Trädgårdsgatan 14.

Byggnadens totalyta är 1 862 kvadratmeter, varav 1 644 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 218 kvadratmeter lokalyta. I föreningen finns 9 st garageplatser.

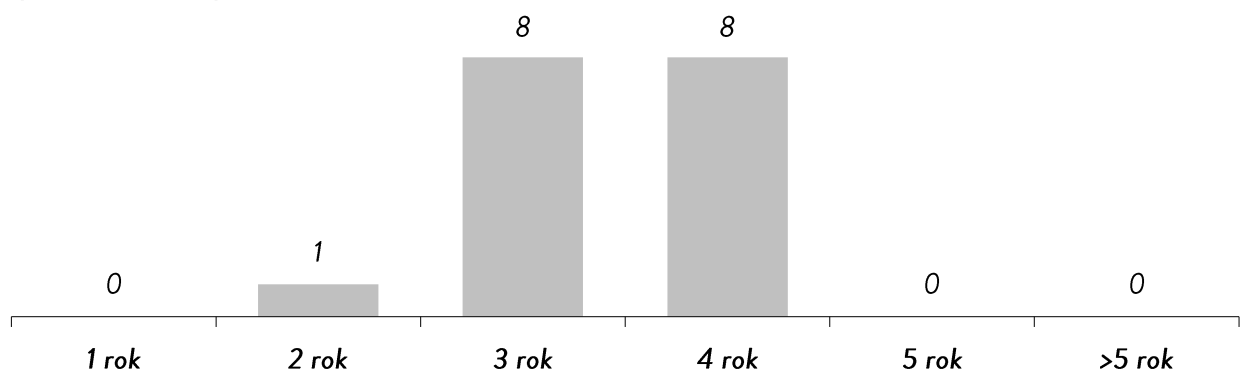
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Dina Försäkringar. I försäkringen ingår tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är geoenergi genom en värmepump som pumpar upp grundvatten från en akvifer.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt och en lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Lokaler:

Verksamhet	Löptid
Restaurang	2028-03-31

VÄSENTLIGA HÄNDELSEER UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 vilken sträcker sig 30 år och uppdateras fortlöpande. Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförda åtgärder	År	Kommentar
Uppgradering Flexikey	2024	
Utbyte av entrédörr till terrass	2024	
Genomfört energideklaration	2024	
Ny underhållsplan	2023	
Byte styrkort i hiss	2023	
Injustering värmesystem	2022	
OVK-besiktning	2022	
Ombyggnation balkonger	2020-2021	Inglasning, fasad- och takåtgärder
Dörrautomatik	2019	
Bergvärmepump	2018	
Värmepump	2017	Elpatron

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	NISSES Förvaltnings AB
Ekonomisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Bredband	Servanet

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 17 st. Av dessa har 1 st överlåtits under året.

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

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 29 st, under året har 1 st utträden skett och 2 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 30 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021	2020
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	965	767	683	683	683
Årsavgifts andel i % av total intäkt	80,1	76,8	75,1	77,0	78,0
Lån/kvm bostadsrättsyta	13 003	13 222	13 380	13 569	13 134
Lån/kvm totalyta	9 573	9 735	9 851	9 990	9 670
Räntekänslighet (%)	13,5	17,2	19,6	19,9	19,2
Genomsnittsränta (%)	3,62	2,90	1,63	1,58	1,60
Sparande/kvm totalyta	141	8	133	176	134
Energikostnad/kvm totalyta	180	162	131	118	128
Nettoomsättning	1 979	1 642	1 495	1 459	1 444
Resultat efter finansiella poster	-138	-444	-322	-63	-276
Soliditet (%)	50,2	49,9	50,3	50,2	51,0
Kassalikviditet (%)	2,9	3,4	5,0	20,0	72,8
Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga låneskulder inkl. nästa års amortering	90,0	101,8	149,5	165,5	72,8

Nyckeltalsdefinitioner under not 1.

Upplysning vid förlust

Föreningens förlust bedöms inte påverka föreningens fortlevnad och förmåga att hantera framtida ekonomiska åtaganden då föreningen har ett positivt verksamhetsöverskott och amorterar på sina lån.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 152 000	12 164 500	1 053 292	-3 883 224	-443 537	22 043 031
Disposition av föregående års resultat:				-443 537	443 537	0
Avsättning till fond			115 000	-115 000		0
Årets resultat					-137 830	-137 830
Belopp vid årets utgång	13 152 000	12 164 500	1 168 292	-4 441 761	-137 830	21 905 201

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 441 761
årets förlust	-137 830
	-4 579 591

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	115 000
i ny räkning överföres	-4 694 591
	-4 579 591

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

RESULTATRÄKNING

Rörelseintäkter		2024	2023
Nettoomsättning	2	1 979 022	1 642 197
Summa rörelseintäkter		1 979 022	1 642 197
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-847 936	-843 187
Övriga externa kostnader		-76 925	-120 115
Personalkostnader	4	34 498	-34 498
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-452 795	-460 362
Summa rörelsekostnader		-1 343 158	-1 458 162
Rörelseresultat		635 864	184 035
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 855	2 162
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-775 549	-629 734
Summa finansiella poster		-773 694	-627 572
Resultat efter finansiella poster		-137 830	-443 537
Resultat före skatt		-137 830	-443 537
Årets resultat		-137 830	-443 537

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	43 004 742	43 456 023
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	0	1 514
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		43 004 742	43 457 537
Summa anläggningstillgångar		43 004 742	43 457 537
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		42 162	0
Övriga fordringar		127 304	87 158
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 268	49 605
Summa kortfristiga fordringar		221 734	136 763
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		406 286	603 004
Summa kassa och bank		406 286	603 004
Summa omsättningstillgångar		628 020	739 767
SUMMA TILLGÅNGAR		43 632 762	44 197 304

- 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		25 316 500	25 316 500
Fond för yttre underhåll		1 168 292	1 053 292
Summa bundet eget kapital		26 484 792	26 369 792
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 441 761	-3 883 224
Årets resultat		-137 830	-443 537
Summa fritt eget kapital		-4 579 591	-4 326 761
Summa eget kapital		21 905 201	22 043 031
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	0	625 000
Summa långfristiga skulder		0	625 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	21 377 500	21 112 500
Leverantörsskulder		105 890	90 304
Skatteskulder		4 806	8 804
Övriga skulder		0	30 629
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		239 365	287 036
Summa kortfristiga skulder		21 727 561	21 529 273
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 632 762	44 197 304

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

KASSAFLÖDESANALYS

	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-137 830	-443 537
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	434 161	447 406
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	296 331	3 869
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-42 162	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-28 173	-1 009
Förändring av leverantörsskulder	15 586	-10 876
Förändring av kortfristiga skulder	-78 301	216 855
Kassaflöde från den löpande verksamheten	163 281	208 839
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-360 000	-260 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-360 000	-260 000
Årets kassaflöde	-196 719	-51 161
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	603 004	654 165
Likvida medel vid årets slut	406 285	603 004

- 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.

Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	100 år
Balkonger	30 år
Bergvärmepump	15 år
Maskiner och inventarier	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittsränta (%)

Räntekostnader i procent av långfristiga samt kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Nettoomsättning (tkr)

Föreningens huvudintäkter bestående av årsavgifter, hyror och debiteringar tillhörande bostaden.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 585 670	1 261 278
Hyror lokaler	176 540	166 056
Hyror garage	86 400	86 400
Debiterade elavgifter	70 141	72 943
Kollektivt bredband	43 248	43 248
Övriga debiterade avgifter	17 022	12 273
	1 979 021	1 642 198

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	50 450	48 343
Lokalvård	31 737	29 587
Bevaknings- och jourkostnader	29 014	2 930
Löpande underhåll	161 143	223 641
Elavgifter	292 048	279 762
Vattenavgifter	108 927	82 061
Sophantering	55 028	57 147
Snöröjning/sandning	2 909	1 881
Bredband	44 476	43 993
Förbrukningsmaterial	2 523	6 020
Fastighetsförsäkring	24 381	23 220
Fastighetsavgift	45 300	44 603
	847 936	843 188

Not 4 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda under året.

<i>Följande ersättningar har utgått</i>	2024	2023
Styrelsearvoden	-26 250	26 250
Sociala kostnader	-8 248	8 248
	-34 498	34 498

Styrelsearvoden har ej tagits ut för 2023 vilket påverkar 2024 års resultat. Styrelsen har även beslutat att inte ta ut något arvode för 2024.

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 196 422	48 196 422
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 196 422	48 196 422
Ingående avskrivningar	-4 740 399	-4 289 118
Årets avskrivningar	-451 281	-451 281
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 191 680	-4 740 399
Utgående redovisat värde	43 004 742	43 456 023
Taxeringsvärden byggnader	28 559 000	28 559 000
Taxeringsvärden mark	6 200 000	6 200 000
	34 759 000	34 759 000
Bokfört värde byggnader	34 830 092	35 281 373
Bokfört värde mark	8 174 650	8 174 650
	43 004 742	43 456 023

Not 6 Maskiner och andra tekniska tillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 405	45 405
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 405	45 405
Ingående avskrivningar	-43 891	-34 810
Årets avskrivningar	-1 514	-9 081
Utgående ackumulerade avskrivningar	-45 405	-43 891
Utgående redovisat värde	0	1 514

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	68 676	68 676
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 676	68 676
Ingående avskrivningar	-68 676	-68 676
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-68 676	-68 676
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB	2,95	90 dagar	9 250 000	9 350 000
SEB	3,09	90 dagar	4 550 000	4 675 000
SEB	3,01	90 dagar	6 000 000	6 000 000
SEB	3,04	90 dagar	952 500	962 500
SEB	0,99	2025-04-28	625 000	750 000
			21 377 500	21 737 500
Kortfristig del av långfristig skuld			21 377 500	21 115 000
-varav nästa års amortering			310 000	360 000

Beräknad del av den långfristiga skulden som förfaller till betalning senare än fem år är 19 827 500kr.

Not 9 Ställda säkerheter

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

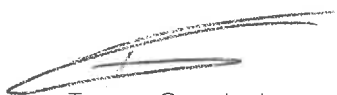
Sundsvall 2025- 04 - 09



Karl-Anders Eriksson
Ordförande



Susanne Ehlin
Ledamot



Tommy Grumheden
Ledamot



Kristina Luthman
Ledamot



Johan Söderin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-09

ess2 redovisning & revision AB



Joanna Ulin
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Läkaren 9

Org.nr. 769615-9370

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Läkaren 9 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 avveckla 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 Läkaren 9 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 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 9 april 2025

ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin

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 arvas 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