

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LUDVIGSBERG

ÅRSREDOVISNING 2022



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 2022

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LUDVIGSBERG
789200-0352

Årsredovisningen omfattar

Sid 2	Förvaltningsberättelse
Sid 7	Resultaträkning
Sid 8	Balansräkning
Sid 10	Noter
Sid 11	Noter till resultaträkning
Sid 12	Noter till balansräkning
Sid 14	Underskrifter

FÖRVALTNINGS AB

NISSES

Styrelsen för Brf Ludvigsberg, med säte i Sundsvall, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 2022-05-18.

Mikael Westin	Ordförande	
Maria PalmLöf	Sekreterare	
Johan Jonsson	Ledamot	utträtt ur föreningen
Terri Jonsson	Ledamot	
Per Norlin	Ledamot	
Pia Persbo	Ledamot	

Boel Erbring-Pettersson	Suppleant
Jonna Raje Jensen	Suppleant

Under året har 10 protokollförda sammanträden avhållits, utöver styrelsen löpande arbete.

Revisorer

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

Valberedning

Riita Backman	Sammanställande
Anders Folcker	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma höll 2022-05-18.

Årsredovisningen är upprättad av
NISSES Förvaltnings AB

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats 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.

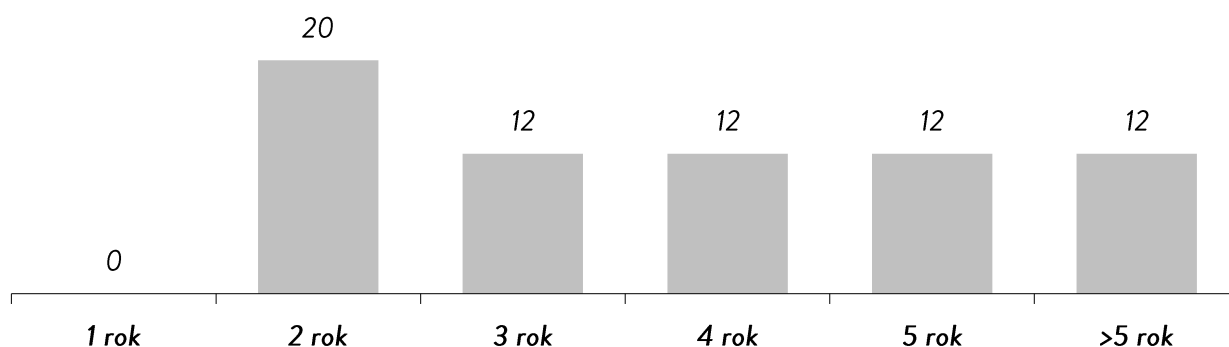
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar. I försäkringen ingår tilläggförsäkring för bostadsrättshavare samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnaders uppvärmning är fjärrvärme.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig från 2004 till 2025 och uppdaterades 2016.

Genomförda åtgärder	År	Kommentar
Laddstolpar	2022	
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
Renovering av balkonger	2002	Ommålning
Omputsning 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 4 st överlåtits under året. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 97 st, under året har 4 st utträden skett och 5 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 98 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	570	570	570	570	559
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 747	1 775	1 804	1 832	1 859
Genomsnittsränta (%)	1,30	1,39	1,59	1,61	1,60
Nettoomsättning (tkr)	4 112	4 067	4 135	4 006	3 940
Resultat efter finansiella poster (tkr)	345	374	210	103	-984
Soliditet (%)	5	2	-1	-2	-3
Kassalikviditet (%)	59	240	193	134	120

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	429 990	670	318 956	-815 967	373 670	307 319
Disposition av föregående års resultat:				373 670	-373 670	0
Avsättning till yttre fond			360 200	-360 200		0
Årets resultat					344 622	344 622
Belopp vid årets utgång	429 990	670	679 156	-802 497	344 622	651 941

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-802 497
årets vinst	344 622
	-457 875

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	360 200
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-149 887
i ny räkning överföres	-668 188
	-457 875

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

RESULTATRÄKNING

		2022	2021
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 111 865	4 066 583
Summa rörelseintäkter		4 111 865	4 066 583
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-2 705 908	-2 550 078
Övriga externa kostnader		-266 455	-267 604
Personalkostnader	4	-200 904	-189 795
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-449 258	-528 201
Summa rörelsekostnader		-3 622 525	-3 535 678
Rörelseresultat		489 340	530 905
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		66	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-144 784	-157 235
Summa finansiella poster		-144 718	-157 235
Resultat efter finansiella poster		344 622	373 670
Resultat före skatt		344 622	373 670
Årets resultat		344 622	373 670

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	9 339 978	9 752 850
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	0	34 719
Inventarier verktyg och installationer	7	198 333	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 538 311	9 787 569
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		9 541 811	9 791 069
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		63 614	191 227
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		253 900	238 307
Summa kortfristiga fordringar		317 514	429 534
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 098 214	2 363 780
Summa kassa och bank		3 098 214	2 363 780
Summa omsättningstillgångar		3 415 728	2 793 314
SUMMA TILLGÅNGAR		12 957 539	12 584 383

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		430 660	430 660
Fond för yttre underhåll		679 156	318 956
Summa bundet eget kapital		1 109 816	749 616
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-802 497	-815 967
Årets resultat		344 622	373 670
Summa fritt eget kapital		-457 875	-442 297
Summa eget kapital		651 941	307 319
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	6 448 136	11 114 484
Summa långfristiga skulder		6 448 136	11 114 484
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	4 666 348	184 348
Leverantörsskulder		510 440	324 952
Skatteskulder		10 247	5 391
Övriga skulder		53 674	53 674
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		616 753	594 215
Summa kortfristiga skulder		5 857 462	1 162 580
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 957 539	12 584 383

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.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

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

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	3 629 910	3 629 910
Hyror parkering	128 083	112 950
Hyror förråd	38 552	28 931
Hyror antennplats	16 441	16 126
Debiterade elavgifter	211 473	181 391
Debiterade tv-/bredbandsavgifter	77 520	77 520
Övriga debiterade avgifter	9 886	19 754
	4 111 865	4 066 583

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	327 630	325 920
Bevaknings- och jourkostnader	22 850	2 544
Reparationer	320 431	362 732
Periodiskt underhåll	149 887	0
Elavgifter	290 208	305 531
Fjärrvärme	605 614	648 930
Vattenavgifter	196 426	189 704
Sophantering	221 821	208 296
Snöröjning/sandning	122 757	79 244
GAN-avtal (Bredband/tv/telefoni)	201 552	195 370
Förbrukningsmaterial	29 714	22 203
Fastighetsförsäkring	111 668	109 161
Fastighetsskatt	105 350	100 442
	2 705 908	2 550 078

Not 4 Anställda och personalkostnader.

Föreningen har en anställd man.

	2022	2021
<i>Följande ersättningar har utgått</i>		
Löner och andra ersättningar	81 975	74 805
Styrelsearvoden	72 450	71 399
Sociala kostnader och särskild löneskatt	43 152	43 245
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	3 327	346
	200 904	189 795

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 355 190	20 355 190
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 355 190	20 355 190
Ingående avskrivningar	-10 602 340	-10 089 468
Årets avskrivningar	-412 872	-512 872
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 015 212	-10 602 340
Utgående redovisat värde	9 339 978	9 752 850
Taxeringsvärden byggnader	52 067 000	45 063 000
Taxeringsvärden mark	20 660 000	15 860 000
	72 727 000	60 923 000
Bokfört värde byggnader	9 013 978	9 426 850
Bokfört värde mark	326 000	326 000
	9 339 978	9 752 850

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	104 977	104 977
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 977	104 977
Ingående avskrivningar	-70 258	-54 929
Årets avskrivningar	-34 719	-15 329
Utgående ackumulerade avskrivningar	-104 977	-70 258
Utgående redovisat värde	0	34 719

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp	200 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	200 000	0
Årets avskrivningar	-1 667	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 667	
Utgående redovisat värde	198 333	0

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 500	3 500
Utgående redovisat värde	3 500	3 500

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek AB	0,99	2025-09-30	2 069 480	2 103 480
Stadshypotek AB	1,07	2026-04-30	1 975 774	1 998 098
Stadshypotek AB	0,97	2026-09-01	2 487 230	2 515 254
Stadshypotek AB	1,68	2023-09-30	4 582 000	4 682 000
			11 114 484	11 298 832
Kortfristig del av långfristig skuld			4 666 348	184 348
- varav amortering			184 348	184 348

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 192 744 kr.

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen höll extra stämma 2023-01-18, där beslut fattades om tillbyggnation/inglasning av balkonger.

Not II Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	11 850 000	11 850 000
	11 850 000	11 850 000

Sundsvall 2023- 03 - 28



Mikael Westin
Ordförande



Maria Palmlöf
Sekreterare



Terri Jonsson
Ledamot



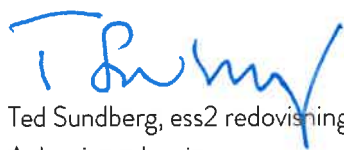
Per Norlin
Ledamot



Pia Persbo
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

2023-04-21



Ted Sundberg, ess2 redovisning & revision AB
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 2022. 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 2022 och av dess finansiella resultat 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 2022 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 "Revisorers 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.

Revisorers 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.

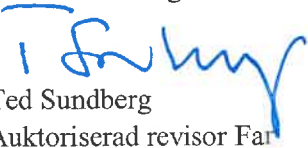
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 21 april 2023

ess2 redovisning & revision AB


Ted Sundberg
Auktoriserad revisor Far

[illegible]

[illegible]

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