

Årsredovisning

för

Brf Nivrena

789200-5930

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Brf Nivrena får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Nolby 43:1, 43:2 och 44:1, bebyggdes 1970. Föreningen registrerades 1969-05-05. Fastigheten är belägen på Älvgatan 2-12, Kvissleby, Sundsvalls Kommun. På fastigheten finns sex bostadshus innehållande 162 lägenheter, 4 lokaler.

Lägenhetsfördelning:

3 stycken 1 rum med kokvrå,
21 stycken 1 rum och kök,
10 stycken 2 rum med kokvrå,
83 stycken 2 rum och kök,
39 stycken 3 rum och kök,
6 stycken 4 rum och kök

Total bostadsyta: 10 491 m²

Total lokalyta: 605 m²

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavaren.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en lokal med övernattningsmöjligheter som kan hyras av medlemmarna.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen samt fastighetsskötseln har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de närmaste åren. Planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

Utförda underhållsåtgärder

	<u>År</u>
Avloppsstammar	2011
Fönster	2011
Värmesystem	2012
Ventilationsfläktar	2013
Säkerhetsdörrar	2015-2016
Takomläggning	2016-2017
Passer- och bokningssystem	2018
Byte entrépartier	2020

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kronor per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom löpande underhåll för 657 438 kronor har föreningen under året utfört periodiska underhåll för 442 459 kronor. Det periodiska underhållet har främst bestått av markarbeten och nya belysningsstolpar. Föreningen har även sålt en lägenhet under året, priset blev 560 000 kronor. Lägenheten hyrdes tidigare ut.

Föreningen har amorterat 521 272 kronor på sina lån.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 196 stycken
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 193 stycken

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2022-05-31 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Marianne Thagesson Stigbjörn Andersson Kjell Björklund Håkan Hedqvist Elisabeth Teir	Ordförande Ledamot Ledamot Ledamot Ledamot
Suppleant	Karin Nässén Kjell Weidman	

Valberedning Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2018-11-30.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	7 304	7 274	7 019	7 096	6 935
Resultat efter finansiella poster	1 246	1 007	-115	875	227
Soliditet (%)	29,1	25,6	22,2	21,9	19,2
Årsavgift bostäder genomsnitt per kvm	624	613	601	601	589
Värmekostnader per kvm totalyta	100	83	88	92	94
Vattenkostnader per kvm totalyta	40	35	39	39	38
Elkostnader per kvm totalyta	50	44	45	56	55
Fastighetslån per kvm totalyta	1 800	1 847	1 894	1 941	1 986
Genomsnittlig skuldränta (%)	2	1	2	2	2

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

I 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa återkommande kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan innevarande och f g år. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten och revisionsarvode.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	1 321 865	4 633 128	370 683	1 007 104	7 332 780
Avsättning fond för yttre underhåll		1 007 104	-1 007 104		0
Disposition av föregående års resultat:			1 007 104	-1 007 104	0
Årets resultat				1 245 781	1 245 781
Belopp vid årets utgång	1 321 865	5 640 232	370 683	1 245 781	8 578 561

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	370 685
årets vinst	1 245 781
	1 616 466

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	115 527
reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig	1 130 254
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	370 685
	1 616 466

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 304 046	7 274 130
Övriga rörelseintäkter		520 000	0
Summa rörelseintäkter		7 824 046	7 274 130
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 780 616	-4 538 128
Övriga externa kostnader		-510 526	-461 333
Personalkostnader	4	-108 566	-114 127
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-844 656	-844 656
Summa rörelsekostnader		-6 244 364	-5 958 244
Rörelseresultat		1 579 682	1 315 886
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 338	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-347 239	-308 782
Summa finansiella poster		-333 901	-308 782
Resultat efter finansiella poster		1 245 781	1 007 104
Resultat före skatt		1 245 781	1 007 104
Årets resultat		1 245 781	1 007 104

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5, 6	22 338 441	23 183 097
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	0	0
Bostadsrätter		0	40 000
Summa materiella anläggningstillgångar		22 338 441	23 223 097

Summa anläggningstillgångar

22 338 441

23 223 097

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		156 913	126 131
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		289 341	275 822
Summa kortfristiga fordringar		446 254	401 953

Kassa och bank

Kassa och bank	8	6 679 901	5 074 531
Summa kassa och bank		6 679 901	5 074 531

Summa omsättningstillgångar

7 126 155

5 476 484

SUMMA TILLGÅNGAR

29 464 596

28 699 581

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		1 321 865	1 321 865
Fond för yttre underhåll		5 640 230	4 633 126
Summa bundet eget kapital		6 962 095	5 954 991

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		370 685	370 685
Årets resultat		1 245 781	1 007 104
Summa fritt eget kapital		1 616 466	1 377 789

Summa eget kapital 8 578 561 7 332 780

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	17 673 240	14 274 012
Summa långfristiga skulder		17 673 240	14 274 012

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	2 298 272	6 218 772
Leverantörsskulder		238 220	308 216
Övriga skulder	10	41 420	45 927
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		634 883	519 874
Summa kortfristiga skulder		3 212 795	7 092 789

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 29 464 596 28 699 581

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 245 781	1 007 104
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		844 656	844 656
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 090 437	1 851 760
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-44 302	-39 510
Förändring av leverantörsskulder		-69 995	66 927
Förändring av kortfristiga skulder		110 502	-323 170
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 086 642	1 556 007
Investeringsverksamheten			
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		40 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		40 000	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-521 272	-521 272
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-521 272	-521 272
Årets kassaflöde		1 605 370	1 034 735
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		5 074 531	4 039 796
Likvida medel vid årets slut		6 679 901	5 074 531

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.

I 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa återkommande kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan åren. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten och revisionsarvode.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	30-50 år
Anläggning	10-20 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

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

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteutgifter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar. Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 5 534 879 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

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar. Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter. Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostadsrätter	6 541 239	6 427 908
Hyror bostäder	2 573	30 876
Hyror lokaler	99 790	97 146
Hyror parkeringar	233 020	233 561
Gemensamhetsel	263 752	265 976
TV, bredband, telefoni	77 545	77 724
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	21 710	22 828
Samfällighetsavgift	54 000	54 000
Övriga intäkter	10 417	64 111
	7 304 046	7 274 130

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Löpande underhåll	657 438	445 448
Periodiskt underhåll	442 459	831 837
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	438 140	400 010
Uppvärmningskostnader	1 108 173	922 830
Vatten- och avloppsavgifter	446 885	392 045
Elavgifter	550 472	484 625
Renhållning	298 278	288 221
Snöröjning	143 449	159 562
Förbrukningsinventarier/materiel	28 125	6 759
Fastighetsförsäkring	86 596	85 756
Övriga försäkringar	39 740	37 777
TV, bredband, telefoni	423 172	389 668
Fastighetsskatt, fastighetsavgifter	117 690	93 590
	4 780 617	4 538 128

Not 4 Personalkostnader

	2022	2021
Arvoden till styrelsen	100 000	100 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	8 566	14 127
Summa	108 566	114 127

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	36 426 770	36 426 770
Ingående anskaffningsvärden anläggningar	996 731	996 731
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	37 423 501	37 423 501
Ingående avskrivningar	-15 658 904	-14 814 248
Årets avskrivningar	-844 656	-844 656
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 503 560	-15 658 904
Mark	1 418 500	1 418 500
Utgående värde mark	1 418 500	1 418 500
Utgående redovisat värde	22 338 441	23 183 097
Taxeringsvärden byggnader	31 248 000	25 238 000
Taxeringsvärden mark	7 261 000	5 261 000
	38 509 000	30 499 000
Fastighetens taxeringsvärde, bostäder	38 200 000	30 200 000
Fastighetens taxeringsvärde, lokaler	309 000	299 000
	38 509 000	30 499 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	26 412 900	26 412 900
	26 412 900	26 412 900

Not 7 Maskiner och inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden maskiner och inventarier	31 906	31 906
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 906	31 906
Ingående avskrivningar	-31 906	-31 906
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 906	-31 906
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Nordea företagskonto	1 379 069	3 582 180
Nordea sparkonto	4 517 656	711 487
SHB e-kapitalkonto	783 176	780 864
	6 679 901	5 074 531

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek AB	4,00	3 mån	1 147 500	1 188 000
Stadshypotek AB	1,76	2023-09-30	700 000	730 000
Stadshypotek AB	1,35	2024-06-01	3 893 250	4 023 750
Stadshypotek AB	1,58	2025-06-01	3 750 000	3 850 000
Stadshypotek AB	1,38	2025-09-01	4 025 000	4 125 000
Stadshypotek AB	2,60	2026-03-30	4 550 000	4 650 000
Stadshypotek AB	1,51	2026-09-30	1 905 762	1 926 034
			19 971 512	20 492 784
Kortfristig del av långfristig skuld			-2 298 272	-6 218 772

Om fem år beräknas nuvarande skuld till kreditinstitut uppgå till 17 365 152 kr.

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut:

Nästa års beräknade amortering: 450 772 kr

Nästa års omsättning av lån: 2 298 272 kr

Not 10 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Personalskatt	30 000	32 000
Sociala avgifter	10 210	13 927
Momsavräkning	1 210	0
	41 420	45 927

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska signering

Marianne Thagesson
Ordförande

Stigbjörn Andersson

Kjell Björklund

Håkan Hedqvist

Elisabeth Teir

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Fatih Özcelik
Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 14 pages before this page
Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

MARIANNE THAGESSON

5d52b126-b26e-4f3f-8e88-6fead040cb8c - 2023-05-22 14:51:08 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 918dd871-d8bf-4028-94da-b6047ee28463 - SE

Gunhild Elisabeth Viktoria Teir

5fa7ea60-555e-4760-9d59-e5b5f562f064 - 2023-05-22 20:43:43 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 056dc65d-cb71-46eb-8e69-92893aff0baf - SE

Stig Björn Andersson

15e6c366-0857-4b2b-a9ee-2a9b14c3ecb5 - 2023-05-22 20:54:34 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 4b1bf4bc-d1fa-4697-b37d-e6577421a863 - SE

Håkan Hedqvist

44fd509b-2a7c-48b8-8bbb-c1f6c2916b5b - 2023-05-22 22:58:16 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 4a1b47bd-6840-4096-b654-d9a86922419a - SE

Kjell Emanuel Björklund

8a32e256-279d-40b9-a360-b1eaddeb3cb3 - 2023-05-23 14:07:19 UTC +03:00
BankID / Freja eID - c50e7ee9-2cd5-4d9c-893c-e36663c348ff - SE

FATIH ÖZCELIK

fcfd19dd-7d1d-472e-8a57-cc88052e510d - 2023-05-23 19:15:11 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 7e1efc28-65d7-4213-baf6-95d0a617d70d - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nivrena, org.nr 789200-5930

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nivrena 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 revisions sed 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. Risker 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 Nivrena för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Fatih Özcelik
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: FATIH ÖZCELIK

Fatih Özcelik

Auktoriserad revisor

2023-05-23 16:15:00 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post