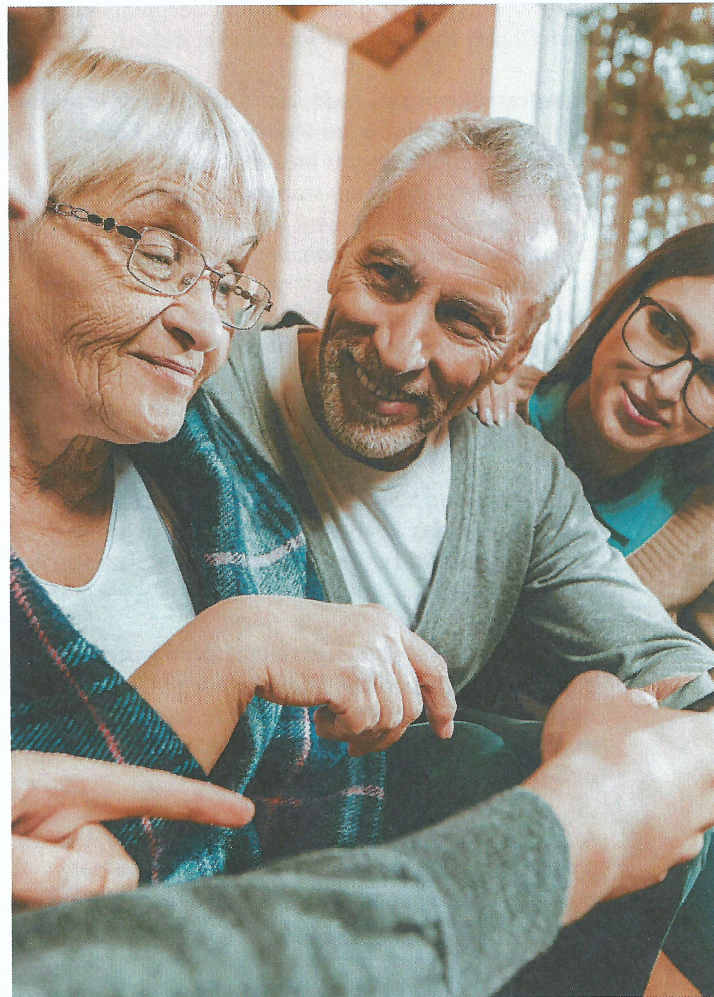


2023-2024

Årsredovisning

Brf Näs



Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

Förvaltningsberättelsen ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

Resultaträkningen redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d v s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

Balansräkningen beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

Kassaflödesanalysen visar förändringen av föreningens likvida medel under året, d v s de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

Tilläggsupplysningar (Noter) skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Årsredovisning

för

Brf Näs

789200-5328

Räkenskapsåret

2023-07-01 - 2024-06-30

Styrelsen för Brf Näs får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt 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, Näs 7:54, bebyggdes 1969. Föreningen registrerades 1967-05-22. De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2017-01-09. Fastigheten är belägen på Januarivägen 4-14 och Ängesvägen 3-13 i Sundsbruk, Sundsvalls Kommun. På fastigheten finns fyra bostadshus innehållande 90 lägenheter.

Lägenhetsfördelning:

3 stycken	1 rum och kokvrå,
51 stycken	2 rum och kök,
36 stycken	3 rum och kök

Total bostadsyta: 6 428 m²

Total lokalyta: 20 m²

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även en tilläggsförsäkring för bostadsrättshavaren.

Fastighetens mark innehas med äganderätt.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har samlingslokal och en bastu för föreningens medlemmar.

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. Underhållsplanen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

<u>Utförda underhållsåtgärder</u>	<u>År</u>
Trapphustavlor, porttelefoner	2022-2023
Frånluftsvärme via värmepumpar	2021-2022
Renovering av tvättstugor	2020-2021
Djupbehållare för sopsortering	2019-2020
Injustering av värme, utvidgning av lekpark, installation av bokningssystem för tvättstuga	2018-2019
Stambyte kök	2017-2018
Vattensäkrat diskbänkar	2016-2017
Takrenovering	2014-2015
Ventilationsombyggnad	2011-2012
Byte av lägenhetsdörrar och trapphusrenovering	2008-2009
Stambyte och renovering av badrum	2004-2005

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen bl.a. felsäkrat takfläktar, breddat och bytt ut dörr till MC-garage, målat soprumsdörrar och fondväggar i entréer.

Föreningen har under året amorterat 630 550 kr på sina lån.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:	100 stycken
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:	102 stycken

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2023-11-29 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Cristina Carlson	Ordförande
	Linus Gunnarsson	Ledamot
	Berit Lindstein	Ledamot
	Mikael Sundholm	Ledamot
	Ann-Sofie Östlund	Ledamot
Suppleanter	Christian Jensen	
	Mikael Jonsson	
Revisorer	Ess2 redovisning & revision AB	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-01-09.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Nettoomsättning, tkr	5 419	5 159	5 113	5 106
Resultat efter finansiella poster, tkr	590	888	393	-7
Kassalikviditet, %	53,4	50,1	71,9	192,7
Soliditet, %	15,0	11,3	5,7	3,2
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt, kr	721	706	701	701
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	84,9	87,3	87,4	87,6
Energikostnad per kvm, kr	194	185	172	178
Genomsnittlig skuldränta, %	2,2	1,9	1,5	1,3
Skuldsättning per kvm, kr	1 958	2 056	2 303	2 411
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt, kr	1 965	2 063	2 311	2 418
Räntekänslighet, %	2,7	2,9	3,3	3,4
Sparande per kvm, kr	276	281	272	321

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	601 350	900	938 810	-586 185	887 892	1 842 767
Avsättning till fond för yttre underhåll			254 415	-254 415		0
Disposition av föregående års resultat:				887 892	-887 892	0
Årets resultat					589 578	589 578
Belopp vid årets utgång	601 350	900	1 193 225	47 292	589 578	2 432 345

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	47 292
årets vinst	589 578
	636 870
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig	104 415
reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig	485 163
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	47 292
	636 870

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

Resultaträkning	Not	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	5 419 364	5 158 804
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 419 364	5 158 804
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 305 428	-2 870 870
Övriga externa kostnader		-356 591	-357 078
Personalkostnader	4	-105 428	-87 520
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-780 377	-688 152
Summa rörelsekostnader		-4 547 824	-4 003 620
Rörelseresultat		871 540	1 155 184
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26 409	6 782
Räntekostnader och liknande resultatposter		-308 371	-274 074
Summa finansiella poster		-281 962	-267 292
Resultat efter finansiella poster		589 578	887 892
Resultat före skatt		589 578	887 892
Årets resultat		589 578	887 892

Balansräkning	Not	2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	13 236 985	13 988 034
Maskiner och inventarier	7	117 768	147 096
Summa materiella anläggningstillgångar		13 354 753	14 135 130
Summa anläggningstillgångar		13 354 753	14 135 130
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		42 427	24 215
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		214 423	241 179
Summa kortfristiga fordringar		256 850	265 394
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	2 566 544	1 973 495
Summa kassa och bank		2 566 544	1 973 495
Summa omsättningstillgångar		2 823 394	2 238 889
SUMMA TILLGÅNGAR		16 178 147	16 374 019

Balansräkning

Not

2024-06-30

2023-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

602 250

602 250

Fond för yttre underhåll

1 193 225

938 810

Summa bundet eget kapital

1 795 475

1 541 060

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

47 292

-586 184

Årets resultat

589 578

887 892

Summa fritt eget kapital

636 870

301 708

Summa eget kapital

2 432 345

1 842 768

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

8 454 619

10 066 732

Summa långfristiga skulder

8 454 619

10 066 732

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av skuld till kreditinstitut

9

4 173 257

3 191 694

Leverantörsskulder

283 934

286 743

Skatteskulder

12 752

33 065

Övriga skulder

10

526 963

489 318

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

294 277

463 699

Summa kortfristiga skulder

5 291 183

4 464 519

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

16 178 147

16 374 019

Kassaflödesanalys

Not

2023-07-01
-2024-06-30

2022-07-01
-2023-06-30

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

589 578

887 892

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

780 377

688 152

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring
av rörelsekapital**

1 369 955

1 576 044

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

21 589

5

Förändring av leverantörsskulder

-2 809

177 061

Förändring av kortfristiga skulder

-165 136

69 248

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 223 599

1 822 358

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-576 551

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

-576 551

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-630 550

-1 593 865

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-630 550

-1 593 865

Årets kassaflöde

593 049

-348 058

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 973 495

2 321 554

Likvida medel vid årets slut

2 566 544

1 973 496

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för fjärrvärme, el, vatten, renhållning 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	10-40 år
Markanläggning	5-30 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 ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 6 215 510 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

Nettoomsättning, tkr

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster, tkr

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet, %

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt, kr
Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

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.

Skuldsättning per kvm, kr
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.

Genomsnittlig skuldränta, %
Definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Årsavgifter bostadsrätter	4 637 640	4 540 842
Hyrer lokaler	2 400	2 400
Hyrorparkeringar	242 391	218 652
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	11 150	4 695
Bredband	258 968	259 200
Gemensamhetsel	285 928	169 832
Avgift andrahandsuthyrning	3 942	1 204
Övriga intäkter	17 444	2 479
Avsättning inre fond	-40 500	-40 500
	5 419 363	5 158 804

Årsavgifter: I föreningens årsavgifter ingår kostnad för värme och vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Löpande underhåll	333 068	175 314
Periodiskt underhåll	406 825	238 621
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	366 230	357 041
Uppvärmning	484 884	445 064
Rengöring vent, brandskydd	1 913	60 560
Vatten- och avloppsavgifter	342 079	278 649
Elavgifter	425 644	470 496
Renhållning	90 368	110 294
Återvinning papper, glas mm	43 386	24 715
Snöröjning	200 222	156 005
Förbrukningsinventarier/material	57 645	15 673
Fastighetsförsäkring	101 169	93 696
Övrig försäkring	16 014	15 050
Kabel tv, bredband	331 532	325 242
Fastighetsskatt , fastighetsavgift	104 450	104 450
	3 305 429	2 870 870

Not 4 Personalkostnader

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Arvoden till styrelsen	82 200	68 300
Sociala avgifter enligt lag och avtal	23 228	19 220
Summa	105 428	87 520

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnad	24 322 162	23 745 611
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	679 244	679 244
Ingående anskaffningsvärde mark		0
Årets anskaffningar		576 551
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 001 406	25 001 406
Ingående avskrivningar	-11 375 872	-10 717 048
Årets avskrivningar	-751 049	-658 824
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 126 921	-11 375 872
Mark	362 500	362 500
	362 500	362 500
Utgående redovisat värde	13 236 985	13 988 034

Brf Näs
Org.nr 789200-5328

11 (13)

Taxeringsvärden byggnader	28 005 000	28 005 000
Taxeringsvärden mark	6 800 000	6 800 000
	34 805 000	34 805 000
Bokfört värde byggnader	13 625 534	13 625 534
Bokfört värde mark	362 500	362 500
	13 988 034	13 988 034

Not 6 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	16 871 300	16 871 300
	16 871 300	16 871 300

Not 7 Maskiner och inventarier

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	280 527	280 527
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	280 527	280 527
Ingående avskrivningar	-133 431	-104 103
Årets avskrivningar	-29 328	-29 328
Utgående ackumulerade avskrivningar	-162 759	-133 431
Utgående redovisat värde	117 768	147 096

Not 8 Kassa och bankmedel

	2024-06-30	2023-06-30
Likvida medel		
Nordea pg	1 280 724	970 321
Nordea sparkonto	1 021 078	1 003 174
Handelsbanken	264 741	0
	2 566 543	1 973 495

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för ränteändring	Lånebelopp	Lånebelopp
	%		2024-06-30	2023-06-30
Nordea	1,69	2024-11-20	1 663 153	1 748 753
Stadshypotek AB	1,26	2024-12-01	810 000	830 000
Stadshypotek AB	1,28	2024-12-30	192 840	242 840
Stadshypotek AB	1,28	2025-06-01	1 088 000	1 139 000
Stadshypotek AB	0,96	2025-09-30	617 500	655 500
Stadshypotek AB	4,02	2026-09-30	912 592	975 528
Stadshypotek AB	1,39	2026-10-30	1 011 660	1 050 820
Stadshypotek AB	2,17	2027-03-01	250 991	263 491
Stadshypotek AB	3,08	2027-06-01	1 720 000	1 760 000
Nordea	1,83	2029-05-16	1 799 996	1 866 664
Stadshypotek AB	4,48	2031-09-30	984 272	1 061 677
Stadshypotek AB	4,52	2033-09-30	1 576 872	1 664 153
			12 627 876	13 258 426
Kortfristig del av långfristig skuld			4 173 257	3 191 694

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 9 555 716 kronor, förutsatt att lånen omsätts på nytt vilken föreningen har för avsikt att göra.

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut:

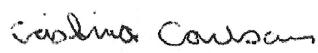
Nästa års beräknade amortering 419 264 kr

Nästa års omsättning av lån 3753 993 kr

Not 10 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Personalskatt	-24 660	-20 490
Sociala avgifter	-23 228	-19 020
Fond för inre underhåll	-479 075	-449 808
	-526 963	-489 318

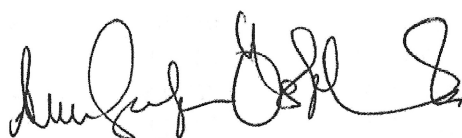
Sundsvall 2024-10-29


Cristina Carlson
Ordförande


Linus Gunnarsson


Berit Lindstein


Mikael Sundholm


Ann-Sofie Östlund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-10-29

ESS2 redovisning & revision AB


Joanna Ulin
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Näs
Org.nr. 789200-5328

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Näs för räkenskapsåret 2023-07-01 -- 2024-06-30.

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 30 juni 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Näs för räkenskapsåret 2023-07-01 -- 2024-06-30 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 29 oktober 2024

Ess2 redovisning & revision AB



Joanna Ulin
Auktoriserad revisor FAR