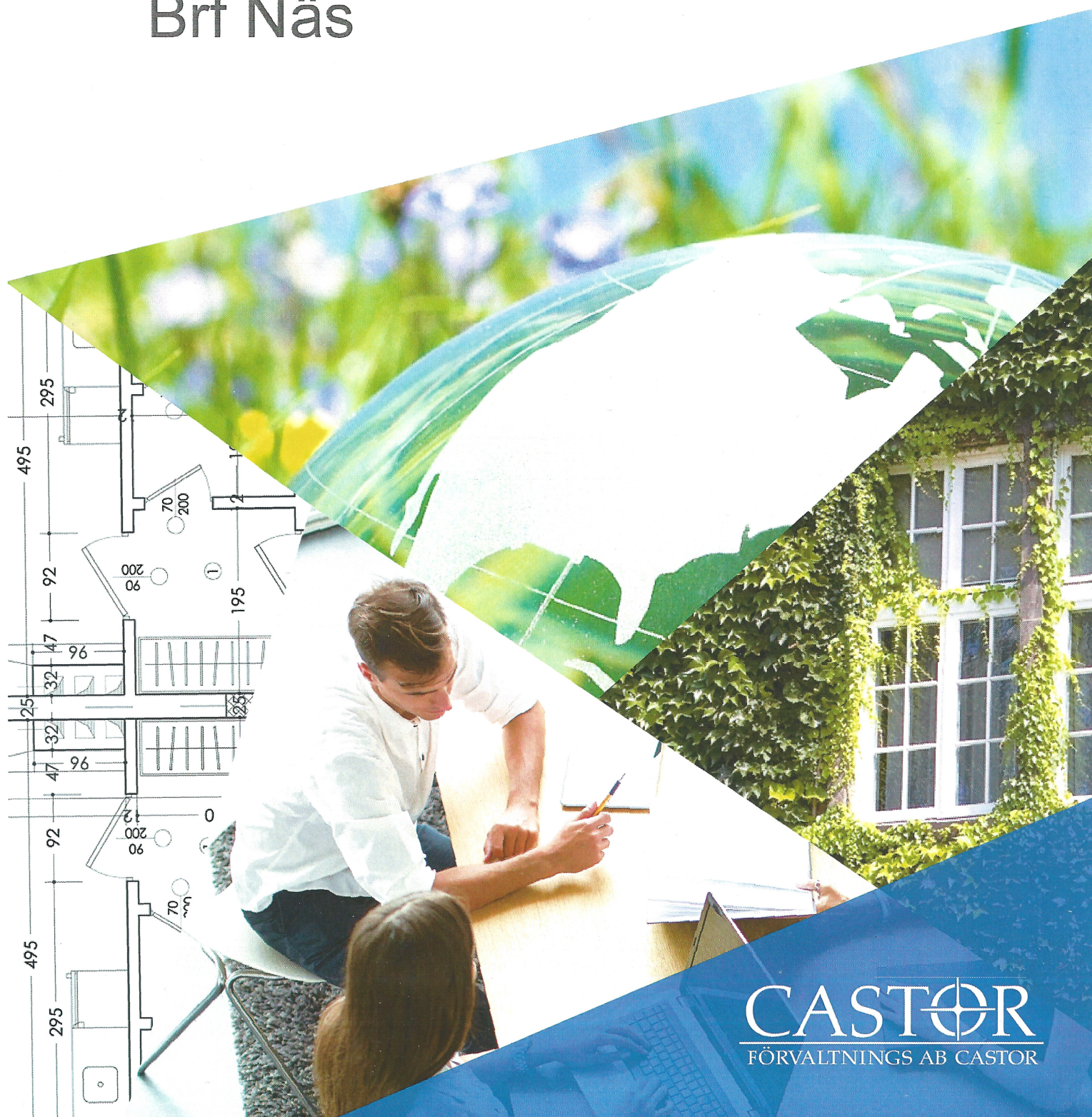


2022-2023

Årsredovisning

Brf Näs



CASTOR
FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

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

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 och obetalda leverantörsfakturer som ska betalas inom ett år.

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

2022-07-01 - 2023-06-30

Styrelsen för Brf Näs får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

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 registererades 1967-05-22. De senaste stadgarna registerades 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

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

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.

Utförda underhållsåtgärder

Frånluftsvärme via värmepumpar
Renovering av tvättstugor
Djupbehållare för sopsortering

År

2021-2022
2020-2021
2019-2020

forts.

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 1 589 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. köpt in brandsläckare, rengjort köksfläktarna i samtliga lägenheter, justerat in radiatorventiler samt köpt in trapphustavlor och porttelefoner. Kostnaden för trapphustavlor och porttelefonerna uppgick totalt till 576 551 kr och aktiveras för avskrivning under 5 år.

Föreningen har under året amorterat 1 593 865 kr på sina lån, varav 914 529 kr avser lösen av ett lån.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:	99 stycken
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:	100 stycken

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2022-11-16 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Cristina Carlson	Ordförande
	Linus Gunnarsson	Ledamot
	Berit Lindstein	Ledamot
	Mikael Sundholm	Ledamot
	Ann-Sofie Östlund	Ledamot

Suppleant Christian Jensen

Revisorer Ess2 redovisning & revision AB

Styrelsen har under räkenskapsåret haft tio protokollförda sammanträden.

Stadgar

Föreningens stadgar registerades hos Bolagsverket 2017-01-09.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Nettoomsättning	5 159	5 113	5 106	5 017	4 861
Resultat efter finansiella poster	888	393	-7	1 292	-304
Soliditet (%)	11,3	5,7	3,2	3,6	-4,7
Årsavgift bostäder per kvm	706	701	701	701	699
Värmekostnad per kvm totalyta	69	73	100	97	99
Elkostnad per kvm totalyta	73	52	34	43	50
Vattenkostnad per kvm totalyta	43	48	45	46	46
Fastighetslån per kvm totalyta	2 063	2 311	2 418	2 204	2 301
Skuldränta (%)	1,9	1,5	1,3	1,6	1,7

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	601 350	900	834 395	-874 907	393 138	954 876
Avsättning till fond för yttre underhåll			104 415	-104 415		0
Disposition av föregående års resultat:				393 138	-393 138	0
Årets resultat					887 892	887 892
Belopp vid årets utgång	601 350	900	938 810	-586 184	887 892	1 842 768

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-586 184
årets vinst	887 892
	301 708

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig	104 415
reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig	150 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	47 293
	301 708

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

ju

Resultaträkning	Not	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	5 158 804	5 113 156
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 158 804	5 113 156
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 870 870	-3 443 192
Övriga externa kostnader		-357 078	-331 787
Personalkostnader	4	-87 520	-93 824
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-688 152	-609 807
Summa rörelsekostnader		-4 003 620	-4 478 610
Rörelseresultat		1 155 184	634 546
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 782	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-274 074	-241 408
Summa finansiella poster		-267 292	-241 408
Resultat efter finansiella poster		887 892	393 138
Resultat före skatt		887 892	393 138
Årets resultat		887 892	393 138

Handwritten signature

Balansräkning

Not

2023-06-30

2022-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5, 6	13 988 034	14 070 307
Maskiner och inventarier	7	147 096	176 424
Pågående nyanläggningar	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 135 130	14 246 731

Summa anläggningstillgångar

14 135 130

14 246 731

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		24 215	32 966
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		241 179	232 433
Summa kortfristiga fordringar		265 394	265 399

Kassa och bank

Kassa och bank	9	1 973 495	2 321 554
Summa kassa och bank		1 973 495	2 321 554

Summa omsättningstillgångar

2 238 889

2 586 953

SUMMA TILLGÅNGAR

16 374 019

16 833 684

Balansräkning

Not

2023-06-30

2022-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

602 250

602 250

Fond för yttre underhåll

938 810

834 395

Summa bundet eget kapital

1 541 060

1 436 645

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-586 184

-874 907

Årets resultat

887 892

393 138

Summa fritt eget kapital

301 708

-481 769

Summa eget kapital

1 842 768

954 876

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

10 066 732

12 282 898

Summa långfristiga skulder

10 066 732

12 282 898

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av skuld till kreditinstitut

10

3 191 694

2 569 393

Leverantörsskulder

286 743

109 683

Skatteskulder

33 065

20 355

Övriga skulder

11

489 318

454 274

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

463 699

442 205

Summa kortfristiga skulder

4 464 519

3 595 910

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

16 374 019

16 833 684

ju

Kassaflödesanalys

Not

2022-07-01
-2023-06-30

2021-07-01
-2022-06-30

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

887 892

393 138

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

688 152

609 807

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

1 576 044

1 002 945

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

5

-19 049

Förändring av leverantörsskulder

177 061

-394 743

Förändring av kortfristiga skulder

69 248

58 519

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 822 358

647 672

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-576 551

-1 347 400

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-576 551

-1 347 400

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-1 593 865

-690 912

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 593 865

-690 912

Årets kassaflöde

-348 058

-1 390 640

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

2 321 554

3 712 194

Likvida medel vid årets slut

1 973 496

2 321 554

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 2021/2022 års bokslut ändrades hanteringen av periodisering av vissa kostnader jämfört med hur detta behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan åren. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme och el.

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 ränteutgifter 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

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

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Årsavgifter bostadsrätter	4 540 842	4 506 840
Hyror lokaler	2 400	2 400
Hyrorparkeringar	218 652	187 670
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 695	11 243
Bredband	259 200	259 200
Gemensamhetsel	169 832	180 694
Avgift andrahandsuthyrning	1 204	3 609
Övriga intäkter	2 479	2 000
Avsättning inre fond	-40 500	-40 500
	5 158 804	5 113 156

Not 3 Driftskostnader

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Löpande underhåll	175 314	372 791
Periodiskt underhåll	238 621	751 192
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	357 041	353 266
Uppvärmning	445 064	466 361
Rengöring vent, brandskydd	60 560	0
Vatten- och avloppsavgifter	278 649	307 335
Elavgifter	470 496	337 462
Renhållning	110 294	128 625
Återvinning papper, glas mm	24 715	33 482
Snöröjning	156 005	130 010
Förbrukningsinventarier/material	15 673	35 438
Fastighetsförsäkring	93 696	89 296
Övrig försäkring	15 050	13 884
Kabel tv, bredband	325 242	319 598
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	104 450	104 450
	2 870 870	3 443 190

Not 4 Personalkostnader

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Arvoden till styrelsen	68 300	73 250
Sociala avgifter enligt lag och avtal	19 220	20 574
Summa	87 520	93 824

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnad	23 745 611	21 785 861
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	679 244	679 244
Ingående anskaffningsvärde mark	0	0
Årets anskaffningar	576 551	1 959 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 001 406	24 424 855
Ingående avskrivningar	-10 717 048	-10 156 201
Årets avskrivningar	-658 824	-560 847
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 375 872	-10 717 048
Mark	362 500	362 500
	362 500	362 500
Utgående redovisat värde	13 988 034	14 070 307
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	13 707 807
Bokfört värde mark	362 500	362 500
	13 988 034	14 070 307

Not 6 Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	16 871 300	16 871 300
	16 871 300	16 871 300

Not 7 Maskiner och inventarier

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	280 527	280 527
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	280 527	280 527
Ingående avskrivningar	-104 103	-55 143
Årets avskrivningar	-29 328	-48 960
Utgående ackumulerade avskrivningar	-133 431	-104 103
Utgående redovisat värde	147 096	176 424

Not 8 Pågående arbeten

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående nedlagda utgifter	0	612 350
under året nedlagda utgifter frånluftsåtervinning		1 347 400
Nedlagda utgifter	0	1 959 750
Ingående avskrivningar	0	
Omklassificeringar		-1 959 750
Utgående ackumulerade omklassificeringar	0	-1 959 750
Utgående nedlagda utgifter	0	0

Not 9 Kassa och bankmedel

	2023-06-30	2022-06-30
Likvida medel		
Nordea företagskonto	970 321	2 319 264
Nordea sparkonto	1 003 174	2 291
	1 973 495	2 321 555

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-06-30	Lånebelopp 2022-06-30
Nordea (löst 2023-05-15)	2,20	2023-05-15		949 257
Stadshypotek AB	1,61	2023-09-30	1 664 153	1 773 277
Stadshypotek AB	1,61	2023-09-30	1 061 677	1 131 297
Nordea	1,69	2024-11-20	1 748 753	1 834 353
Stadshypotek AB	1,26	2024-12-01	830 000	850 000
Stadshypotek AB	1,28	2024-12-30	242 840	292 840
Stadshypotek AB	1,28	2025-06-01	1 139 000	1 190 000
Stadshypotek AB	0,96	2025-09-30	655 500	693 500
Stadshypotek AB	4,02	2026-09-30	975 528	1 038 464
Stadshypotek AB	1,39	2026-10-30	1 050 820	1 089 980
Stadshypotek AB	2,17	2027-03-01	263 491	275 991
Stadshypotek AB	3,08	2027-06-01	1 760 000	1 800 000
Nordea	1,83	2029-05-16	1 866 664	1 933 332
			13 258 426	14 852 291
Kortfristig del av långfristig skuld			3 191 694	2 569 393

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 10 035 386 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 465 864 kr

Nästa års omsättning av lån 2 725 830 kr

Not 11 Övriga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Personalskatt	-20 490	-21 975
Sociala avgifter	-19 020	-20 374
Fond för inre underhåll	-449 808	-411 925
	-489 318	-454 274

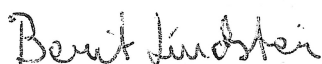
Sundsvall 2023- 10 - 24



Cristina Carlson
Ordförande



Linus Gunnarsson



Berit Lindstein



Mikael Sundholm



Ann-Sofie Östlund

Vår revisionsberättelse har lämnats **2023-11-06**

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 2022-07-01 -- 2023-06-30.

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 2023 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021-07-01 -- 2022-06-30 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 18 oktober 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 2022-07-01 -- 2023-06-30 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 6 november 2023

Ess2 redovisning & revision AB



Joanna Ulin

Auktoriserad revisor FAR