

ÅRSREDOVISNING

2022-09-01 – 2023-08-31

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
LÖVUDDEN NR 1 I HÄRNÖSAND

769634-6498

Årsredovisningen omfattar

Sid 2	Förvaltningsberättelse
Sid 6	Resultaträkning
Sid 7	Balansräkning
Sid 9	Noter
Sid 10	Noter till resultaträkning
Sid 11	Noter till balansräkning
Sid 12	Underskrifter

FÖRVALTNINGS AB

NISSES

Styrelsen för Brf Lövudden nr 1 i Härnösand, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2022-09-01 – 2023-08-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades 2017-04-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-04-20 och nuvarande stadgar registrerades 2022-01-07 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 extra föreningsstämma 2023-02-27:

Per C Ekström	Ordförande
Agneta Friestedt	Ledamot
Patric Sandberg Helenius	Ledamot

Revisorer

Revisorshuset i Uppsala AB	Ordinarie extern
----------------------------	------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-02-27.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Härnösand Lövudden 1:123	2020	Härnösand

Fastigheterna bebyggdes 2021-2022 och består av tre radhuslängor. Fastighetens värdeår är 2022. Fastigheten är belägen på Strandängsvägen 19, 21 och 23.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 041 kvm, vilken avser lägenhetsyta.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 12 lägenheter om tre rum och kök med bostadsrätt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Genom beslut av styrelsen den 5 oktober 2022 beslutades att höja årsavgifterna med 37 % från och med 1 januari 2023. Skälet till höjningen av årsavgifterna var att möta de ökade kostnader som föreningen drabbats av på grund av de ökade räntorna och den ökade inflationen. Under räkenskapsåret har sittande styrelse sökt slutplacering av förenings lån och varit i löpande kontakt med samtliga traditionella storbanker. På grund av omvärldssituationen i kombination med det relativt få antalet medlemmar har dessa banker dock tackat nej till att placera föreningens lån, vilket ledde till att en bryggfinansiering hos SBP Kredit AB togs upp. Detta lån har löst i sin helhet efter räkenskapsårets utgång.

Underhållsplan

Fastigheten är nyproducerad och inget underhåll förväntas de fem till tio första åren. Garantitiden för entreprenaden är 2027-09-26. Underhållsplan kommer att upprättas när behov uppstår.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Snöröjning	VTG Entreprenad
Fiber	Servanet

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Vid extra föreningsstämma den 20 september 2023 beslutades att placera föreningens lån hos Nordiska Kreditmarknadsaktiebolaget (publ) och samtidigt höja årsavgifterna med 16,7 % från och med den 1 oktober 2023. Höjningen motiverades med de ökade finansiella kostnaderna för föreningens lån.

Lillskär Produktion AB har garanterat gentemot Brf Lövudden att svara för mellanskillnaden av kostnaden för ränta och amortering som överstiger 4,5 % i ränta och 1 % i amortering under perioden 1 oktober 2023 t o m 30 september 2025. Lillskär Produktion AB har åtagit sig att svara för mellanskillnaden vid de tillfällen som Brf Lövuddens skyldighet att betala ränta och amortering förfaller till betalning under den period som garantin gäller.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 12 st. Av dessa har inga överlåtits under året. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 19 st, under året har varken in- eller utträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 19 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2022-2023	2022-2021	2021-2020
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	718*	-	-
Nettoomsättning (tkr)	708	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-299	0	0
Soliditet (%)	65	50	0
Kassalikviditet (%)	3	173	100

*Årsavgiften är beräknad på helår. Inflytt skedde i slutet av september 2022.

Årsavgiften höjdes 2023-10-01 med 16,7%.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 440 000	0	0	25 440 000
Årets resultat			-299 304	-299 304
Belopp vid årets utgång	25 440 000	0	-299 304	25 140 696

RESULTATDISPOSITION

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

årets förlust	-299 304
	-299 304
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll enligt ekonomisk plan	31 230
i ny räkning överföres	-330 534
	-299 304

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

RESULTATRÄKNING

Rörelseintäkter	2	2022-2023	2021-2022
Nettoomsättning	3	707 807	0
Övriga intäkter		54 120	
Summa rörelseintäkter		761 927	0
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-191 046	0
Övriga externa kostnader		-37 851	0
Personalkostnader	5	0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-244 801	0
Summa rörelsekostnader		-473 698	0
Rörelseresultat		288 229	0
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-587 533	0
Summa finansiella poster		-587 533	0
Resultat efter finansiella poster		-299 304	0
Resultat före skatt		-299 304	0
Årets resultat		-299 304	0

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2023-08-31	2022-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	38 215 215	6 815 000
Inventarier och installationer	7	117 172	0
Summa materiella anläggningstillgångar		38 332 387	6 815 000
Summa anläggningstillgångar		38 332 387	6 815 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	0
Övriga fordringar		54 120	44 088 653
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 398	0
Summa kortfristiga fordringar		80 518	44 088 653
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		316 388	0
Summa kassa och bank		316 388	0
Summa omsättningstillgångar		396 906	44 088 653
SUMMA TILLGÅNGAR		38 729 293	50 903 653

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2023-08-31	2022-08-31
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	25 440 000	25 440 000
Summa bundet eget kapital	25 440 000	25 440 000
<i>Fritt eget kapital</i>		
Årets resultat	-299 304	0
Summa fritt eget kapital	-299 304	0
Summa eget kapital	25 140 696	25 440 000
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	0	0
Summa långfristiga skulder	0	0
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	10 410 000	19 848 653
Leverantörsskulder	22 606	0
Skatteskulder	54 120	0
Övriga skulder	2 851 875	5 615 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	249 995	0
Summa kortfristiga skulder	13 588 597	25 463 653
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	38 729 293	50 903 653

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 (K2).

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Elbilsladdare	10 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 Rörelseintäkter

	2022-2023	2021-2022
Erhållen utdelning dotterbolag	0	5 615 000
Nedskrivning aktier dotterbolag	0	-5 615 000
	0	0

Not 3 Nettoomsättning

	2022-2023	2021-2022
Årsavgifter bostäder	629 018	0
Debiterade vattenavgifter	57 600	0
Debiterade digitala tjänster	15 696	0
	707 807	0

Not 4 Driftskostnader

	2022-2023	2021-2022
Elavgifter	12 652	0
Vatten- och avloppsavgifter	37 937	0
Sophantering	40 690	0
Snöröjning/Sandning	30 552	0
TV/Bredband/Telefoni (GAN-avtal)	14 388	0
Förbrukningsmaterial	707	0
Fastighetsavgift	54 120	0
	191 046	0

Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 6 Byggnader och mark

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	6 815 000	0
Inköp	31 637 500	6 815 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 452 500	6 815 000
Årets avskrivningar	-237 285	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-237 285	0
Utgående redovisat värde	38 215 215	6 815 000
Taxeringsvärden byggnader	34 836 000	34 836 000
Taxeringsvärden mark	2 256 000	2 256 000
	37 092 000	37 092 000
Bokfört värde byggnader	31 400 215	0
Bokfört värde mark	6 815 000	6 815 000
	38 215 215	6 815 000

Not 7 Inventarier och installationer

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	124 688	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	124 687	0
Årets avskrivningar	-7 516	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 516	0
Utgående redovisat värde	117 172	0

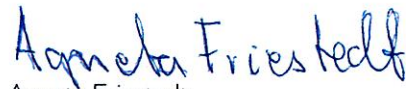
Not 8 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	23 000 000	23 000 000
	23 000 000	23 000 000

Härnösand den 15 / 2 2024



Per C Ekström
Ordförande



Agneta Friestedt
Ledamot



Patric Sandberg Helenius
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 / 2 2024
Revisorshuset i Uppsala AB



Mats Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lövudden nr 1 i Härnösand

Org.nr 769634-6498

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lövudden nr 1 i Härnösand för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-08-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lövudden nr 1 i Härmösand för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala 2024-02-21



Mats Johansson
Auktoriserad revisor