

Brf Lövudden nr 1 i Härnösand
Org nr 769634-6498

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lövudden nr 1 i Härnösand avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

Föreningens redovisningsvaluta är svenska kronor och styrelsens säte är Härnösand.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen Lövudden nr 1 i Härnösand registrerades hos Bolagsverket den 26 april 2017. Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 7 januari 2022.

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening, vilket innebär att intäkterna främst kommer från årsavgifter från föreningens medlemmar.

Vid en extra föreningsstämma den 21 april 2022 redovisades den slutgiltiga kostnaden för föreningens hus, i samband med detta beslutades att påbörja upplåtelse av föreningens bostadslägenhet med bostadsrätt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomiska plan intygades den 6 april och registrerades hos den 20 april 2022. På balansdagen hade föreningens samtliga 12 lägenheter upplåtits.

Föreningen har under räkenskapsårets förvärvat fastigheten Härnösand Lövudden 1:123 i Härnösands kommun genom att först förvärva samtliga aktier i bolaget Lillskär Projekt 16 AB vars enda tillgång var ovan nämnda fastighet. Fastigheten har sedan överförs till bostadsrättsföreningen direkt efter förvärvet. Bostadsrättsföreningen är således nu lagfaren ägare till fastigheten.

Föreningen har under året tecknat avtal med SBP Kredit AB gällande föreningens finansiering av byggnadskreditiv om 23 miljoner.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen har tecknat avtal med Nisses Förvaltnings AB i Sundsvall gällande den ekonomiska förvaltningen och med Alert Senior gällande den tekniska förvaltningen. Vidare har föreningen tecknat ett avtal med Servanet gällande kollektivt fibernätverk.

Föreningen tecknade 18 oktober 2021 ett totalentreprenadkontrakt med fast pris med Produktion AB för att på fastigheten Härnösand Lövudden 1:123 uppföra tre med fyra lägenheter i respektive länga. Byggnationen har gått enligt plan och skett löpande. Entreprenaden godkändes i sin helhet 26 september 2022 och i med det började garantin för entreprenaden att gälla med slutdatum 26 september 2027.

Brf Lövudden nr 1 i Härnösand
Org nr 769634-6498

Fastigheten

Föreningen har förvärvat fastigheten Härnösand Lövudden 1:123 med gatuadress Strandängsvägen 19, 21 & 23.

Föreningen omfattar tre radhuslängor med fyra lägenheter i respektive länga.

3 rum och kök	12 st	1 041 kvm
---------------	-------	-----------

Totalt bostadsyta uppgår till:	1 041 kvm
--------------------------------	-----------

Fastigheterna är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Föreningen har efter räkenskapsårets utgång handlat upp fastighetsförsäkring med med tillhörande bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter genom Trygg Hansa.

Styrelsens sammansättning fram till ordinarie föreningsstämma 2022-02-14

Ola Karlsson	Ledamot, ordförande
Agneta Friestedt	Ledamot
Stefan Widenbring	Ledamot

Styrelsens sammansättning från ordinarie föreningsstämma 2022-02-14

Ola Karlsson	Ledamot, ordförande
Agneta Friestedt	Ledamot
Patric Sandberg Helenius	Ledamot

Revisor

Revisorshuset i Uppsala AB med Mats Johansson som huvudansvarig revisor.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i Föreningen har tecknat en VD- och styrelseansvarsförsäkring hos RiskPoint AB.

Sammanträden och styrelsemöten

Utöver den ordinarie föreningsstämman har föreningen hållit två extrastämmor under räkenskapsåret. Under samma period har styrelsen haft åtta protokollförda

Resultat och ställning	2022-08-31	2021-08-31	2020-08-31	2019-08-31
Nettoomsättning, tkr	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	0	0	0	0
Balansomslutning, tkr	50 904	2 544	0	0
Soliditet, %	50	0	0	0

Förändring av eget kapital

Bundet eget kapital

	Insatser	Yttre repara- tionsfond	Summa bundet eget kapital
Ingående balans, tkr	0	0	0
Inbetalt under året, tkr	25 440	0	25 440
Utgående balans	25 440	0	25 440

Fritt eget kapital

	Balanserad resultat	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Ingående balans, tkr	0	0	0
Årets resultat, tkr	0	0	0
Utgående balans	0	0	0

Förslag till resultatdisposition

Föreningen har inga medel att förfoga över.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar och bokslutskommentarer.

Resultaträkning

belopp i tkr

	Not	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
	1		
Rörelseintäkter m.m	2	0	0
Rörelsekostnader		<u>0</u>	<u>0</u>
Rörelseresultat		0	0
Resultat efter finansiella poster		0	0
Årets resultat		0	0

Balansräkning

Tillgångar	Not	2022-08-31	2021-08-31
<i>belopp i tkr</i>	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	3	<u>6 815</u> 6 815	<u>0</u> 0
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernbolag	4	<u>0</u> 0	<u>0</u> 0
Summa anläggningstillgångar		6 815	0
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		<u>44 089</u> 44 089	<u>1 318</u> 1 318
<i>Kassa och bank</i>		0	1 226
Summa omsättningstillgångar		44 089	2 544
Summa tillgångar		50 904	2 544

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2022-08-31	2021-08-31
<i>belopp i tkr</i>	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 440	0
		25 440	0
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		0	0
Årets resultat		0	0
		0	0
Summa eget kapital		25 440	0
 Skulder			
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Byggnadskreditiv		19 849	0
Övriga skulder		5 615	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		0	2 544
		25 464	2 544
 Summa skulder		25 464	2 544
 Summa eget kapital och skulder		50 904	2 544
 Summa eget kapital och skulder		50 904	2 544

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Belopp i tkr om inget annat anges

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet - eget kapital i procent av balansomslutning.

Not 2 Rörelseintäkter m.m.	2022-08-31	2021-08-31
Erhållen utdelning dotterbolag	5 615	0
Nedskrivning aktier dotterbolag	-5 615	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Not 3 Byggnader och mark	2022-08-31	2021-08-31
Anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Anskaffning under året	6 815	0
	<u>6 815</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 815	0
Avskrivningar enligt plan		
Årets avskrivningar	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående bokfört värde enligt plan	6 815	0
Not 4 Andelar i koncernföretag	2022-08-31	2021-08-31
Anskaffningsvärde:		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Årets inköp	5 640	0
Årets nedskrivning	-5 615	0
Årets försäljning	-25	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärde/bokfört värde	0	0

Brf Lövudden nr 1 i Härnösand
Org nr 769634-6498

Not 5 Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
Beviljat belopp på byggnadskreditiv uppgår till	23 000	0
Utnyttjad kredit uppgår till	19 849	0
<u>Ställda säkerheter</u>		
Fastighetsinteckningar	<u>23 000</u>	<u>0</u>
	23 000	0

Härnösand 2023-02-10



Ola Karlsson
Styrelseordförande



Patric Sandberg Helenius



Agneta Friestedt

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-02-13
Revisorshuset i Uppsala AB



Mats Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lövudden nr 1 i Härnösand
Org.nr 769634-6498

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lövudden nr 1 i Härnösand för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

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 2022-08-31 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Brf Lövudden nr 1 i Härnösand för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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:

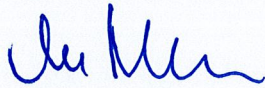
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 den 13 februari 2023



Mats Johansson
Auktoriserad revisor