

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LÄXAN

ÅRSREDOVISNING 2024



FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Här kommer Er förenings årsredovisning, det är den redovisning som styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som föreningens medlemmar behandlar vid föreningsstämman. Årsredovisningen innehåller information om föreningens fastighet och ger en inblick i föreningens ekonomi. *SPARA ER ÅRSREDOVISNING, DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!*

BEGREPPSFÖRKLARINGAR

Förvaltningsberättelse

Redogör i text för verksamheten.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen skall till föreningsstämman föreslå hur vinsten skall disponeras eller om det blivit förlust, hur denna skall täckas.

Balansräkning

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, fordringar mm). Föreningens skulder består av eget kapital, fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej betalda kostnader mm). Under eget kapital redovisas grundavgifter, reserveringar samt disponibla vinstmedel.

Noter

Tilläggsupplysningar för en del poster i resultat- och balansräkningen.

Revisionsberättelsen

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, bokföringen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott samt om de till- eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Anläggningstillgångar är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna, med byggnader och mark.

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Fond för yttre underhåll utgörs av årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning eller reservering sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen.

Insatser är den avgift som inbetalades av de som köpte bostadsrätterna första gången när föreningen bildades.

Kortfristiga skulder kallas de skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder är i huvudsak de lån som föreningen.

Omsättningstillgångar skall i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Ställda panter avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Årsavgift är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften, underhåll och de stadgeenliga avsättningarna.

ÅRSREDOVISNING 2024

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LÄXAN

789200-1533

Årsredovisningen omfattar

Sid 2	Förvaltningsberättelse
Sid 7	Resultaträkning
Sid 8	Balansräkning
Sid 10	Kassaflödesanalys
Sid 11	Noter
Sid 12	Noter till resultaträkning
Sid 13	Noter till balansräkning
Sid 15	Underskrifter

FÖRVALTNINGS AB

NISSES

Styrelsen för Brf Läxan, med säte i Sundsvall, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmar utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades 1947-01-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1951-12-11.

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

Föreningen följer en aktuell underhållsplan som upprättades 2018.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan ordinarie föreningsstämma 2024-05-20:

Pirjo Kriikkula	Ordförande
Hugo Kinner Labraaten	Ledamot
Emma Jakobsson	Ledamot
Marcus Sällstedt	Ledamot

Magnus Lindqvist	Suppleant
------------------	-----------

Under året har 9 protokollförda sammanträden avhållits, utöver styrelsens löpande arbete.

Revisorer

KPMG AB	Ordinarie extern
---------	------------------

Valberedning

Fredrik Sundberg	Sammanställande
------------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats med äganderätt enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Läxan 8	1951	Sundsvall

Fastigheten bebyggdes 1948 och består av fem bostadshus. Fastighetens värdeår är 2022.

Fastigheten är belägen på Bragegatan 1A-B, Elevgränd 4A-B samt Vinkelgatan 1A-B, 3.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 552 kvadratmeter, varav 4 162 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 390 kvadratmeter lokalyta. I föreningen finns 6 st garageplatser samt 41 st parkeringsplatser

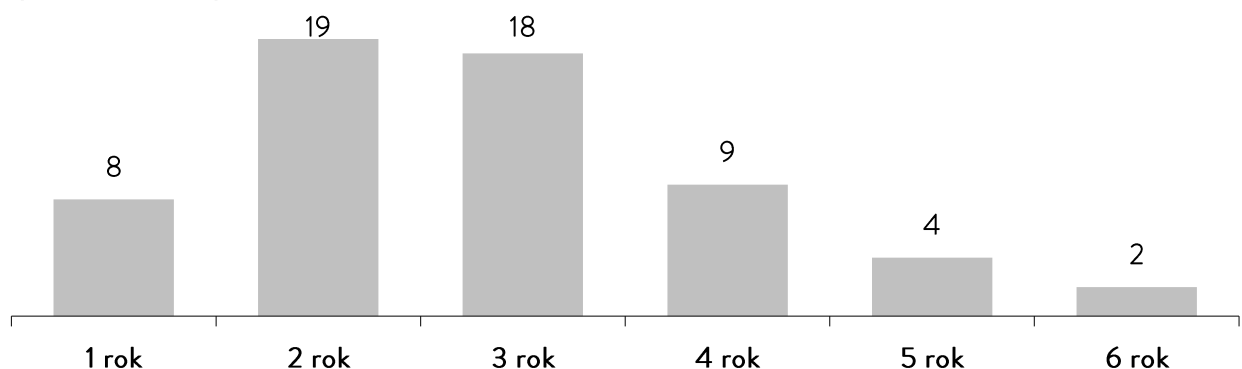
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar. I försäkringen ingår tilläggförsäkring för bostadsrättshavare samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnaders uppvärmning är fjärrvärme.

Lägenheter

Föreningen upplåter 60 lägenheter med bostadsrätt, omfattande 4 162 kvm.

Lägenhetsfördelning:



VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Genomförda åtgärder	År	Kommentar
Målning av källare	2023	
ordningställande av utemiljö	2022	
Byte och inglasning av balkonger	2021-2022	
Byte tvättmaskin	2021	
Relining av 3 st hus	2020	
Byte torktumlare	2017	
Byte av tak	2016	
Byte av tvättstugefläktar	2016	
Byte avloppsledning	2015	
Byte av värmeväxlare	2009	
Byte av radiatorventiler	2009	
Byte av lägenhetsdörrar	2008	
ordningställande av utemiljö	2006	
Dräneringsarbete	2006	
Målning av trapphus	2005	
Fönsterbyte	2002	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Fastighetsskötsel	ML Bygg & Fastighetsservice AB
Städ	ML Bygg & Fastighetsservice AB
GAN-avtal (TV/Bredband/Telefoni)	Tele2

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 60 st. Av dessa har 7 st överlåtits under året.
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 74 st, under året har 11 st utträden skett och 12 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 75 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021	2020
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	870	827			
Årsavgifts andel i % av total intäkt	94,1	94,1			
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 243	4 335	4 485	4 581	-1 894
Lån/kvm totalyta	3 880	3 963	4 022	4 108	1 699
Genomsnittsränta (%)	1,85	1,43	1,24		
Räntekänslighet (%)	5,6	5,24			
Sparande/kvm totalyta	188	237	201	110	203
Energikostnad/kvm totalyta	294	207	244	250	221
Nettoomsättning (tkr)	3 876	3 657	3 480	3 187	3 182
Resultat efter finansiella poster (tkr)	381	612	-5 495	-2 447	-783
Soliditet (%)	31,3	30	0	0	19
Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån men inkl. nästa års amortering	513,27	523,34	-	-	-

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre Underhåll	Uppskrivnings- fond	Reserv Fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
		132 012			-7 052		
Belopp vid årets ingång	968 112		13 354 052	24 342	592	612 922	8 038 848
Disposition av föregående års resultat:					612 922	612 922	0
Avsättning fond							0
		-35					
I anspråktagande fond		797			35 797		0
Årets resultat						381 225	381 225
		96 215		24	-6 403		
Belopp vid årets utgång	968 112		13 354 052	342	873	381 225	8 420 073

RESULTATDISPOSITION

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	- 6 403 873
årets vinst	381 225
	-6 022 648

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	132 012
i ny räkning överföres	-6 154 660
	-6 022 648

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

RESULTATRÄKNING

		2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 875 510	3 657 187
Övriga rörelseintäkter		0	484
Summa rörelseintäkter		3 875 510	3 657 671
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-2 542 997	-2 180 701
Övriga externa kostnader		-124 568	-150 711
Personalkostnader	4	-25 955	-5 661
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-473 332	-464 328
Summa rörelsekostnader		-3 166 852	-2 801 401
Rörelseresultat		708 658	856 270
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34	18 174
Räntekostnader och liknande resultatposter		-327 467	-261 522
Summa finansiella poster		327 433	-243 348
Resultat efter finansiella poster		381 225	612 922
Resultat före skatt		381 225	612 922
Årets resultat		381 225	612 922

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	21 229 203	21 702 535
Summa materiella anläggningstillgångar		21 229 203	21 702 535
Summa anläggningstillgångar		21 229 203	21 702 535
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		33 080	3 538
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		191 113	122 643
Summa kortfristiga fordringar		224 193	126 181
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 463 581	4 956 966
Summa kassa och bank		5 463 581	4 956 966
Summa omsättningstillgångar		5 687 474	5 083 147
SUMMA TILLGÅNGAR		26 916 977	26 785 682

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	968 112	968 112
Fond för yttre underhåll	96 215	132 012
Uppskrivningsfond	13 354 052	13 354 052
Reservfond	24 342	24 342
Summa bundet eget kapital	14 442 721	14 478 518
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-6 403 873	-7 052 592
Årets resultat	381 225	612 922
Summa fritt eget kapital	-6 022 648	-6 439 670
Summa eget kapital	8 420 073	8 038 848
Avsättningar		
Övriga avsättningar	106 912	114 945
Summa avsättningar	106 912	114 945
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut 6	8 796 854	12 182 609
Summa långfristiga skulder	8 796 854	12 182 609
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	8 863 740	5 858 017
Leverantörsskulder	186 682	139 244
Skatteskulder	8 382	5 922
Övriga skulder	0	11 386
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	534 334	434 711
Summa kortfristiga skulder	9 953 138	6 449 280
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	26 916 977	26 785 682

KASSAFLÖDESANALYS

	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	708 658	856 271
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	473 332	464 328
Erhållen ränta	34	18 174
Erlagd ränta	-319 831	-248 060
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	862 193	1 090 712
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	0	64 670
Förändring av kortfristiga fordringar	-98 012	0
Förändring av leverantörsskulder	47 438	-128 922
Förändring av kortfristiga skulder	83 061	-105 200
Kassaflöde från den löpande verksamheten	894 680	921 260
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-380 032	-389 936
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-380 032	-389 936
Årets kassaflöde	514 648	531 324
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	4 956 966	4 425 642
Likvida medel vid årets slut	5 463 581	4 956 966

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 och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	40 år
Fastighetsförbättringar	40-50år

Nyckeltalsdefinitioner

Sparande/kvm totalyta

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, ev. kostnad för utrangeringar samt planerat underhåll dividerat med antalet kvadratmeter totalyta.

Energikostnad/kvm totalyta

Kostnader för värme, el och vatten dividerat med antalet kvadratmeter totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder på balansdagen dividerad med föreningens årsavgifter.

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 (%) exkl. kortfristiga lån men inkl. nästa års amortering

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder där löpande amorteringar beräknats och utan hänsyn tagits till låneomförhandlingar.

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 141 088	3 269 879
Hyror, lokaler och förråd	107 576	96 354
Hyror, garage- och parkeringsplatser	105 160	104 010
Hyror. Föreningslokal/gästlägenhet	0	0
Debiterade elavgifter	160 408	101 165
Balkongtillägg	279 450	0
Övrigt debiterade avgifter	81 828	85 780
	3 875 510	3 657 188

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2024	2023
Fastighetskostnader	351 915	374 741
Löpande underhåll	234 967	224 447
Planerat underhåll	0	35 797
Elavgifter	310 348	283 855
Fjärrvärme	675 803	647 808
Vatten- och avloppsavgifter	353 757	9 098
Sophantering	131 777	115 599
Tv/bredband/Telefoni	148 664	144 613
Snöröjning/sandning	98 389	144 978
Förbrukningsmaterial	36 469	15 000
Försäkringspremier	97 068	83 386
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	103 840	101 380
	2 542 997	2 180 702

Not 4 Personalkostnader

Föreningen har inga anställda

Följande ersättningar har utgått	2024	2023
Styrelsearvoden	19 750	0
Sociala kostnader	6 205	5 661
	25 955	5 661

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 059 174	14 659 452
Inköp		5 399 722
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 059 174	20 059 174
Ingående avskrivningar	-11 710 691	-11 246 363
Årets avskrivningar	-473 332	-464 328
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 184 023	-11 710 691
Ingående uppskrivningar	13 354 052	13 354 052
Utgående ackumulerade uppskrivningar	13 354 052	13 354 052
Utgående redovisat värde	21 229 203	21 702 535
Taxeringsvärden byggnader	30 604 000	26 713 000
Taxeringsvärden mark	13 400 000	10 200 000
	44 004 000	36 913 000
Bokfört värde byggnader	7 829 203	8 302 535
Bokfört värde mark	13 400 000	13 400 000
	21 229 203	21 702 535

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek AB	1,36	2025-04-30	586 136	601 764
Stadshypotek AB	1,21	2026-06-30	960 250	983 250
Stadshypotek AB	2,95	2025-09-30	3 510 900	3 585 600
Stadshypotek AB	1,08	2025-09-30	3 510 900	3 585 600
Stadshypotek AB	1,20	2026-09-30	3 509 960	3 584 640
Stadshypotek AB	1,26	2026-01-30	1 105 693	1 118 081
Stadshypotek AB	2,50	2025-04-30	637 150	643 894
Stadshypotek AB	4,42	2027-10-30	956 340	966 000
Stadshypotek AB	3,91	2027-06-01	409 794	414 646
Stadshypotek AB	3,91	2027-06-01	410 118	414 370
Stadshypotek AB	2,90	2028-09-01	994 664	1 025 028
Stadshypotek AB	2,72	2026-03-01	654 500	699 380
Stadshypotek AB	2,79	2028-09-30	414 189	418 373
			17 660 594	18 040 626
Kortfristig del av långfristig skuld			8 863 740	5 858 017
-varav amortering			378 986	380 032

Beräknad del av skulden som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen är 7 961 414 kr.

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	19 008 740	19 008 740
	19 008 740	19 008 740

Sundsvall, det datum som framgår av vår elektroniska signatur

Pirjo Kriikkula
Ordförande

Emma Jakobsson
Ledamot

Hugo Kinner Labraaten
Ledamot

Marcus Sällstedt
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår elektroniska signatur

Albin Tällberg, auktoriserad revisor
KPMG AB

Signaturcertifikat

Årsredovisning Läxan 2024

Slutsignerat 2025-05-23 14:52:02

Signerande parter

PIRJO RIITTA KRIKKULA

Ordförande



E-post piakriikkula@hotmail.se

Telefon

Unit Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/136.0.0.0 Safari/537.36 Edg/136.0.0.0

IP-nummer 90.143.236.193 (Sundsvall, Sweden)

Signerades 2025-05-23 14:01:07

Carl Hugo Kinner Labraaten

Ledamot



E-post hugokinner@gmail.com

Telefon

Unit Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 18_5 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/18.5 Mobile/15E148 Safari/604.1

IP-nummer 194.14.186.10 (, Sweden)

Signerades 2025-05-23 14:02:36

EMMA EVA ELISABET JAKOBSSON

Ledamot



E-post emmajacobsson7@gmail.com

Telefon

Unit Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; K) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/136.0.0.0 Mobile Safari/537.36

IP-nummer 90.143.236.36 (Sundsvall, Sweden)

Signerades 2025-05-23 14:05:35

Marcus Sällstedt

Ledamot



E-post marcus.sallstedt@gmail.com

Telefon
Unit Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/136.0.0.0
Safari/537.36 Edg/136.0.0.0
IP-nummer 90.143.231.185 (Sundsvall, Sweden)

Signerades 2025-05-23 14:14:38

ALBIN TÄLLBERG

Revisor



E-post albin.tallberg@kpmg.se

Telefon

Unit Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/136.0.0.0
Safari/537.36 Edg/136.0.0.0

IP-nummer 217.213.151.153 (Stockholm, Sweden)

Signerades 2025-05-23 14:52:02

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Läxan, org. nr 789200-1533

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Läxan för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Läxan för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 trygghetssätt.

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 det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Albin Tällberg

Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ALBIN TÄLLBERG (SSN-validerad)

Auktoriserad revisor

Serienummer: bbe94add6e2475[...]e9ff3c445f235

IP: 195.84.xxx.xxx

2025-05-23 12:53:42 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

KORT OM ATT BO I BOSTADSRÄTT

En bostadsrättsförening är en speciell typ av ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Om man bor i bostadsrätt så kan man aldrig äga den specifika lägenhet man bor i men man har en så kallad nyttjanderätt, däremot äger man en ekonomisk del i bostadsrättsföreningen. Denna ägandedel är direkt kopplad till bostadsrätten.

I Sverige finns idag ca 900 000 bostadsrättslägenheter, det gör att fler än en miljon svenskar äger sitt boende tillsammans med andra. Detta gör boendeformen till den tredje vanligaste i Sverige.

En bostadsrättsförening måste ha minst tre medlemmar och tre lägenheter, vara registrerad hos Bolagsverket, ha stadgar, ett namn, en utsedd styrelse samt minst en revisor. Alla medlemmar styr i demokratisk anda i föreningen, med den valda styrelsen som verkställande organ. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Bland annat genom föreningsstämman där du har möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen, varje medlem har en röst men dock högst en röst per lägenhet. Om oenighet skulle uppstå inom en lägenhet skall denna lägenhet lägga ner sin röst. Vid föreningsstämman väljs också den styrelse som skall arbeta å medlemmarnas vägnar det närmsta året. I val till styrelsen får samtliga medlemmar i föreningen ställa upp, ett sådant intresse tas upp med valberedningen innan stämman. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl. a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Dock medför detta ett stort ansvar, då man som bostadsrättshavare har vårdplikt av bostaden och skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg om föreningen inte tecknar detta kollektivt.

Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Box 9010, 850 09 SUNDSVALL
Besöksadress Västra vägen 156
Telefon 060-12 95 30
www.nissesforvaltning.se