

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SIDSJÖBÄCKEN

ÅRSREDOVISNING 2024/2025



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
2024-09-01 – 2025-08-31

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SIDSJÖBÄCKEN
789200-4164

	<i>Årsredovisningen omfattar</i>
Sid 2	Förvaltningsberättelse
Sid 6	Resultaträkning
Sid 7	Balansräkning
Sid 9	Kassaflödesanalys
Sid 10	Noter
Sid 11	Noter till resultaträkning
Sid 13	Noter till balansräkning
Sid 15	Underskrifter

FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Styrelsen för bostadsrättsföreningen sidsjöbäcken, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 – 2025-08-31. Föreningen har sitt säte i Sundsvall.

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 1945-12-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-04-20 och nuvarande stadgar registrerades 2025-04-03 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 under räkenskapsåret:

Margit Aronsson	Ordförande
Anna Bergström	Ledamot
Lars Eriksson	Ledamot
Nils Kjellin	Ledamot
Jonas Sjölund	Ledamot
Ebba Englund	Suppleant
Robin Viklund	Suppleant
Vilma Nessler	Suppleant

Styrelsen har under räkenskapsåret 6 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer

Azets Revision & Rådgivning AB	Ordinarie extern
--------------------------------	------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-01-30 avseende räkenskapsåret 2023-09-01–2024-08-31.

Valberedning

Gunilla Stjernstedt
Anita Andersson

Väsentlig händelse under räkenskapsåret

Förening har bytt namn till Brf Sidsjöbäcken
Avgifterna höjdes 24-09-01 med 23%

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats med äganderätt enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Faktoriet 9	1957	Sundsvall
Skvaltkvarnen 12	1957	Sundsvall

Fastigheterna bebyggdes 1957 och består av 2 byggnader. Fastighetens värdeår är 1955.
Fastigheterna är belägna på Sveavägen 46,48,57 och 59 samt Kullagergatan 3,5,7,9,11 och 13 i Sundsvall.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 351 kvm, där lägenhetsyta är 3 895 kvm och lokaler är 456 kvm.

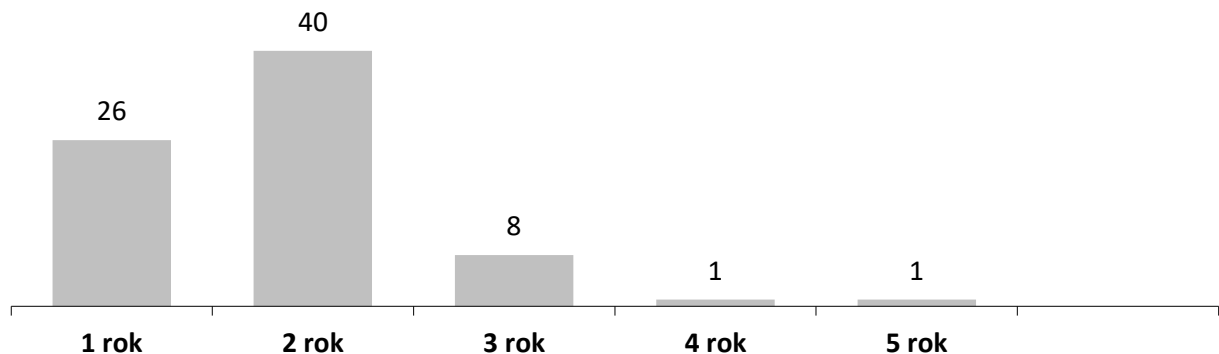
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via LF Västernorrland. I försäkringen ingår tilläggförsäkring för bostadsrättshavare samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 76 lägenheter med bostadsrätt samt två lokaler.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen har lokaler som hyrs ut enligt följande:

Kontor 22 kvm

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt.

Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till

underhållsfonden. Föreningens underhållsplan reviderades 2024.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 700 tkr.

Genomförda åtgärder	År	Kommentar
Elbilsladdare	2025	
Elbilsladdare	2022	
Relining av avloppsstammar	2021-2023	Ink. Byte av inkommande vattenledning
Utvändiga målningsarbeten	2021	
Byte undercentral	2018	
Målnining-källare och trapphus	2018	
Byte kallvattenledning inkl asbetssanering	2017	
Värmeprojekt	2016	
Byte belysning källare och trapphus	2015	
Renovering tvättstugor	2013	
Sortering matavfall	2012	
Byte tak	2010	
Kollektivt elabonnemang	2006	
Byte lägenhetsdörrar	2006	
Stambyte, byte el, bredband	2003	
Fönsterbyte	1991	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Kabel tv	TELE 2

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 76 st. Av dessa har 4 st överlåtits under året. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 100 st, under året har 6 st utträden skett och 5 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 99 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2024-2025	2023-2024	2022-2023	2022-2021	2021-2020
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	1 005	990	925	884	872
Årsavgifts andel i % av total intäkt	94	93	93	93	93
Skuldsättning/kvm	3 239	3 494	3 549	3 657	3 492
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	3 574	3 855	3 916	4 034	3 852
Räntekänslighet (%)	3,6	3,9	4,2	4,6	4,4
Sparande/kvm	411	264	257	290	308
Energikostnad/kvm	256	253	250	221	207
Nettoomsättning (tkr)	4 434	3 672	3 449	3 298	3 250
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 423	790	615	-2 188	184
Soliditet (%)	24	17	14	10	21

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	170 012	2 056 624	246 121	790 033	3 262 790
Disposition av föregående års resultat:			790 033	-790 033	0
Avsättning yttre fond					0
Årets resultat				1 423 447	1 423 447
Belopp vid årets utgång	170 012	2 056 624	1 036 154	1 423 447	4 686 237

RESULTATDISPOSITION

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade vinsten 2 459 602 kronor

balanserad vinst	1 036 154
årets vinst	1 423 447
	2 459 602

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll enligt ekonomisk plan	1 389 926
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-19 570
i ny räkning överföres	1 089 246
	2 459 602

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

RESULTATRÄKNING

		2024-2025	2023-2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 434 485	3 672 332
Övriga rörelseintäkter	3	481 603	489 649
Summa rörelseintäkter		4 916 088	4 161 981
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-2 269 857	-2 139 588
Övriga externa kostnader	5	-412 941	-459 486
Personalkostnader	6	-94 353	-90 213
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-343 288	-342 325
Summa rörelsekostnader		-3 120 439	-3 031 612
Rörelseresultat		1 795 648	1 130 370
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46 745	43 484
Räntekostnader och liknande resultatposter		-418 946	-383 821
Summa finansiella poster		-372 201	-340 336
Resultat efter finansiella poster		1 423 447	790 033
Resultat före skatt		1 423 447	790 033
Årets resultat		1 423 447	790 033

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2025-08-31	2024-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	14 746 548	15 088 876
Inventarier, verktyg och installationer	8	41 284	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 787 832	15 088 876
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	9	112 500	112 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		112 500	112 500
Summa anläggningstillgångar		14 900 332	15 201 376
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 031	39 422
Övriga fordringar		73 032	47 761
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		84 931	120 784
Summa kortfristiga fordringar		169 994	207 967
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 293 976	3 432 422
Summa kassa och bank		4 293 976	3 432 422
Summa omsättningstillgångar		4 458 886	3 640 389
SUMMA TILLGÅNGAR		19 364 302	18 841 765

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2025-08-31	2024-08-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		170 012	170 012
Fond för yttre underhåll		2 056 624	2 056 624
Summa bundet eget kapital		2 226 636	2 226 636
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 036 155	246 121
Årets resultat		1 423 447	790 033
Summa fritt eget kapital		2 459 602	1 036 154
Summa eget kapital		4 686 238	3 262 790
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	7 819 685	9 092 003
Summa långfristiga skulder		7 819 685	9 092 003
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	6 100 206	5 921 444
Leverantörsskulder		128 841	63 086
Skatteskulder		11 201	15 352
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		618 131	487 090
Summa kortfristiga skulder		6 858 379	6 486 972
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 364 302	18 841 765

KASSAFLÖDESANALYS

	2024/2025	2023/2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 795 649	1 130 370
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	343 288	342 325
Erhållen ränta	54 052	27 166
Erlagd ränta	-412 497	-362 105
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 780 492	1 137 856
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	27 391	- 33 565
Förändring av kortfristiga fordringar	3 274	-9 356
Förändring av leverantörsskulder	65 755	34 682
Förändring av kortfristiga skulder	120 475	-27 666
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 997 387	1 101 850
Investeringsverksamheten		
Investering i materiella anläggningstillgångar	-42 245	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-42 245	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-1 093 556	-238 252
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 093 556	-238 252
Årets kassaflöde	861 596	863 598
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	3 432 422	2 568 823
Likvida medel vid årets slut	4 293 976	3 432 422

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). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år

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
Standardförbättringar	30-50 år
Markinventarier-mtv. Stolpar	15 år
Markanläggningar p-platser	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittsränta (%)

Räntekostnader i procent av långfristiga samt kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Nettoomsättning (tkr)

Föreningens huvudentäkter bestående av årsavgifter, hyror och debiteringar tillhörande bostaden.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Årsavgifter bostäder	3 914 103	3 182 796
Årsavgifter lokaler	121 897	101 199
Hyror garage	55 760	57 470
Hyror parkeringar	98 000	99 900
Hyror förråd	1 623	5 510
Debiterade elavgifter	243 102	225 457
	4 434 485	3 672 332

I föreningens årsavgift ingår vatten och avlopp samt avfallshantering.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Kollektiv TV och Bredband	195 375	187 872
Balkonginglasning	261 418	259 569
Övriga ersättningar	24 510	41 253
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	0	-5
Övriga rörelseintäkter	300	960
	481 603	489 649

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Fastighetsskötsel	250 264	156 141
Underhåll	168 172	165 955
Planerat underhåll	19 570	0
Serviceavtal	27 335	19 771
Elavgifter	220 495	295 358
Fjärrvärme	574 419	543 863
Vatten & Avlopp	303 417	246 438
Avfallshantering	194 304	162 211
Snöröjning/Sandning	106 894	136 564
Kabel TV	188 636	187 855
Förbrukningsmaterial	5 751	12 855
Försäkringspremier	70 966	85 118
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	139 934	127 460
	2 269 857	2 139 589

En omklassificering av konton har skett därav kan avvikelser förekomma mellan åren.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01	2023-09-01
	-2025-08-31	-2024-08-31
Fritidsmedel	1 100	1 290
Förvaltningsarvode	244 253	336 581
Administration	19 938	17 983
Arvode, yrkesrevisor	27 062	20 117
Övriga försäljningskostnader	0	4 124
Övriga förvaltningskostnader	0	15 963
Kreditupplysningar	5 963	10 606
Pantförskrivnings. Och överlåtelseavgifter	1 719	21 912
Konstaterade förluster hyror/avgifter	180	0
Medlems- och föreningsavgifter	14 857	5 700
Bankkostnader	8 023	4 028
Övriga externa kostnader	89 846	21 181
	412 941	459 485

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01	2023-09-01
	-2025-08-31	-2024-08-31
Löner och andra ersättningar	78 222	75 825
Sociala kostnader och pensionskostnader	16 131	14 388
	94 353	90 213

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 7 Byggnader och mark

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	21 795 057	21 795 057
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 795 057	21 795 057
Ingående avskrivningar	-6 706 181	-6 363 857
Årets avskrivningar	-342 327	-342 327
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 048 508	-6 706 181
Utgående redovisat värde	14 746 549	15 088 086
Taxeringsvärden byggnader	33 631 000	30 628 000
Taxeringsvärden mark	12 860 000	9 838 000
	46 491 000	40 466 000
Bokfört värde byggnader	14 625 249	14 967 576
Bokfört värde mark	121 300	121 300
	14 746 549	15 088 876

Not 8 Inventarier och installationer

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets anskaffning	42 245	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 245	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-961	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-961	0
Utgående redovisat värde	41 284	0

Not 9 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	112 500	112 500
Utgående redovisat värde	112 500	112 500

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	13 919 891	15 013 447
Lån med villkorsändring kommande räkenskapsår	-6 016 202	-5 786 328
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-84 004	-135 116
Långfristig skuld vid årets slut	7 819 685	9 092 003

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-08-31	Lånebelopp 2024-08-31
Stadshypotek AB	4,19	2027-09-30	1 305 351	1 319 203
Stadshypotek AB	4,60	2028-09-30	1 602 250	1 619 250
Stadshypotek AB	2,80	2025-11-13	970 000	1 459 462
Stadshypotek AB	2,76	2026-03-01	189 256	194 408
Stadshypotek AB	3,16	2029-07-30	4 996 088	5 049 240
Stadshypotek AB	2,80	2025-11-13	987 526	1 410 000
Stadshypotek AB	2,76	2026-03-01	674 356	692 708
Swedbank	1,22	2026-06-17	1 188 314	1 239 426
Swedbank	3,09		2 006 750	2 029 750
			13 919 891	15 013 447
Årets amortering			1 093 556	238 252

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckningar	16 193 000	16 193 000
	16 193 000	16 193 000

Årsredovisning beslutades 2026-02-03

Sundsvall, den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Margit Aronsson
Ordförande

Anna Bergström
Ledamot

Lars Eriksson
Ledamot

Nils Kjellin
Ledamot

Jonas Sjölund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av min elektroniska underskrift
Azets Revision och Rådgivning AB

Frida Andersson
Auktoriserad revisor

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSEI

UNDERSKRIFTER

SIGNATURES

UNDERSKRIFTER

This documents contains 15 pages before this page
Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

Anna Margit Aronsson

2a98af19-79a3-4b0d-9224-29ab098feb9b - 2026-02-04 11:57:44 UTC +02:00
BankID / Freja eID - d475c29e-9e40-43cb-a803-b0179fc65b47 - SE

Anna Bergström

08b17aef-6aad-4ca0-8e93-3a169150cbbb - 2026-02-04 18:11:28 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 202a54f3-42a7-4f97-a9a6-1f2b4447a71c - SE

LARS ERIKSSON

983247e5-5fb0-44af-9d8e-7d7da72de015 - 2026-02-04 21:54:23 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 797c0438-8386-4f7c-be1f-4fba9ce5dda1 - SE

NILS KJELLIN

0a5007f4-4b68-4873-8da0-bd0b3ba992de - 2026-02-04 22:38:19 UTC +02:00
BankID / Freja eID - cac1d963-3df3-4621-9f38-5581ae5b2377 - SE

PER JONAS SJÖLUND

6f747c4e-c560-4601-830e-dee0c2e4bb5a - 2026-02-05 10:11:07 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 0a7f0902-7e6e-439f-bd61-a8c834defd30 - SE

Frida Helena Andersson

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Azets

2b925949-1a18-4b08-9d3f-93d1ea98d2e0 - 2026-02-05 19:18:07 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 122553ea-8d1a-433b-a92e-a83650c46bd3 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmitækningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sidsjöbäcken, org.nr 789200-4164.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sidsjöbäcken för räkenskapsåret 2024-09-01 till 2025-08-31.

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 augusti 2025 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 Det registrerade revisionsbolagets 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 föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 18 december 2024 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 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:

- o 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 Bostadsrättsföreningen Sidsjöbacken för räkenskapsåret 2024-09-01 till 2025-08-31 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 dag som framgår av vår elektroniska signatur

Azets Revision & Rådgivning AB

Frida Andersson
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."

Frida Helena Andersson

Undertecknare

Serienummer: 3a018dbb84c43b[...]1e8c3a5d6a313

IP: 78.77.xxx.xxx

2026-02-05 17:24:29 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