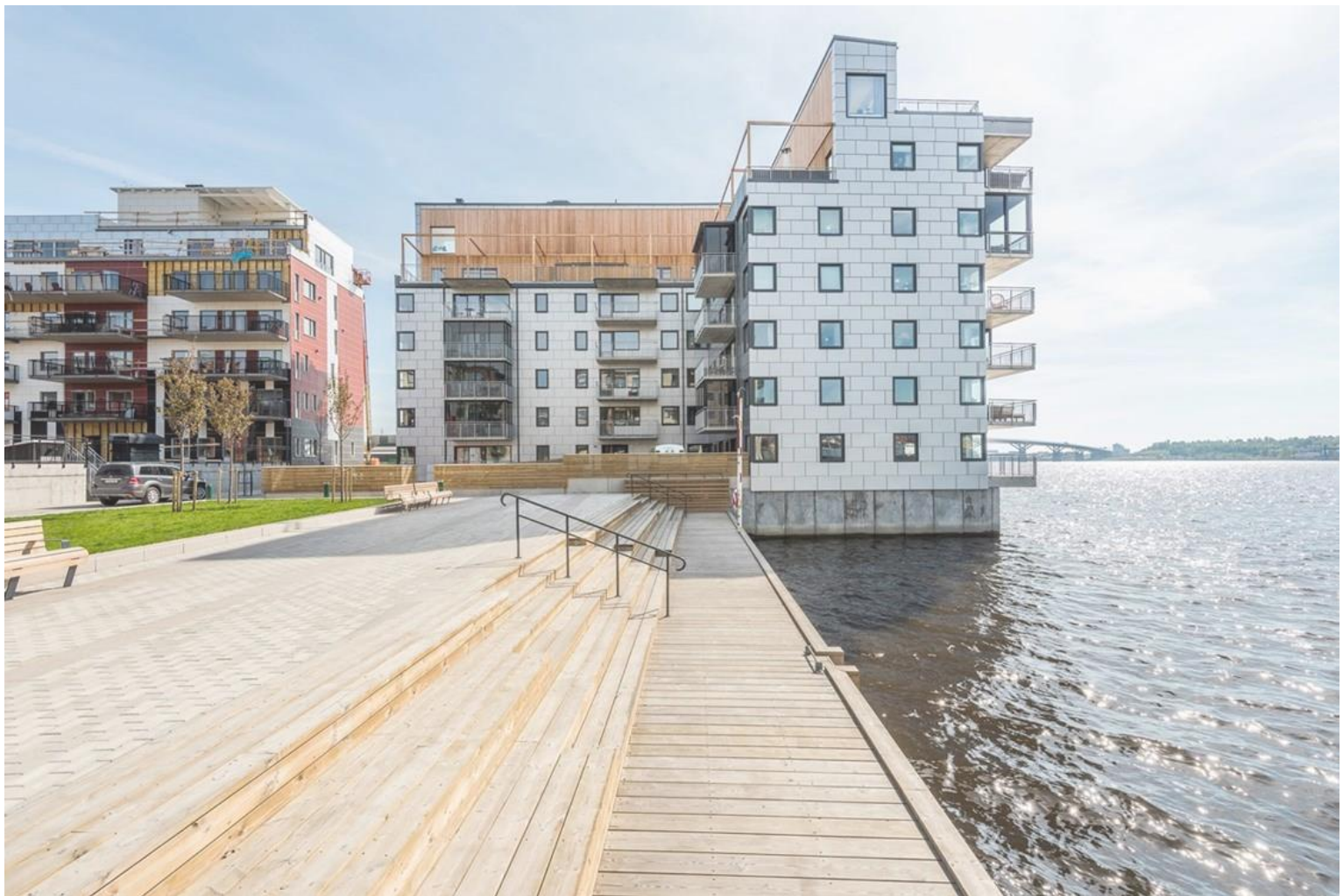


KAJHUSET SOLSIDAN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

KAJHUSET SOLSIDAN BOSTADSRÄTTSFÖRENING
769631-5139

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 Kajhuset Solsidan Brf, med säte i Sundsvall, får härmed avge 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 2016-10-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2022-09-23 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 ordinarie föreningsstämma 2024-05-30:

Gunilla Ramström	Ordförande
------------------	------------

Hans Olov Jonsson	Ledamot
-------------------	---------

Thomas Lindbäck	Ledamot
-----------------	---------

Per Bengtsson	Ledamot
---------------	---------

Teresa Sjöström	Suppleant
-----------------	-----------

Under året har styrelsen protokollfört sex sammanträden, utöver styrelsens löpande arbete.

Valberedning

Håkan Eriksson	Sammanställande
----------------	-----------------

Göran Lundstedt

Revisorer

ess2 redovisning & revision AB Ordinarie extern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats med äganderätt enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Abborren 1	2019	Sundsvall

Fastigheterna bebyggdes 2017-2018 och består av ett bostadshus. Fastighetens värdeår är 2019.
Fastigheten är belägen på Fregattgatan 2 A och B.

Byggnadernas totalyta är enligt ekonomisk plan 64 kvm hyresrätt och 2 624,5 kvm bostadsrätt.

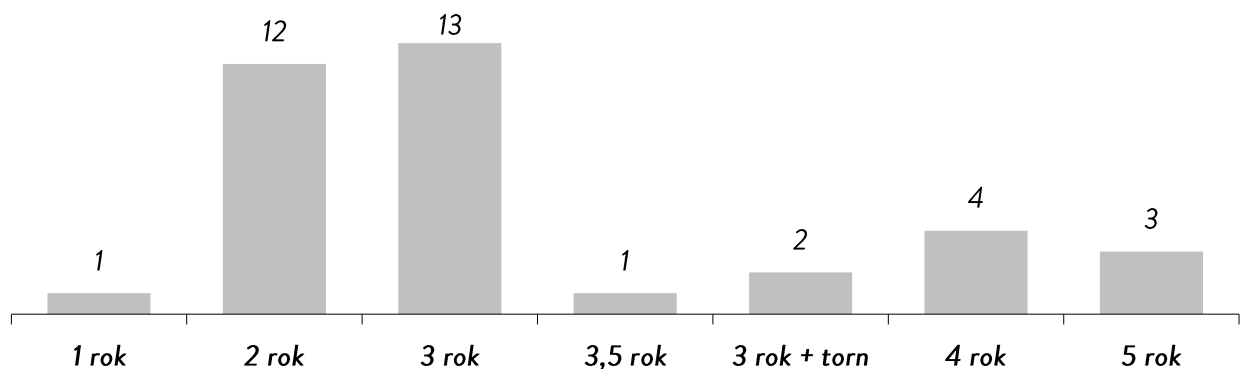
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnaders uppvärmning är fjärrvärme.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt och en lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Underhållsplan

Fastigheten är nyproducerad och inget underhåll förväntas de fem till tio första åren. Föreningen gör avsättning till underhållsfond enligt ekonomisk plan. Underhållsplan kommer att upprättas när behov uppstår.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Teknisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Fastighetsskötsel	NISSES Förvaltnings AB
Städ	Coor Norrland Lokalvård AB

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 35 st. Av dessa har 3 st överlåtits under året.
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 44 st, under året har 5 st utträden skett och 3 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 42 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021	2020
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	752	668	621	621	621
Årsavgifts andel i % av total intäkt	79,5	78,4	78,9	77,3	76,1
Lån/kvm bostadsrättsyta	12 811	12 949	13 086	13 414	13 551
Lån/kvm totalyta	12 506	12 640	12 774	13 094	13 228
Räntekänslighet (%)	17,0	19,4	21,1	21,6	21,8
Genomsnittsränta (%)	2,5	2,0	1,3	1,2	1,2
Sparande/kvm totalyta	158	174	203	240	259
Energikostnad/kvm totalyta	205	175	162	149	160
Nettoomsättning (tkr)	2 482	2 235	2 066	2 111	2 141
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 004	-972	-778,7	-681,3	-630,3
Soliditet (%)	76	76	76	75	75
Kassalikviditet (%)	122	8	131	10	137
Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån, inkl. nästa års amortering	122	127	131	170	137

Nyckeltalsdefinitioner under not 1.

Uppllysning vid förlust

Föreningens förlust bedöms inte påverka föreningens framtida ekonomiska åtaganden då föreningen har ett positivt rörelseresultat samt amorterar på sina lån. Beslut har fattats om att höja medlemsavgiften med 2% från och med 2025-01-01.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	111 365 000	0	558 735	-3 359 464	-971 966	107 592 305
Disposition av föregående års resultat:				-971 966	971 966	0
Avsatt yttre fond			134 425	-134 425		0
Årets resultat					-1 004 134	-1 004 134
Belopp vid årets utgång	111 365 000	0	693 160	-4 465 855	-1 004 134	106 588 171

RESULTATDISPOSITION

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 465 855
årets förlust	-1 004 134
	-5 469 989

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	134 425
i ny räkning överföres	-5 604 414
	-5 469 989

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

RESULTATRÄKNING

		2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 482 015	2 235 032
Summa rörelseintäkter		2 482 015	2 235 032
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-1 074 121	-959 829
Övriga externa kostnader		-245 601	-238 605
Personalkostnader	4	-24 163	-24 163
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 325 611	-1 325 611
Summa rörelsekostnader		-2 669 496	-2 548 208
Rörelseresultat		-187 481	-313 176
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 508	12 262
Räntekostnader och liknande resultatposter		-837 161	-671 052
Summa finansiella poster		-816 653	-658 790
Resultat efter finansiella poster		-1 004 134	-971 966
Resultat före skatt		-1 004 134	-971 966
Årets resultat		-1 004 134	-971 966

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	139 660 063	140 985 674
Summa materiella anläggningstillgångar		139 660 063	140 985 674
Summa anläggningstillgångar		139 660 063	140 985 674
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	450
Övriga fordringar		117 608	70 650
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		107 907	106 806
Summa kortfristiga fordringar		225 515	177 906
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		842 378	894 921
Summa kassa och bank		842 378	894 921
Summa omsättningstillgångar		1 067 893	1 072 827
SUMMA TILLGÅNGAR		140 727 956	142 058 501

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	111 365 000	111 365 000
Fond för yttre underhåll	693 160	558 735
Summa bundet eget kapital	112 058 160	111 923 735
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-4 465 855	-3 359 464
Årets resultat	-1 004 134	-971 966
Summa fritt eget kapital	-5 469 989	-4 331 430
Summa eget kapital	106 588 171	107 592 305
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut 6, 7	33 263 670	21 623 670
Summa långfristiga skulder	33 263 670	21 623 670
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	360 000	12 360 000
Leverantörsskulder	160 629	127 714
Övriga skulder	10 163	10 163
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	345 323	344 649
Summa kortfristiga skulder	876 115	12 842 526
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	140 727 956	142 058 501

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

KASSAFLÖDESANALYS

	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-187 481	-313 175
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 325 611	1 325 611
Erhållen ränta	19 929	14 487
Erlagd ränta	-822 850	-664 006
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	335 209	362 917
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	450	1 200
Förändring av kortfristiga fordringar	-47 480	-41 544
Förändring av leverantörsskulder	32 915	26 804
Förändring av kortfristiga skulder	-13 636	34 368
Kassaflöde från den löpande verksamheten	307 458	383 745
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-360 000	-360 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-360 000	-360 000
Årets kassaflöde	-52 542	23 745
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	894 921	871 177
Likvida medel vid årets slut	842 379	894 922

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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
-----------	--------

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 (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 972 542	1 752 465
Hyror bostäder	101 500	121 500
Hyror parkeringsplatser	169 000	155 500
Debiterade elavgifter	119 213	116 732
Debiterade vattenavgifter	108 353	66 287
Övriga debiterade avgifter	11 407	22 549
	2 482 015	2 235 033

I föreningens årsavgifter ingår värme, kallvatten och abonnemang för tv, bredband.

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2024	2023
Fastighetskostnader	128 019	124 819
Löpande underhåll	129 478	98 682
Planerat underhåll	104 490	113 408
Elavgifter	246 205	200 893
Fjärrvärme	194 370	197 309
Vattenavgifter	111 208	73 476
Sophantering	62 070	54 158
Snöröjning/Sandning	19 775	30 200
Bredband	37 872	34 497
Förbrukningsmaterial	6 823	2 772
Fastighetsförsäkring	33 811	29 616
	1 074 121	959 830

Not 4 Anställda och personalkostnader

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

	2024	2023
Styrelsearvoden	20 000	20 000
Sociala kostnader	4 163	4 163
	24 163	24 163

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	147 561 120	147 561 120
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	147 561 120	147 561 120
Ingående avskrivningar	-6 417 410	-5 091 799
Årets avskrivningar	-1 325 611	-1 325 611
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 743 021	-6 417 410
Ingående nedskrivningar	-158 036	-158 036
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-158 036	-158 036
Utgående redovisat värde	139 660 063	140 985 674
Taxeringsvärden byggnader	55 000 000	55 000 000
Taxeringsvärden mark	10 000 000	10 000 000
	65 000 000	65 000 000
Bokfört värde byggnader	124 660 063	125 985 674
Bokfört värde mark	15 000 000	15 000 000
	139 660 063	140 985 674

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek AB	-	-	0	12 000 000
Stadshypotek AB	1,37	2030-06-01	10 123 670	10 483 670
Stadshypotek AB	2,98	2026-06-01	5 750 000	5 750 000
Stadshypotek AB	3,70	2032-12-01	5 750 000	5 750 000
Stadshypotek AB	2,58	2026-12-01	4 000 000	0
Stadshypotek AB	2,84	2027-09-01	4 000 000	0
Stadshypotek AB	2,88	2028-09-01	4 000 000	0
			33 623 670	33 983 670
Kortfristig del av långfristig skuld			360 000	12 360 000
-varav amortering			360 000	360 000

Den del av skulden som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen är 31 823 670 kr.

Not 7 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	74 640 000	74 640 000
	74 640 000	74 640 000

Sundsvall den 11 / 3 2025

Gunilla Ramström
Ordförande

Hans Olov Jonsson
Ledamot

Thomas Lindbäck
Ledamot

Per Bengtsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 / 3 2025

Ted Sundberg, auktoriserad revisor
ess2 redovisning & revision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Kajhuset Solsidan Bostadsrättsförening
Org.nr. 769631-5139

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kajhuset Solsidan Bostadsrättsförening 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Kajhuset Solsidan Bostadsrättsförening 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 13 mars 2025

ess2 redovisning & revision AB



Ted Sundberg

Auktoriserad revisor FAR

EGNA NOTERINGAR

This image shows a full page of white paper designed for handwriting practice. It features 18 evenly spaced, horizontal dashed lines that run across the entire width of the page. The lines are thin and light gray, providing a guide for letter height and placement without being distracting. There is no text or other markings on the page.

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