

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKÖNSHUS NR 1

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 pantar 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 2024/2025

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKÖNSHUS NR 1 I SUNDSVALL
789200-4123

Årsredovisningen omfattar

Sid 2	Förvaltningsberättelse
Sid 7	Resultaträkning
Sid 8	Balansräkning
Sid 10	Kassaflödesanalys
Sid 11	Noter
Sid 13	Noter till resultaträkning
Sid 14	Noter till balansräkning
Sid 17	Underskrifter

FÖRVALTNINGS AB

NISSES

Styrelsen för Brf Skönshus nr 1 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 – 2025-08-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades 1963-11-07. Ekonomisk plan registrerades 1968-03-26. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2023-02-22 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en s.k. äkta bostadsrättsförening, vilket innebär att intäkterna främst kommer från årsavgifter från föreningens medlemmar. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan ordinarie föreningsstämma 2025-03-06

Daniel Nordblad	Ordförande
Kristina Persson	Ledamot
Anneli Åström El Kalawy	Ledamot
Maria Lindqvist	Ledamot
Sara Englund	Ledamot

Anna-Lena Brinkman	Suppleant
Sonny Sundholm	Suppleant
Johanna Malmsten	Suppleant
Josephella Silfwerarm	Suppleant

Under året har styrelsen protokollfört 8 sammanträden, utöver styrelsens löpande arbete.

Revisorer

Azets Revision & Rådgivning AB Ordinarie extern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-03-06.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Västland 44:1	1966	Sundsvall
Västland 46:1	1966	Sundsvall
Västland 47:1	1966	Sundsvall

Fastigheterna bebyggdes 1966 och består av tio bostadshus. Fastighetens värdeår är 1966. Fastigheten är belägen på Sundsvägen 2-6 och Johannedalsvägen 2-48 i Sundsbruk.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 14 939 kvm, varav 14 636 kvm utgör lägenhetsyta och 303 kvm lokalyta.

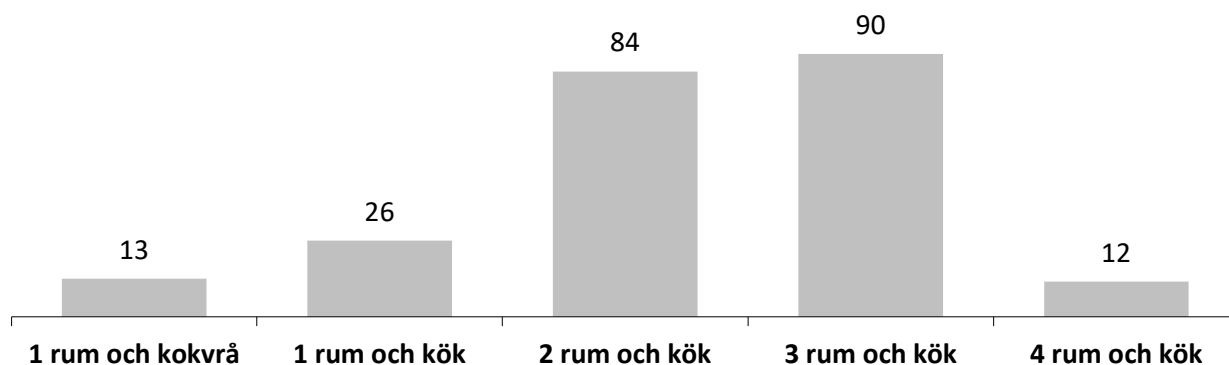
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Folksam. I försäkringen ingår kollektiv bostadsrättsförsäkring, s.k. bostadsrättstillägg.

Byggnaders uppvärmning är fjärrvärme.

Lägenheter och parkering

Föreningen upplåter 225 lägenheter med bostadsrätt, 17 lokaler och 154 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:



VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningens likviditet har ändrats från 371% till 352%

Räkenskapsåret uppvisar ett resultat med 1 922 tkr jämfört med 2023-2024 års resultat 3 347 tkr.

I resultatet ingår föreningens avskrivning på 791 tkr, exkluderar man avskrivningar blir resultatet 2 712 tkr. Avskrivningar påverkar ej föreningens likviditet.

Årets taxeringsvärde 88 548 000 kr. Fjolårets taxeringsvärde 80 976 000 kr.

Underhållsplan

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar enligt upprättad underhållsplan. Eftersom underhållsplanen senast är uppdaterad 2021 är denna att betrakta som inaktuell.

Genomförda åtgärder	År	Kommentar
Asfaltering & stensättning	2023/2024	
Belysning allmänna utrymmen	2023/2024	
Porttelefoni & bokningssystem	2021/2022	Bokning av tvättstugor
Ytterdörrar	2021/2022	Samtliga ytterdörrar
Torktumlare	2020/2021	
Takfläkt	2020/2021	
Stambyte i toalettutrymmen	2018/2019	Slututförande
Stambyte i toalettutrymmen	2017/2018	Delkostnad
Dörrbyten	2011/2012	Lägenheter
Injustering värmesystem	2011/2012	
Fönsterbyte	2006/2007	
Stambyte	1993/1994	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	NISSES Förvaltning
Digitala tjänster	Arkaden
Lokalvård	Städzon

Föreningen har en anställd vice värd, Rickard Norlin.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 225 st. Av dessa har 19 st överlåtits under året. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 247 st, under året har 23 st utträden skett och 22 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 246 st.

Årsavgiften höjdes senast 2024-04-01 med 2%.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	812	808	791	774	774
Årsavgifts andel i % av total intäkt	84	85	87	87	-
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 135	1 162	1 189	1 336	-
Lån/kvm totalyta	1 112	1 139	1 165	1 314	1 339
Genomsnittsränta (%)	3,05	2,75	1,75	1,36	1,34
Räntekänslighet (%)	1,4	1,4	1,5	1,7	-
Sparande/kvm totalyta	202	281	247	268	-
Energikostnad/kvm totalyta	273	272	244	242	-
Nettoomsättning (tkr)	12 908	12 843	12 505	12 209	12 262
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 922	3 347	2 963	715	4 130
Soliditet (%)	65	64	62	57	57
Kassalikviditet (%)	352	371	338	294	1 262

Nyckeltalsdefinitioner under not 1.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 096 272	25 203 595	7 398 509	3 347 389	37 045 765
Disposition av föregående års resultat:			3 347 389	-3 347 389	0
Avsatt till yttre fond		2 000 000	-2 000 000		0
Uttag ur fond					0
Årets resultat				1 921 745	1 921 745
Belopp vid årets utgång	1 096 272	27 203 595	8 745 898	1 921 745	38 967 510

RESULTATDISPOSITION

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till stämman förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserat resultat	8 745 898
årets resultat	1 921 745
	10 667 643

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll enligt plan	2 000 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-306 000
i ny räkning överföres	8 973 643
	10 667 643

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

RESULTATRÄKNING

		2024-2025	2023-2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	12 907 992	12 843 299
Övriga rörelseintäkter		875 789	891 763
Summa rörelseintäkter		13 783 782	13 735 062
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-8 198 634	-7 071 888
Övriga externa kostnader		-952 360	-717 436
Personalkostnader	4	-2 101 289	-2 307 116
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-791 643	-779 901
Summa rörelsekostnader		-12 389 472	-10 876 341
Rörelseresultat		1 739 856	2 858 721
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		681 021	910 442
Räntekostnader och liknande resultatposter		-499 132	-421 775
Summa finansiella poster		181 889	488 667
Resultat efter finansiella poster		1 921 745	3 347 389
Resultat före skatt		1 921 745	3 347 389
Årets resultat		1 921 745	3 347 389

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2025-08-31	2024-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	25 418 344	25 750 137
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	27 577	35 377
Inventarier, verktyg och installationer	7	179 550	230 850
Pågående nyanläggningar	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		25 625 471	26 016 364
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	0
Summa anläggningstillgångar		25 200 774	26 016 364
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		34 445	260 879
Övriga fordringar		141 159	97 689
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		465 669	874 684
Summa kortfristiga fordringar		641 273	1 233 252
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		33 688 219	30 302 042
Summa kassa och bank		33 688 219	30 302 042
Summa omsättningstillgångar		34 329 492	31 535 294
SUMMA TILLGÅNGAR		59 954 963	57 551 658

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2025-08-31	2024-08-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 096 272	1 096 272
Fond för yttre underhåll		27 203 595	25 203 595
Summa bundet eget kapital		28 299 867	26 299 867
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 745 898	7 398 509
Årets resultat		1 921 745	3 347 389
Summa fritt eget kapital		10 667 643	10 745 898
Summa eget kapital		38 967 510	37 045 765
Avsättningar			
Övriga avsättningar		20 000	20 000
Summa avsättningar		20 000	20 000
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9,10	11 206 819	12 022 234
Summa långfristiga skulder		11 206 819	12 022 234
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9,10	5 401 856	4 985 857
Leverantörsskulder		1 222 588	695 938
Övriga skulder		1 541 363	1 186 766
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 594 827	1 595 098
Summa kortfristiga skulder		9 760 634	8 463 659
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 954 963	57 551 658

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-08-31	2024-08-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 739 856	2 858 722
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	791 643	779 901
Erhållen ränta	1 077 755	688 982
Erlagd ränta	-440 671	-443 943
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	3 168 583	3 883 662
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av rörelsefordringar	195 245	26 193
Förändring av rörelseskulder	822 516	116 654
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 186 344	4 026 509
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-400 750	-578 404
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	0	112 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-400 750	-465 904
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-399 416	-399 416
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-399 416	-399 416
Årets kassaflöde	3 386 178	3 161 189
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	30 302 042	27 140 854
Likvida medel vid årets slut	33 688 220	30 302 042

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	50 år
Fiberinstallation	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittsränta (%)

Räntekostnader i procent av långfristiga samt kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Nettoomsättning (tkr)

Föreningens huvudintäkter 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.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån, inkl. nästa års amortering

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder utan hänsyn till kortfristiga lån men med hänsyn till nästa års amortering.

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

	2024-2025	2023-2024
Årsavgifter bostäder	11 890 577	11 827 751
-avgår avsättning till medlemmarnas reparationsfond		-63 996
Hyror, lokaler	111 792	112 272
Hyror, parkeringsplatser	372 617	368 963
Debiterade elavgifter	533 007	598 310
	12 907 993	12 843 300

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2024-2025	2023-2024
Fastighetskostnader	255 303	235 736
Löpande underhåll	1 749 901	1 190 407
Planerat underhåll	305 884	
Elavgifter	737 147	764 191
Fjärrvärme	2 118 580	2 177 376
Vatten och avlopp	1 220 286	1 117 758
Avfallshantering	529 626	476 196
Snöröjning/sandning	235 624	416 797
TV/Bredband/Telefoni	605 825	620 422
Förbrukningsmaterial	102 172	35 885
Fastighetsförsäkring	303 129	239 618
Fastighetsavgift	269 404	245 560
Självrisk/försäkringsersättning	-234 246	-448 058
	8 198 635	7 071 888

Not 4 Personalkostnader

Föreningen har tre anställda för fastighetsskötsel.

	2024-2025	2023-2024
Löner inklusive semesterlöner	993 043	1 070 692
Uttagsskatt	370 359	414 792
Styrelsearvoden	124 200	165 600
Arvoden till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	163 704	174 004
Övriga kostnadsersättningar	2 000	7 970
Pensionskostnader	55 571	49 583
Sociala kostnader	392 412	424 475
	2 101 289	2 307 116

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	44 993 742	44 016 838
Inköp	400 750	976 904
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 394 491	44 993 742
Ingående avskrivningar	-19 243 604	-18 518 626
Årets avskrivningar	-791 643	-724 978
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 035 247	-19 243 604
Utgående redovisat värde	25 359 244	25 750 138
Bokfört värde byggnader	24 372 944	24 763 838
Bokfört värde mark	986 300	986 300
	25 359 244	25 750 138
Taxeringsvärden byggnader	68 270 000	65 311 000
Taxeringsvärden mark	20 278 000	15 665 000
	88 548 000	80 976 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	39 000	0
Inköp	0	39 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 000	39 000
Ingående avskrivningar	-3 623	0
Årets avskrivningar	-7 800	-3 623
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 423	-3 623
Utgående redovisat värde	27 577	35 377

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	544 211	544 211
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	544 211	544 211
Ingående avskrivningar	-313 361	-262 061
Årets avskrivningar	-51 300	-51 300
Utgående ackumulerade avskrivningar	-364 661	-313 361
Utgående redovisat värde	179 550	230 850

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	0	437 500
Inköp	0	539 404
Omklassificeringar	0	-976 904
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-08-31	Lånebelopp 2024-08-31
Stadshypotek AB	3,96	2028-04-30	3 481 648	3 521 648
Stadshypotek AB	4,44	2028-10-30	870 134	922 606
Stadshypotek AB	3,85	2026-06-01	1 610 000	1 656 000
Stadshypotek AB	3,85	2026-06-01	1 920 440	1 977 440
Stadshypotek AB	3,13	2030-06-01	2 092 500	2 152 284
Stadshypotek AB	2,67	2027-09-30	1 108 387	1 138 963
Stadshypotek AB	1,20	2026-06-01	1 620 000	1 665 000
Stadshypotek AB	2,67	2027-09-30	1 385 554	1 423 774
Stadshypotek AB	3,13	2027-06-01	2 520 012	2 550 376
			16 608 675	17 008 091
Kortfristig del av långfristig skuld			5 401 856	4 985 857
-varav amortering			399 416	399 416

Den del av skulden som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen är 14 598 477 kr.

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	30 656 000	30 656 000
	30 656 000	30 656 000

Not 11 Eventuella förpliktelser

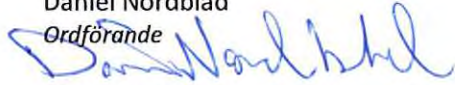
	2025-08-31	2024-08-31
Fastigo	19 770	19 770
	19 770	19 770

Styrelsens underskrifter

Sundsvall den 9/2-26

Daniel Nordblad

Ordförande



Maria Lindqvist

Ledamot



Sara Englund

Ledamot



Kristina Persson

Ledamot



Anneli Åström El Kalawy

Ledamot



Årsredovisningens innehåll blev klar den 9/2-26

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt datum som framgår av den elektroniska signaturen

Sundsvall den 12/2 2026

Azets Revision & Rådgivning AB



Frida Andersson, auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skönshus nr 1 i Sundsvall, org.nr 789200-4123.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skönshus nr 1 i Sundsvall 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 revisionssed 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 21 februari 2025 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 iverkliga 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 Skönshus nr 1 i Sundsvall 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 6 kap. 9 § lagen om ekonomiska föreningar, hålla årsstämma inom sex månader från räkenskapsårets utgång.

Sundsvall den 12 februari 2026

Azets Revision & Rådgivning AB



Frida Andersson
Auktoriserad revisor

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