

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PRIMA

ÅRSREDOVISNING 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 2025

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PRIMA

769629-6453

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 14	Underskrifter

FÖRVALTNINGS AB

NISSES

Styrelsen för Brf Prima, med säte i Sundsvall, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 2015-02-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-04-19 och nuvarande stadgar registrerades 2017-04-19 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 2025-05-26:

Anders Hellgren	Ordförande
Sofie Berggren	Sekreterare
Tommy Andersson	Ledamot
Ewa Holmqvist	Ledamot
Peter Jönsson	Ledamot

Thomas Aune	Suppleant
Tina Barreby	Suppleant

Under året har 5 protokollförda sammanträden avhållits, utöver styrelsens löpande arbete.

Revisorer

Ernst & Young AB	Ordinarie extern
------------------	------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats med ägande rätt enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Dagmar 1	2015	Sundsvall
Prima	2015	Sundsvall

Fastigheterna bebyggdes 2016-2017 och består av 2 bostadshus. Fastighetens värdeår är 2017.

Fastigheten är belägen på Fregattgatan 1, 3, 7, 9 och 11.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 237 kvadratmeter, varav 5 182 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 55 kvadratmeter lokalyta.

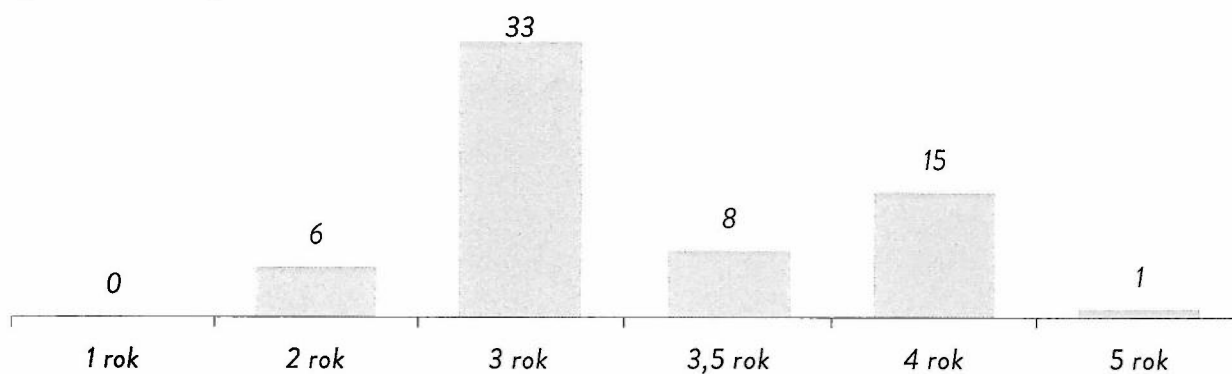
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Trygg Hansa. I försäkringen ingår tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnaders uppvärmning är fjärrvärme.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 63 lägenheter med bostadsrätt, 5 182 kvm, och en lokal om 55 kvm.

Lägenhetsfördelning:



Lokaler:

Verksamhet	Yta
Övernattningslägenhet	55 kvm

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades under 2025 och sträcker sig fram till 2074.

Genomförda åtgärder	År	Kommentar
Takterrass	2025	Inglasning del av
OVK	2025	
Montering brytskydd ytterdörrar	2024	
Nödtelefoner hissar	2023	
OVK	2021	
Takterrass	2020	Glaspartier (kortsidor)
Stensättning	2020	
Bokningssystem	2019	För gästlägenhet
Övernattningslägenhet	2018	Möbler, inredning
Takterrasser	2018	Möbler, grillar, förvaring

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Teknisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Fastighetsskötsel	NISSES Förvaltnings AB
Städ	Mittstäd i Norrland AB
GAN-avtal (TV/Bredband/Telefoni)	Telia
Hissar	Kone AB

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 63 st. Av dessa har 10 st överlåtits under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 99 st, under året har 15 st utträden skett och 16 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 100 st.

u

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022	2021
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	883	883	708	545	539
Årsavgifts andel i % av total intäkt	77,1	77,5	74,6	70,7	70,8
Lån/kvm bostadsrättsyta	11 661	11 757	11 854	11 950	12 143
Lån/kvm totalyta	11 538	11 634	11 729	11 825	12 015
Räntekänslighet (%)	13,2	13,3	16,7	21,9	22,5
Genomsnittsränta (%)	3,23	3,97	2,84	1,31	1,02
Sparande/kvm totalyta	201	124	94	101	173
Energikostnad/kvm totalyta	178	176	158	169	136
Nettoomsättning (tkr)	5 934	5 905	4 916	3 989	3 948
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-632	-1 006	-1 233	-1 095	-718
Soliditet (%)	73	72	72	72	72
Kassalikviditet (%)	10	4	4	4	4
Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån, inkl. nästa års amortering	143	110	103	115	161

Årsavgiften beslutades vara oförändrad under kommande räkenskapsår (2026).

Upplysning vid förlust

Föreningens förlust bedöms inte påverka föreningens fortlevnad eller fortsatta förmåga förädla föreningens fastighet. I resultaträkningen redovisas en värdeminskning på föreningens byggnader i form av avskrivningar. Avskrivningarna är en bokföringsmässig kostnad som inte påverkar likviditeten men som kan leda till ett negativt resultat. Styrelsen ska tillgodose att föreningen får in medel för att täcka kostnader, amorteringar och avsättning för framtida underhåll.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	169 190 000	995 572	-6 734 163	-1 005 908	162 445 501
Disposition av föregående års resultat:			-1 005 908	1 005 908	0
avsättning till yttre fond		171 640	-171 640		0
Årets resultat				-632 044	-632 044
Belopp vid årets utgång	169 190 000	1 167 212	-7 911 711	-632 044	161 813 457

RESULTATDISPOSITION

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 911 711
årets förlust	-632 044
	-8 543 755

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll

i ny räkning överföres

175 073
-8 718 828
-8 543 755

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

RESULTATRÄKNING

		2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 934 074	5 904 529
Summa rörelseintäkter		5 934 074	5 904 529
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 864 031	-1 814 478
Övriga externa kostnader		-1 081 990	-1 013 519
Personalkostnader	4	-57 453	-57 112
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 622 107	-1 622 107
Summa rörelsekostnader		-4 625 581	-4 507 216
Rörelseresultat		1 308 493	1 397 313
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 033	16 554
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 948 570	-2 419 775
Summa finansiella poster		-1 940 537	-2 403 221
Resultat efter finansiella poster		-632 044	-1 005 908
Resultat före skatt		-632 044	-1 005 908
Årets resultat		-632 044	-1 005 908

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2025-12-31	2024-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	221 092 263	222 714 370
Summa materiella anläggningstillgångar		221 092 263	222 714 370
Summa anläggningstillgångar		221 092 263	222 714 370
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 939	10 337
Övriga fordringar		42 377	68 944
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		173 966	184 468
Summa kortfristiga fordringar		218 282	263 749
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 930 605	1 400 902
Summa kassa och bank		1 930 605	1 400 902
Summa omsättningstillgångar		2 148 887	1 664 651
SUMMA TILLGÅNGAR		223 241 150	224 379 021

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	169 190 000	169 190 000
Fond för yttre underhåll	1 167 212	995 572
Summa bundet eget kapital	170 357 212	170 185 572
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-7 911 711	-6 734 163
Årets resultat	-632 044	-1 005 908
Summa fritt eget kapital	-8 543 755	-7 740 071
Summa eget kapital	161 813 457	162 445 501
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut 6, 7	39 165 000	19 895 000
Summa långfristiga skulder	39 165 000	19 895 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut 6	21 260 000	41 030 000
Leverantörsskulder	195 462	190 328
Skatteskulder	26 714	18 440
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	780 517	799 752
Summa kortfristiga skulder	22 262 693	42 038 520
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	223 241 150	224 379 021

KASSAFLÖDESANALYS

	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 308 494	1 397 313
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 622 107	1 622 107
Erhållen ränta	8 672	15 111
Erlagd ränta	-2 005 137	-2 374 950
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	934 136	659 581
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	8 398	-8 977
Förändring av kortfristiga fordringar	36 430	9 111
Förändring av leverantörsskulder	5 134	-2 892
Förändring av kortfristiga skulder	45 605	-100 109
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 029 703	556 714
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-500 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-500 000
Årets kassaflöde	529 703	56 714
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 400 902	1 344 188
Likvida medel vid årets slut	1 930 605	1 400 902

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	120 år
Markanläggningar	20 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 575 609	4 575 609
Hyror garage och parkeringsplatser	866 880	869 660
Debiterade elavgifter	189 709	188 919
Debiterade vattenavgifter	240 097	213 294
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 091	15 726
Övriga debiterade avgifter	49 688	41 320
	5 934 074	5 904 528

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

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2025	2024
Fastighetskostnader	298 753	243 651
Löpande underhåll	156 093	194 516
Planerat underhåll	63 060	31 196
Elavgifter	269 532	292 529
Fjärrvärme	452 705	451 976
Vattenavgifter	210 677	175 660
Sophantering	132 741	143 513
Snöröjning/sandning	23 913	21 388
TV/Bredband/Telefoni (GAN-avtal)	161 753	160 374
Förbrukningsmaterial	16 364	35 919
Fastighetsförsäkring	68 470	54 537
Fastighetsavgift	9 970	9 220
	1 864 031	1 814 479

Not 4 Anställda och personalkostnader

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

	2025	2024
Följande ersättningar har utgått		
Styrelsearvoden	46 800	46 250
Sociala kostnader	10 653	10 862
	57 453	57 112

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	194 266 250	194 266 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	194 266 250	194 266 250
Ingående avskrivningar	-11 606 880	-9 984 773
Årets avskrivningar	-1 622 107	-1 622 107
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 228 987	-11 606 880
Ingående anskaffningsvärden mark	40 055 000	40 055 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	40 055 000	40 055 000
Utgående redovisat värde	221 092 263	222 714 370
Taxeringsvärden byggnader	118 865 000	104 790 000
Taxeringsvärden mark	15 440 000	15 440 000
	134 305 000	120 230 000
Bokfört värde byggnader	181 037 263	182 659 370
Bokfört värde mark	40 055 000	40 055 000
	221 092 263	222 714 370

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea Hypotek AB	2,71	2027-10-18	19 895 000	20 180 000
Nordea Hypotek AB	2,28	2026-02-13	20 870 000	20 980 000
Nordea Hypotek AB	3,05	2029-11-21	19 660 000	19 765 000
			60 425 000	60 925 000
Kortfristig del av långfristig skuld			21 260 000	41 030 000
-varav amortering			500 000	500 000

Beräknad del av skulden som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen är 57 925 000 kr.

Lån som förfaller inom 12 månader har redovisats som kortfristiga även om lånen skall omförhandlas och förlängas.

Not 7 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	126 000 000	126 000 000
	126 000 000	126 000 000

Årsredovisningen beslutades 2026-03-24.

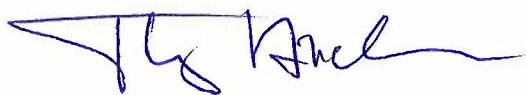
Sundsvall den 31 / 3 2026



Anders Hellgren
Ordförande



Sofie Benggren
Sekreterare



Tommy Andersson
Ledamot



Ewa Holmqvist
Ledamot



Peter Jönsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 / 5 2026



Niklas Nyberg, auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Prima, org.nr 769629-6453

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Prima för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 på fel.

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 att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 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 av Bostadsrättsföreningen Prima för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 4 maj 2026

Ernst & Young AB



Niklas Nyberg
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