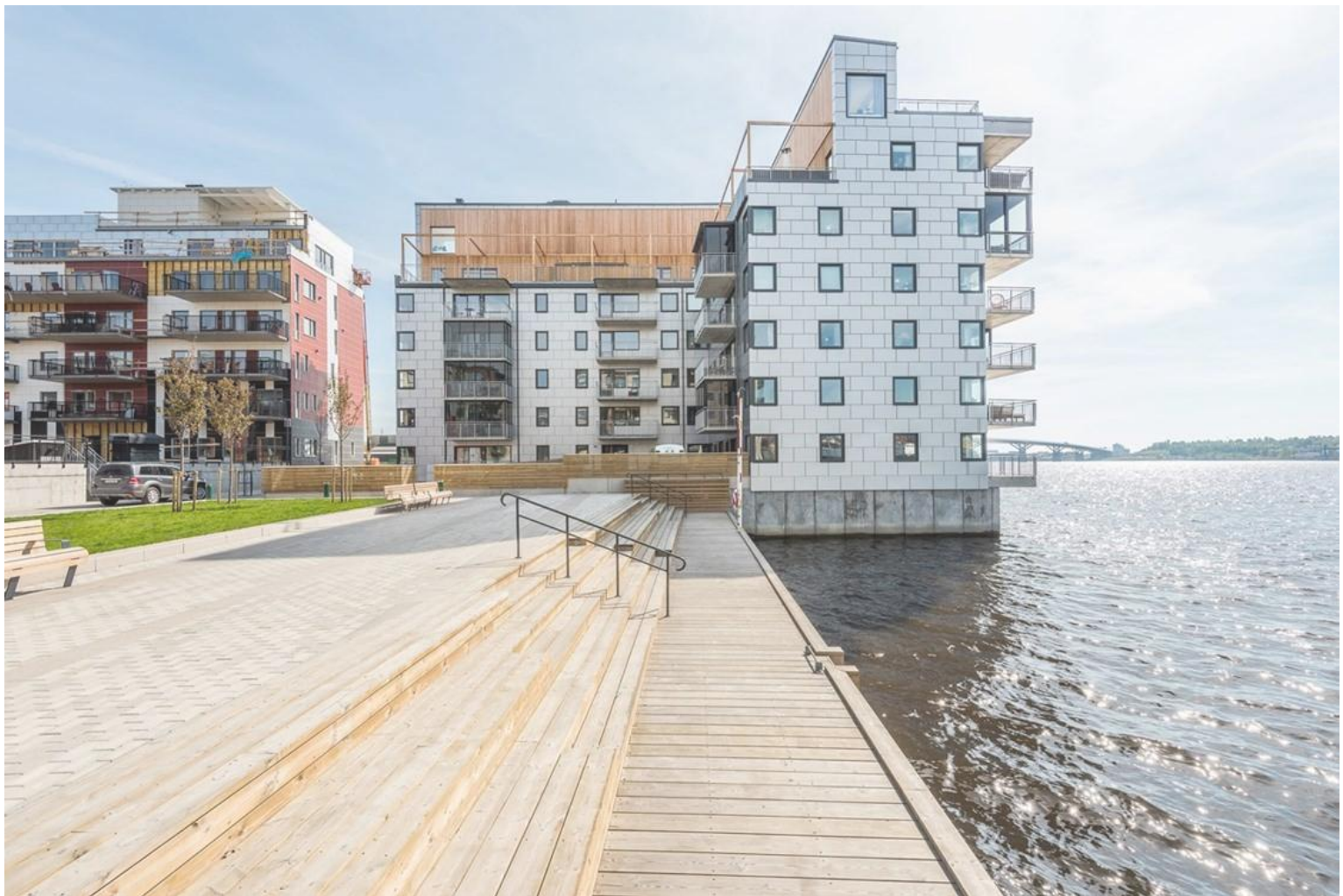


KAJHUSET SOLSIDAN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

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 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 2016-01-16. 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 2025-05-21:

Gunilla Ramström	Ordförande
Hans Olov Jonsson	Ledamot
Thomas Lindbäck	Ledamot
Per Bengtsson	Ledamot

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

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

Valberedning

Håkan Eriksson	Sammanställande
Göran Lundstedt	

Revisorer

ess2 redovisning & revision AB	Ordinarie extern
--------------------------------	------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

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.

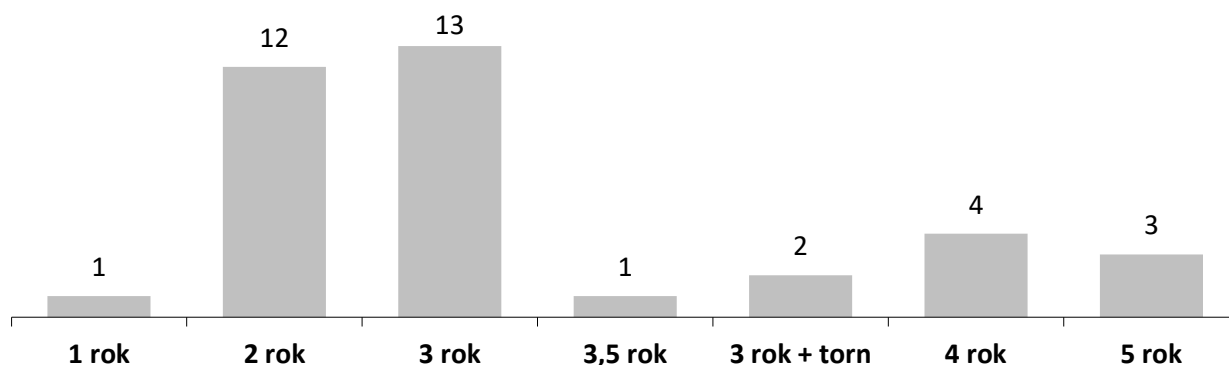
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnaders uppvärmning är fjärrvärme.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



VÄSENTLIGA HÄNDELSE 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 7 st överlåtits under året. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 st, under året har 8 st utträden skett och 8 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 42 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022	2021
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	765	752	668	621	621
Årsavgifts andel i % av total intäkt	80,1	79,5	78,4	78,9	77,3
Lån/kvm bostadsrättsyta	12 674	12 811	12 949	13 086	13 414
Lån/kvm totalyta	12 373	12 506	12 640	12 774	13 094
Räntekänslighet (%)	16,6	17,0	19,4	21,1	21,6
Genomsnittsränta (%)	2,5	2,5	2,0	1,3	1,2
Sparande/kvm totalyta	190	158	174	203	240
Energikostnad/kvm totalyta	190	205	175	162	149
Nettoomsättning (tkr)	2 505	2 482	2 235	2 066	2 111
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-816	-1 004	-972	-778,7	-681,3
Soliditet (%)	76	76	76	76	75
Kassalikviditet (%)	11	122	8	131	10
Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån, inkl. nästa års amortering	139	122	127	131	170

Nyckeltalsdefinitioner under not 1.

Upplysning 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 2026-01-01.

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	693 160	-4 465 855	-1 004 134	106 588 171
Disposition av föregående års resultat:				-1 004 134	1 004 134	0
Avsatt yttre fond			134 425	-134 425		0
Årets resultat					-815 598	-815 598
Belopp vid årets utgång	111 365 000	0	827 585	-5 604 414	-815 598	105 772 573

RESULTATDISPOSITION

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 604 414
årets förlust	-815 598
	-6 420 012

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	219 000
i ny räkning överföres	-6 639 012
	-6 420 012

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

RESULTATRÄKNING

		2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 504 917	2 482 015
Summa rörelseintäkter		2 504 917	2 482 015
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-900 466	-1 074 121
Övriga externa kostnader		-232 087	-245 601
Personalkostnader	4	-22 042	-24 163
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 325 611	-1 325 611
Summa rörelsekostnader		-2 480 206	-2 669 496
Rörelseresultat		24 711	-187 481
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 223	20 508
Räntekostnader och liknande resultatposter		-852 532	-837 161
Summa finansiella poster		-840 309	-816 653
Resultat efter finansiella poster		-815 598	-1 004 134
Resultat före skatt		-815 598	-1 004 134
Årets resultat		-815 598	-1 004 134

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2025-12-31	2024-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	138 334 452	139 660 063
Summa materiella anläggningstillgångar		138 334 452	139 660 063
Summa anläggningstillgångar		138 334 452	139 660 063
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	0
Övriga fordringar		140 432	117 608
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		95 671	107 907
Summa kortfristiga fordringar		236 103	225 515
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		974 245	842 378
Summa kassa och bank		974 245	842 378
Summa omsättningstillgångar		1 210 348	1 067 893
SUMMA TILLGÅNGAR		139 544 800	140 727 956

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		111 365 000	111 365 000
Fond för yttre underhåll		827 585	693 160
Summa bundet eget kapital		112 192 585	112 058 160
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 604 414	-4 465 855
Årets resultat		-815 598	-1 004 134
Summa fritt eget kapital		-6 420 012	-5 469 989
Summa eget kapital		105 772 573	106 588 171
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	23 153 670	33 263 670
Summa långfristiga skulder		23 153 670	33 263 670
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	10 110 000	360 000
Leverantörsskulder		104 367	160 629
Övriga skulder		8 042	10 163
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		396 148	345 323
Summa kortfristiga skulder		10 618 557	876 115
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		139 544 800	140 727 956

KASSAFLÖDESANALYS

	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	24 711	-187 481
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 325 611	1 325 611
Erhållen ränta	11 212	19 929
Erlagd ränta	-852 942	-822 850
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	508 592	335 209
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	0	450
Förändring av kortfristiga fordringar	-9 577	-47 480
Förändring av leverantörsskulder	-56 261	32 915
Förändring av kortfristiga skulder	49 113	-13 636
Kassaflöde från den löpande verksamheten	491 867	307 458
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-360 000	-360 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-360 000	-360 000
Årets kassaflöde	131 867	-52 542
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	842 378	894 921
Likvida medel vid årets slut	974 245	842 379

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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 007 202	1 972 542
Hyror bostäder	107 636	101 500
Hyror parkeringsplatser	127 200	169 000
Debiterade elavgifter	129 004	119 213
Debiterade vattenavgifter	105 294	108 353
Övriga debiterade avgifter	28 581	11 407
	2 504 917	2 482 015

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

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2025	2024
Fastighetskostnader	100 440	128 019
Löpande underhåll	114 836	129 478
Planerat underhåll	0	104 490
Elavgifter	201 930	246 205
Fjärrvärme	201 696	194 370
Vattenavgifter	107 125	111 208
Sophantering	79 213	62 070
Snöröjning/Sandning	19 213	19 775
Bredband	36 372	37 872
Förbrukningsmaterial	4 310	6 823
Fastighetsförsäkring	35 331	33 811
	900 466	1 074 121

Not 4 Anställda och personalkostnader

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

	2025	2024
Styrelsearvoden	20 000	20 000
Sociala kostnader	2 042	4 163
	22 042	24 163

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	147 561 120	147 561 120
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	147 561 120	147 561 120
Ingående avskrivningar	-7 743 021	-6 417 410
Årets avskrivningar	-1 325 611	-1 325 611
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 068 632	-7 743 021
Ingående nedskrivningar	-158 036	-158 036
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-158 036	-158 036
Utgående redovisat värde	138 334 452	139 660 063
Taxeringsvärden byggnader	63 000 000	55 000 000
Taxeringsvärden mark	10 000 000	10 000 000
	73 000 000	65 000 000
Bokfört värde byggnader	123 334 452	124 660 063
Bokfört värde mark	15 000 000	15 000 000
	138 334 452	139 660 063

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek AB	1,37	2030-06-01	9 763 670	10 123 670
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	4 000 000
Stadshypotek AB	2,84	2027-09-01	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek AB	2,88	2028-09-01	4 000 000	4 000 000
			33 263 670	33 623 670
Kortfristig del av långfristig skuld			10 110 000	360 000
-varav amortering			360 000	360 000

Den del av skulden som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen är 31 463 670 kr.

Not 7 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	74 640 000	74 640 000
	74 640 000	74 640 000

Årsredovisning beslutades 2026-05-20

Dag som framgår enligt digital signatur

Gunilla Ramström
Ordförande

Hans Olov Jonsson
Ledamot

Thomas Lindbäck
Ledamot

Per Bengtsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signatur

Ted Sundberg, auktoriserad revisor
ess2 redovisning & revision AB

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This document 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

Karin Sigrid Gunilla Ramström

03919bf0-0d0f-4460-82cb-74697285a3c4 - 2026-05-20 18:00:53 UTC +03:00

BankID / Freja eID - fa023080-49e7-4ee2-8dd8-e49a362c0e42 - SE

Hans Olov Jonsson

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Kajhuset Solsidan Bostadsrättsförening

1d72ddf4-be3b-4260-8d83-7f9e415352f9 - 2026-05-20 18:16:18 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 7e0c841e-95cb-4f88-8db4-bc459886bdab - SE

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

Thomas Lindbäck

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Kajhuset

76af46e2-f974-4dbb-beb9-947a0400a69c - 2026-05-20 22:22:57 UTC +03:00

BankID / Freja eID - cc3db3b0-58c6-4b53-b879-13647e743804 - SE

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

Per Ivar Bengtsson

e9e682c8-1475-4653-9922-9201cac14654 - 2026-05-21 07:22:58 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 420c10dd-cdc6-47bf-a1f5-c74ba23c51db - SE

TED SUNDBERG

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: ess2 redovisning & revision AB

0b8028b0-63db-4985-af00-4724638aa3fd - 2026-05-21 10:10:22 UTC +03:00

BankID / Freja eID - d8bf9618-f811-4753-b89a-0946bc5fb70a - SE

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

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuutus

nimankirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

företagsfullmakt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

forhælsberøvede

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 2025. 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 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 Standard 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Kajhuset Solsidan Bostadsrättsförening för år 2025 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

ess2 redovisning & revision AB

Ted Sundberg
Auktoriserad revisor FAR

Detta dokument har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: 001 Revisionsberättelser ISA_Föreningar.pdf
Checksumma: 5072ef729e6f1e1552b1270275272da6096f08a3228d8c02fc9b5347aa942409
Skickad: 2026-05-21 kl 09:06

Signaturer



Digitalt signerad av: TED SUNDBERG
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-05-21 kl 09:06

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation. Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>

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.

[illegible]

This image shows a full page of white paper with horizontal dashed lines, typical of primary-ruled notebook paper. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

FÖRVALTNINGS AB
NISSES

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