

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKÖNSHUS NR 1



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 2021/2022

BOSTADSRÄTTSFÖRENING SKÖNSHUS NR 1
789200-4123

Årsredovisningen omfattar

Sid 2	Förvaltningsberättelse
Sid 7	Resultaträkning
Sid 8	Balansräkning
Sid 10	Noter
Sid 11	Noter till resultaträkning
Sid 12	Noter till balansräkning
Sid 14	Underskrifter

FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Styrelsen för Brf Skönshus nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 – 2022-08-31.

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 2015-06-02 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 2022-02-21:

Kristina Persson	Ordförande
Maria Lindqvist	Ledamot
Sonny Sundholm	Ledamot
Anneli Åström El Kalawy	Ledamot

Sara Englund	Suppleant
Johanna Malmsten	Suppleant
Josephella Silfwerarm	Suppleant
Simon Svanebo	Suppleant

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

Revisorer

KPMG AB	Ordinarie extern
---------	------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-02-21.

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.

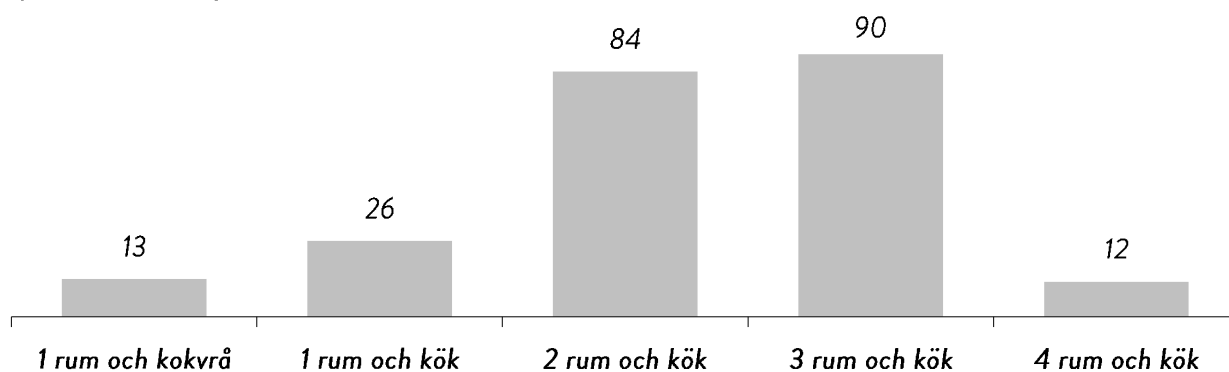
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Folksam. I försäkringen ingår kollektiv bostadsrättsförsäkring, s.k. bostadsrättstillägg.

Byggnaders uppvärmning är fjärrvärme.

Lägenheter och parkering

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

Lägenhetsfördelning:



VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningens likviditet har ändrats från 1 262% till 294% (exklusive villkorsändrade lån 9 291%, till 6 793%)

Räkenskapsåret uppvisar ett resultat med 715 tkr jämfört med 2020-2021 års resultat 4 130 tkr .

I resultatet ingår föreningens avskrivning på 574 tkr, exkluderar man avskrivningar blir resultatet 1 289 tkr.
Avskrivningar påverkar ej föreningens likviditet.

Årets taxeringsvärde 80 976 000 kr. Fjölårets taxeringsvärde 62 980 000 kr.

Föreningen har under räkenskapsåret bytt förvaltningsbolag till NISSES Förvaltnings AB vad gäller den administrativa förvaltningen.

Underhållsplan

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar.

Föreningen har under året utfört löpande underhåll för 766 tkr och planerat underhåll för 2 721 tkr samt investerat i porttelefoni/bokningssystem för 1 413 tkr.

Genomförda åtgärder	År	Kommentar
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 27 st överlåtits under året. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 249 st, under året har 33 st utträden skett och 32 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 248 st.

Årsavgiften höjdes 2022-01-01 med 2%.

Föreningen ändrade årsavgiften 2020-01-01, då den höjdes med 2%.

Föreningen har efter att ha tagit fram budget för kommande räkenskapsår beslutat att höja avgifterna från och med 2023-01-01 med 3% för att möta upp inflation och stigande räntekostnader.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	774	774	767	759	747
Lån/kvm totalyta	1 314	1 339	1 369	1 399	1 458
Genomsnittsränta (%)	1,36	1,34	-	-	-
Nettoomsättning (tkr)	12 209	12 262	12 104	11 954	11 804
Resultat efter finansiella poster (tkr)	715	4 130	4 986	-1 202	-1 283
Soliditet (%)	57	57	53	47	51
Kassalikviditet (%)	294	1 262	749	635	573
Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån, inkl. nästa års amortering	6 591	9 291	-	-	-

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	21 970 550	2 823 543	4 130 407	30 020 772
Disposition av föregående års resultat:			4 130 407	-4 130 407	
Avsatt till yttre fond		1 953 951	-1 953 951		
Årets resultat				714 508	714 508
Belopp vid årets utgång	1 096 272	23 924 501	5 000 000	714 508	30 735 281

RESULTATDISPOSITION

Förslag till vinstdisposition

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

balanserat resultat	5 000 000
årets resultat	714 508
	5 714 508
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll enligt plan	-2 000 000
uttag ur yttre fond	2 720 906
i ny räkning överföres	6 435 414
	5 714 508

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

RESULTATRÄKNING

		2021-2022	2020-2021
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	12 209 480	12 262 457
Övriga rörelseintäkter		824 027	1 079 377
Summa rörelseintäkter		13 033 507	13 341 834
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-9 320 719	-5 676 733
Övriga externa kostnader		-599 950	-955 682
Personalkostnader	4	-1 680 423	-1 817 557
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-573 698	-573 698
Summa rörelsekostnader		-12 174 790	-9 023 710
Rörelseresultat		858 717	4 318 124
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		121 550	80 036
Räntekostnader och liknande resultatposter		-265 759	-267 753
Summa finansiella poster		-144 209	-187 717
Resultat efter finansiella poster		714 508	4 130 407
Resultat före skatt		714 508	4 130 407
Årets resultat		714 508	4 130 407

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2022-08-31	2021-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	26 106 290	25 216 130
Inventarier, verktyg och installationer	6	333 450	384 750
Summa materiella anläggningstillgångar		26 439 740	25 600 880
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	7	112 500	112 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		112 500	112 500
Summa anläggningstillgångar		26 552 240	25 713 380
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		337 851	166 329
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		258 214	287 935
Summa kortfristiga fordringar		596 065	454 263
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		26 771 972	26 304 924
Summa kassa och bank		26 771 972	26 304 924
Summa omsättningstillgångar		27 368 037	26 759 187
SUMMA TILLGÅNGAR		53 920 277	54 472 567

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2022-08-31	2021-08-31
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 096 272	1 096 272
Fond för yttre underhåll	23 924 501	21 970 550
Summa bundet eget kapital	25 020 773	23 066 822
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 000 000	2 823 544
Årets resultat	714 508	4 130 407
Summa fritt eget kapital	5 714 508	6 953 951
Summa eget kapital	30 735 281	30 020 773
<i>Avsättningar</i>		
Övriga avsättningar	20 000	20 000
Summa avsättningar	20 000	20 000
<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut 8	13 845 859	16 200 338
Summa långfristiga skulder	13 845 859	16 200 338
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 705 764	3 799 886
Leverantörsskulder	1 083 597	202 268
Övriga skulder	1 109 753	742 846
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 420 022	1 486 456
Summa kortfristiga skulder	9 319 137	6 231 456
	53 920 277	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 472 567

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
Standardförbättringar	50 år
Fiberinstallation	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

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.

Kassalikviditet (%) exklusive kortfristiga lån, inklusive nästa års amortering

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder där löpande amorteringar beräknats och utan hänsyn tagits till låneomförhandlingar.

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Not 2 Nettoomsättning

	2021-2022	2020-2021
Årsavgifter bostäder	11 326 661	11 326 452
-avgår avsättning till medlemmarnas reparationsfond	-63 996	-63 996
Hyror, bostäder	0	1 508
Hyror, lokaler	113 376	112 776
Hyror, parkeringsplatser	352 994	336 450
Hyror, övriga	0	250
Debiterade elavgifter	480 445	549 017
	12 209 480	12 262 457

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2021-2022	2020-2021
Fastighetskostnader	446 091	298 875
Löpande underhåll	766 104	471 052
Planerat underhåll	2 720 906	105 763
Elavgifter	652 515	699 965
Fjärrvärme	2 060 266	1 958 744
Vatten och avlopp	908 970	758 065
Avfallshantering	528 153	456 555
Snöröjning/sandning	181 690	163 000
TV/Bredband/Telefoni	610 145	334 800
Förbrukningsmaterial	20 100	71 906
Fastighetsförsäkring	180 219	171 776
Fastighetsavgift	245 560	186 272
	9 320 719	5 676 773

Not 4 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte två anställda för fastighetsskötsel.

	2021-2022	2020-2021
Löner	769 214	741 174
Uttagsskatt	306 320	257 808
Styrelsearvoden	144 400	122 800
Arvoden till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	159 004	287 819
Övriga kostnadsersättningar	1 399	2 027
Pensionskostnader	46 338	34 510
Sociala kostnader	253 748	371 418
	1 680 423	1 817 557

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	42 542 904	42 542 904
Inköp	1 412 559	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 955 463	42 542 904
Ingående avskrivningar	-17 326 774	-16 804 375
Årets avskrivningar	-522 398	-522 398
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 849 172	-17 326 774
Utgående redovisat värde	26 106 291	25 216 130
Bokfört värde byggnader	25 119 991	24 229 830
Bokfört värde mark	986 300	986 300
	26 106 291	25 216 130
Taxeringsvärden byggnader	65 311 000	49 322 000
Taxeringsvärden mark	15 665 000	13 658 000
	80 976 000	62 980 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	544 211	544 211
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	544 211	544 211
Ingående avskrivningar	-159 461	-108 161
Årets avskrivningar	-51 300	-51 300
Utgående ackumulerade avskrivningar	-210 761	-159 461
Utgående redovisat värde	333 450	384 750

Not 7 Andra långfristiga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Andra långfristiga fordringar	112 500	112 500
	112 500	112 500

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-08-31	Lånebelopp 2021-08-31
Stadshypotek AB	1,42	2022-10-30	1 744 937	1 794 437
Stadshypotek AB	1,54	2023-04-30	3 601 411	3 641 095
Stadshypotek AB	1,69	2023-10-30	1 027 550	1 080 022
Stadshypotek AB	1,15	2024-06-01	1 748 000	1 794 000
Stadshypotek AB	1,15	2024-06-01	2 091 440	2 148 440
Stadshypotek AB	1,30	2025-06-01	2 271 852	2 331 636
Stadshypotek AB	1,02	2024-09-30	1 200 115	1 230 691
Stadshypotek AB	1,20	2026-06-01	1 755 000	1 800 000
Stadshypotek AB	0,91	2024-09-30	1 500 214	1 538 434
Stadshypotek AB	3,13	2027-06-01	2 611 104	2 641 469
			19 551 623	20 000 224
Kortfristig del av långfristig skuld			5 705 764	3 799 886
- varav amortering			448 600	448 600

Den del av skulden som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen är 17 308 623 kr.

Not 9 Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsinteckning	30 656 000	30 656 000
	30 656 000	30 656 000

Not 10 Eventualförpliktelser

	2022-08-31	2021-08-31
Fastigo	15 676	13 481
	15 676	13 481

Styrelsens underskrifter

Sundsvall den 29/11 2022



Kristina Persson
Ordförande



Maria Lindqvist
Ledamot



Sonny Sundholm
Ledamot



Anneli Åström El Kalawy
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 / 1 2023

KPMG AB



Niklas Antonsson, auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Skönshus nr 1 för räkenskapsåret 2021-09-01—2022-08-31.

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 2022 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 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.

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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- 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 Bostadsrättsförening Skönshus nr 1 för räkenskapsåret 2021-09-01—2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande 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 försumelse 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 18/1 2023

KPMG AB



Niklas Antonsson
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