

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKÖNSHUS NR 1

ÅRSREDOVISNING 2022-2023



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 2022/2023

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 upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 – 2023-08-31.

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 2023-02-22:

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

Daniel Nordblad	Suppleant
Johanna Malmsten	Suppleant
Josephella Silfwerarm	Suppleant

Under året har styrelsen protokollfört 6 sammanträden, utöver styrelsens löpande arbete.

Revisorer

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-02-22.

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.

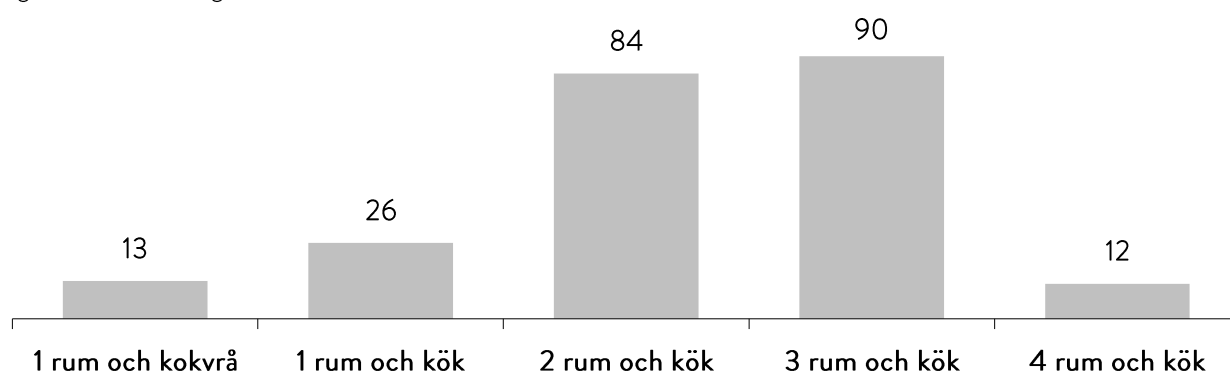
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Folksam. I försäkringen ingår kollektiv bostadsrättsförsäkring, s.k. bostadsrättstillägg.

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 294% till 338% (exklusive villkorsändrade lån 6 738%, till 7 449%)

Räkenskapsåret uppvisar ett resultat med 2 963 tkr jämfört med 2021-2022 års resultat 715 tkr.

I resultatet ingår föreningens avskrivning på 721 tkr, exkluderar man avskrivningar blir resultatet 3 684 tkr.
Avskrivningar påverkar ej föreningens likviditet.

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

Under året har föreningen löst ett lån om 1 745 tkr.

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 1 378 tkr.

Genomförda åtgärder	År	Kommentar
Belysning allmänna utrymmen	2023	Pågående projekt
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 24 st överlåtits under året. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 248 st, under året har 28 st utträden skett och 28 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 248 st.

Årsavgiften höjdes senast 2023-01-01 med 3%.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	791	774	774	767	759
Lån/kvm totalyta	1 165	1 314	1 339	1 369	1 399
Genomsnittsränta (%)	1,75	1,36	1,34	-	-
Nettoomsättning (tkr)	12 505	12 209	12 262	12 104	11 954
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 963	715	4 130	4 986	-1 202
Soliditet (%)	62	57	57	53	47
Kassalikviditet (%)	338	294	1 262	749	635
Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån, inkl. nästa års amortering	7 449	6 738	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	23 924 501	5 000 000	714 508	30 735 281
Disposition av föregående års resultat:			714 508	-714 508	0
Avsatt till yttre fond		2 000 000	-2 000 000		0
Uttag ur yttre fond		-2 720 906	2 720 906		0
Årets resultat				2 963 095	2 963 095
Belopp vid årets utgång	1 096 272	23 203 595	6 435 414	2 963 095	33 698 376

RESULTATDISPOSITION

Förslag till vinstdisposition

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

balanserat resultat	6 435 414
årets resultat	2 963 095
	9 398 509
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll enligt plan	-2 000 000
i ny räkning överföres	7 398 509
	9 398 509

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

RESULTATRÄKNING

		2022-2023	2021-2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	12 505 347	12 209 480
Övriga rörelseintäkter		715 813	824 027
Summa rörelseintäkter		13 221 159	13 033 507
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-7 138 414	-9 320 719
Övriga externa kostnader		-536 303	-599 950
Personalkostnader	4	-1 995 721	-1 680 423
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-720 754	-573 698
Summa rörelsekostnader		-10 391 192	-12 174 790
Rörelseresultat		2 829 967	858 717
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		438 173	121 550
Räntekostnader och liknande resultatposter		-305 045	-265 759
Summa finansiella poster		-133 128	-144 209
Resultat efter finansiella poster		2 963 095	714 508
Resultat före skatt		2 963 095	714 508
Årets resultat		2 963 095	714 508

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2023-08-31	2022-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	25 498 211	26 106 290
Inventarier, verktyg och installationer	6	282 150	333 450
Pågående nyanläggningar	7	437 500	0
Summa materiella anläggningstillgångar		26 217 861	26 439 740
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	8	112 500	112 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		112 500	112 500
Summa anläggningstillgångar		26 330 361	26 552 240
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		483 588	337 851
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		554 397	258 214
Summa kortfristiga fordringar		1 037 985	596 065
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		27 140 854	26 771 972
Summa kassa och bank		27 140 854	26 771 972
Summa omsättningstillgångar		28 178 839	27 368 037
SUMMA TILLGÅNGAR		54 509 200	53 920 277

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2023-08-31	2022-08-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 096 272	1 096 272
Fond för yttre underhåll		23 203 595	23 924 501
Summa bundet eget kapital		24 299 867	25 020 773
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 435 414	5 000 000
Årets resultat		2 963 095	714 508
Summa fritt eget kapital		9 398 509	5 714 508
Summa eget kapital		33 698 376	30 735 281
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar		20 000	20 000
Summa avsättningar		20 000	20 000
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	12 452 045	13 845 859
Summa långfristiga skulder		12 452 045	13 845 859
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	4 955 462	5 705 764
Leverantörsskulder		371 932	1 083 597
Övriga skulder		1 504 664	1 109 753
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 506 721	1 420 022
Summa kortfristiga skulder		8 338 779	9 319 137
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 509 200	53 920 277

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

	2022-2023	2021-2022
Årsavgifter bostäder	11 581 511	11 326 661
-avgår avsättning till medlemmarnas reparationsfond	-63 996	-63 996
Hyror, lokaler	113 040	113 376
Hyror, parkeringsplatser	389 000	352 994
Debiterade elavgifter	485 792	480 445
	12 505 347	12 209 480

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2022-2023	2021-2022
Fastighetskostnader	327 851	446 091
Löpande underhåll	1 378 243	766 104
Planerat underhåll	0	2 720 906
Elavgifter	685 514	652 515
Fjärrvärme	1 955 021	2 060 266
Vatten och avlopp	1 001 175	908 970
Avfallshantering	434 117	528 153
Snöröjning/sandning	265 878	181 690
TV/Bredband/Telefoni	585 134	610 145
Förbrukningsmaterial	52 401	20 100
Fastighetsförsäkring	195 188	180 219
Fastighetsavgift	257 891	245 560
	7 138 413	9 320 719

Not 4 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte två anställda för fastighetsskötsel.

	2022-2023	2021-2022
Löner	914 586	769 214
Uttagsskatt	357 451	306 320
Styrelsearvoden	168 600	144 400
Arvoden till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	136 804	159 004
Övriga kostnadsersättningar	740	1 399
Pensionskostnader	36 387	46 338
Sociala kostnader	381 153	253 748
	1 995 721	1 680 423

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	43 955 463	42 542 904
Inköp	61 375	1 412 559
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 016 838	43 955 463
Ingående avskrivningar	-17 849 172	-17 326 774
Årets avskrivningar	-669 454	-522 398
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 518 626	-17 849 172
Utgående redovisat värde	25 498 212	26 106 291
Bokfört värde byggnader	24 511 911	25 119 991
Bokfört värde mark	986 300	986 300
	25 498 212	26 106 291
Taxeringsvärden byggnader	65 311 000	65 311 000
Taxeringsvärden mark	15 665 000	15 665 000
	80 976 000	80 976 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	544 211	544 211
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	544 211	544 211
Ingående avskrivningar	-210 761	-159 461
Årets avskrivningar	-51 300	-51 300
Utgående ackumulerade avskrivningar	-262 061	-210 761
Utgående redovisat värde	282 150	333 450

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	437 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	437 500	0

Not 8 Andra långfristiga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Andra långfristiga fordringar	112 500	112 500
	112 500	112 500

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-08-31	Lånebelopp 2022-08-31
Stadshypotek AB	-	-	0	1 744 937
Stadshypotek AB	3,96	2028-04-30	3 561 648	3 601 411
Stadshypotek AB	1,69	2023-10-30	975 078	1 027 550
Stadshypotek AB	1,15	2024-06-01	1 702 000	1 748 000
Stadshypotek AB	1,15	2024-06-01	2 034 440	2 091 440
Stadshypotek AB	1,30	2025-06-01	2 212 068	2 271 852
Stadshypotek AB	1,02	2024-09-30	1 169 539	1 200 115
Stadshypotek AB	1,20	2026-06-01	1 710 000	1 755 000
Stadshypotek AB	0,91	2024-09-30	1 461 994	1 500 214
Stadshypotek AB	3,13	2027-06-01	2 580 740	2 611 104
			17 407 507	19 551 623
Kortfristig del av långfristig skuld			4 955 462	5 705 764
- varav amortering			399 416	448 600

Den del av skulden som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen är 15 410 427 kr.

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckning	30 656 000	30 656 000
	30 656 000	30 656 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2023-08-31	2022-08-31
Fastigo	13 723	15 676
	13 723	15 676

Styrelsens underskrifter

Sundsvall den 4 / 12 2023

Kristina Persson

Ordförande



Sara Englund

Ledamot



Maria Lindqvist

Ledamot



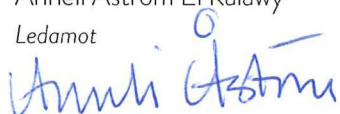
Sonny Sundholm

Ledamot



Anneli Åström El Kalawy

Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 / 1 2024

KPMG AB



Niklas Antonsson, auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skönshus nr 1 för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31.

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 2023 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 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen 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 säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis- ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas 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 ut- ifrån 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 inform- ation 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.



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 för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31 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 2024-01-15

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