

2024

Årsredovisning

Brf Sundsvallshus 1



CASTOR
FORVALTNINGS AB CASTOR

Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

Förvaltningsberättelsen ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

Resultaträkningen redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

Balansräkningen beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

Kassaflödesanalysen visar förändringen av föreningens likvida medel under året, dvs de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

Tilläggsupplysningar (Noter) skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Årsredovisning
för
Brf Sundsvallshus 1

789200-4149

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Sundsvallshus 1 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Faktorn 5, bebyggdes 1943. Föreningen registrerades 1942-08-06. Fastigheten är belägen på Jakobsdalsgatan 2-8 i Sundsvall. På fastigheten finns fyra bostadshus innehållande 48 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 5 lokaler som upplåts med hyresrätt. På fastigheten finns även 35 st parkeringsplatser varav 18 st med el och 17 st utan el. Föreningens mark innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

16 st	1 rum och kokvrå
16 st	1 rum och kök
16 st	2 rum och kök

Total bostadsyta: 1 904 m² (varav bostadsrättsyta 1 904 m²)

Total lokalyta: 83 m²

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även en tilläggförsäkring för bostadsrättshavaren.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen samt fastighetsskötsel har skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Trappstädning har ombesörjts av Seniorbolaget.

Fastighetens tekniska status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan. Styrelsen ser löpande över fastighetens underhållsbehov.

Utförda underhållsåtgärder

	År
Balkonger	2024
Byte del av undercentral	2019
Byte av fasader på två hus	2017

Byte lägenhetsdörrar och låssystem	2016
Renovering tvättstuga	2015
Byte entrédörrar	2013
Byte av el och armaturer i källare	2011
Fönsterbyte	2008-2009
Renovering balkonger	1997
Stambyte	1996

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen har sitt säte i Sundvalls kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året haft kostnader för löpande underhåll om 221 tkr och periodiskt underhåll om 0 tkr. Utöver det har föreningen under året genomfört ett större balkongprojekt där alla lägenheter har fått balkonger. Balkongerna har aktiverats som en byggnadskomponent och skrivs av på 50 år.

Föreningen har under året bytt regelverk från K2 till K3. Mer information kring redovisningsgrunden hittas i not 1.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 65 och vid räkenskapsårets utgång 62.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-04-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att han antagit budgeten för 2025 har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2024-06-05 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Mikael Axelsson	Ordförande
	Linda Helander	Ledamot
	Sandra Åslin	Ledamot
	Sara Vaiho	Ledamot
	Johanna Norin	Ledamot (avgick feb 2025)
	Linnea Andersson	Ledamot (avgick juni 2025)
	Birgitta Nilsson	Ledamot (avgick jan 2025)

Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer KPMG AB

Ingen valberedning beslutad.

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-05-13.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 303	2 268	2 178	2 200	2 200
Resultat efter finansiella poster	303	485	530	611	690
Soliditet (%)	38,4	62,7	54,9	50,8	44,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 053	1 045	1 022	1 022	1 022
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	86,6	87,6	89,4	88,4	88,4
Värmekostnad per kvm totalyta	162	156	145	144	138
Elkostnad per kvm totalyta	92	91	72	66	61
Vattenkostnad per kvm totalyta	98	74	66	61	64
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	352	322	283	271	263
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 923	935	1 287	1 326	1 364
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 051	976	1 343	1 384	1 424
Skuldränta (%)	2,0	1,6	1,3	1,3	1,4
Sparande per kvm (kr/kvm)	294	373	368	381	447
Räntekänslighet (%)	2,9	0,9	1,3	1,4	1,4

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	36 604	2 630 000	908 922	484 595	4 060 121
Avsättning till fond för yttre underhåll		350 000	-350 000		0
Anspråktagande av fond för yttre underhåll		-131 370	131 370		0
Disposition av föregående års resultat:			484 595	-484 595	0
Årets resultat				302 933	302 933
Belopp vid årets utgång	36 604	2 848 630	1 174 887	302 933	4 363 054

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 174 887
årets vinst	302 933
	1 477 820

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	350 000
anspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	1 127 820
	1 477 820

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 302 765	2 268 084
Övriga rörelseintäkter		11 638	2 012
Summa rörelseintäkter		2 314 403	2 270 096
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 471 375	-1 405 418
Övriga externa kostnader		-224 633	-194 911
Personalkostnader	4	-75 298	-68 995
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-153 746	-124 399
Summa rörelsekostnader		-1 925 052	-1 793 723
Rörelseresultat		389 351	476 373
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		27 450	38 659
Räntekostnader och liknande resultatposter		-113 868	-30 437
Summa finansiella poster		-86 418	8 222
Resultat efter finansiella poster		302 933	484 595
Resultat före skatt		302 933	484 595
Årets resultat		302 933	484 595

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	10 779 117	2 947 179
Maskiner och inventarier	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		10 779 117	2 947 179
Summa anläggningstillgångar		10 779 117	2 947 179
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	3 925
Övriga fordringar		8 277	7 061
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		186 093	181 365
Summa kortfristiga fordringar		194 370	192 351
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	8	800	800
Summa kortfristiga placeringar		800	800
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	378 151	3 334 225
Summa kassa och bank		378 151	3 334 225
Summa omsättningstillgångar		573 321	3 527 376
SUMMA TILLGÅNGAR		11 352 438	6 474 555

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		36 604	36 604
Fond för yttre underhåll		2 848 630	2 630 000
Summa bundet eget kapital		2 885 234	2 666 604
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 174 887	908 921
Årets resultat		302 933	484 595
Summa fritt eget kapital		1 477 820	1 393 516
Summa eget kapital		4 363 054	4 060 120
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	1 201 260	1 235 564
Summa långfristiga skulder		1 201 260	1 235 564
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	10	4 606 964	622 985
Leverantörsskulder		770 672	226 977
Skatteskulder		4 655	14 940
Övriga skulder	11	58 064	51 776
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		347 769	262 193
Summa kortfristiga skulder		5 788 124	1 178 871
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 352 438	6 474 555

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

302 933

484 595

Justerings för poster som inte ingår i kassaflödet

153 746

124 399

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

456 679

608 994

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

7 272

-3 925

Förändring av kortfristiga fordringar

-5 944

63 100

Förändring av leverantörsskulder

543 695

144 307

Förändring av kortfristiga skulder

78 233

32 954

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 079 935

845 430

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-7 985 684

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-7 985 684

0

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

4 000 000

0

Amortering av lån

-50 325

-699 073

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

3 949 675

-699 073

Årets kassaflöde

-2 956 074

146 357

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

3 334 225

3 187 868

Likvida medel vid årets slut

378 151

3 334 225

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2023-2024 enligt K3s principer.

Eftersom olika redovisningsprinciper har tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, kan det innebära bristande jämförbarheten mellan åren.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning (RedU13) av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Avskrivning

Avskrivning sker linjärt över komponenternas förväntade nyttjandeperioder, 5-100 år. De olika komponenternas återstående avskrivningstid vid bytet till K3 är:

Stomme	100 år
Stammar	50 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Tak	35 år
Ventilation	25 år
Dörrar	25 år
Inre UH	100 år
Styr och övervakning	15 år
Restpost	50 år
Balkonger	50 år
Markanläggning	20 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, till exempel avkastning på en del placeringar och ev. reavinster vid försäljning av bostadsrätter. Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 866 523 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter

I förenings årsavgift ingår kostnad för värme och vatten.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital. Beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för bostadsrätter.

Skuldsättning per kvadrat totalyta beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Skuldsättning per kvadrat upplåten med bostadsrätt beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Räntekänslighet visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet. Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvadrat totalyta visar det som återstår när avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll samt intäkter eller kostnader som är väsentliga och inte en del av den normala verksamheten har räknats bort från föreningens resultat. Beräknas genom att återstående belopp delas med den totala ytan i föreningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	2 004 072	1 989 492
Hyror lokaler	7 932	7 932
Hyror parkeringar	73 185	64 609
Gemensamhetsel	89 964	89 964
Gemensamt bredband och telefoni	90 432	90 432
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	14 161	9 894
Avgift andrahandsuthyrningar	23 020	15 761
	2 302 766	2 268 084

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Löpande underhåll	220 780	60 199
Periodiskt underhåll	0	131 370
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	127 029	137 080
Uppvärmningskostnad	322 445	310 069
Vatten- och avloppsavgifter	195 532	147 984
Elavgifter	182 259	181 633
Renhållning	89 859	70 964
Snöröjning	66 095	118 476
Förbrukningsinventarier/material	7 652	3 427
Fastighetsförsäkringar	91 909	80 382
TV, bredband och telefoni	107 216	103 234
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	60 600	60 600
	1 471 376	1 405 418

Not 4 Personalkostnader

	2024	2023
Arvoden till styrelsen	57 296	52 500
Sociala avgifter enligt lag och avtal	18 002	16 495
	75 298	68 995

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 725 574	6 725 574
Anskaffningar	7 985 684	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 711 258	6 725 574
Ingående avskrivningar	-3 818 396	-3 693 997
Årets avskrivningar	-153 746	-124 399
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 972 142	-3 818 396
Mark	40 000	40 000
Utgående restvärde mark	40 000	40 000
Utgående redovisat värde	10 779 116	2 947 178
Taxeringsvärden byggnader	14 000 000	14 000 000
Taxeringsvärden mark	6 200 000	6 200 000
	20 200 000	20 200 000
Bokfört värde byggnader	10 739 116	2 907 178
Bokfört värde mark	40 000	40 000
	10 779 116	2 947 178

Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	5 833 600	4 270 000
	5 833 600	4 270 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 278	44 278
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 278	44 278
Ingående avskrivningar	-44 278	-44 278
Utgående ackumulerade avskrivningar	-44 278	-44 278
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Övriga kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristiga placeringar (obligation)	800	800
	800	800

Not 9 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel		
Nordea	339 874	372 793
Nordea sparkonto	37 575	2 960 752
SBAB	702	680
	378 151	3 334 225

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	3,10	2027-07-30	436 726	449 294
Stadshypotek	3,90	2025-01-30	223 060	229 881
Stadshypotek	3,45	2025-03-03	349 600	358 800
Stadshypotek	0,84	2026-07-30	798 838	820 574
Stadshypotek	3,90	2025-01-09	4 000 000	0
			5 808 224	1 858 549
Kortfristig del av långfristig skuld			4 606 964	622 985

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 6 500 704 kr.

Lån som förfaller inom ett år från bokslutsdatum räknas som kortfristiga. Detta oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Kommande års förväntade amortering är 61 504 kr.

Not 11 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Personalskatt	17 184	15 750
Sociala avgifter	18 002	16 495
Fond för lägenhetsunderhåll	15 378	15 378
Skuld till medlemmar	7 500	4 153
	58 064	51 776

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har tagit ett extra lån om 1 miljon kr för finansieringen av balkongprojektet. Lånet har tagits med en rörlig ränta och räntan uppgick till 3,10 %.

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Mikael Axelsson
Ordförande

Linda Helander

Sara Vaiho

Sandra Åslin

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Albin Tällberg
Auktoriserad revisor

This documents contains 15 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

BO ERIK MIKAEL AXELSSON

8fc0bc20-1a10-4359-8802-c71448152d95 - 2025-06-12 01:57:24 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 837c3ce1-0786-4705-bb61-b88a14f492bf - SE

Sara Christina Vaiho

cb491dae-d388-4fbd-9117-bdbae0a3c343 - 2025-06-12 10:13:05 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 328c29a4-e489-4aad-a375-e089148f4543 - SE

LINDA MARGARETA HELANDER

2e9f93b4-8bff-4237-af6e-15c921300e14 - 2025-06-12 13:12:53 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 958bff77-4e3f-4aa9-ae57-31a4a7cc2ebb - SE

SANDRA ÅSLIN

2f11f61a-8c2a-4f83-ae4d-e7328e8bfae2 - 2025-06-12 16:56:37 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 5b8c84db-2edc-471d-828f-762c2e1f7015 - SE

ALBIN TÄLLBERG

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: KPMG AB

f0bc7ed0-5821-4784-b51e-d7207f7c1471 - 2025-06-16 14:21:31 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 4256fba0-622b-4888-a096-92980a9d0dcc - SE

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

Authority to sign

representative

custodial

asemavaltuutus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmitteckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sundsvallshus 1, org. nr 789200-4149

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sundsvallshus 1 för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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 uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Bostadsrättsföreningen Sundsvallshus 1 för år 2024 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 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 det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Albin Tällberg

Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ALBIN TÄLLBERG (SSN-validerad)

Auktoriserad revisor

Serienummer: bbe94add6e2475[...]e9ff3c445f235

IP: 195.84.xxx.xxx

2025-06-16 11:25:12 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://euti.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

CASTOR

FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.



Castor Förvaltning



CastorForvaltning



Förvaltnings AB Castor