

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SUNDSKANALEN NR 1

ÅRSREDOVISNING 2024/2025



FÖRVALTNINGS AB

NISSES

Här kommer Er förenings årsredovisning, det är den redovisning som styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som föreningens medlemmar behandlar vid föreningsstämman. Årsredovisningen innehåller information om föreningens fastighet och ger en inblick i föreningens ekonomi. *SPARA ER ÅRSREDOVISNING, DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!*

BEGREPPSFÖRKLARINGAR

Förvaltningsberättelse

Redogör i text för verksamheten.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen skall till föreningsstämman föreslå hur vinsten skall disponeras eller om det blivit förlust, hur denna skall täckas.

Balansräkning

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, fordringar mm). Föreningens skulder består av eget kapital, fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej betalda kostnader mm). Under eget kapital redovisas grundavgifter, reserveringar samt disponibla vinstmedel.

Noter

Tilläggsupplysningar för en del poster i resultat- och balansräkningen.

Revisionsberättelsen

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, bokföringen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott samt om de till- eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Anläggningstillgångar är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna, med byggnader och mark.

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Fond för yttre underhåll utgörs av årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning eller reservering sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen.

Insatser är den avgift som inbetalades av de som köpte bostadsrätterna första gången när föreningen bildades.

Kortfristiga skulder kallas de skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder är i huvudsak de lån som föreningen.

Omsättningstillgångar skall i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Ställda panter avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Årsavgift är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften, underhåll och de stadgeenliga avsättningarna.

ÅRSREDOVISNING
2024-09-01 – 2025-08-31

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SUNDSKANALEN NR 1 I HUDIKSVALL
769636-9060

Årsredovisningen omfattar

Sid 2	Förvaltningsberättelse
Sid 6	Resultaträkning
Sid 7	Balansräkning
Sid 9	Kassaflödesanalys
Sid 10	Noter
Sid 12	Noter till resultaträkning
Sid 13	Noter till balansräkning
Sid 15	Underskrifter

FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Sundskanalen nr 1 i Hudiksvall, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 – 2025-08-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades 2018-11-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-09-12.

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening, vilket innebär att intäkterna främst kommer från årsavgifter från föreningens medlemmar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan föreningsstämma 2025-03-25:

Lena Månström Bergqvist	Ordförande
Anders Berglund	Ledamot
Karl Göran Höj	Ledamot
Kalle Lindqvist	Ledamot
Åsa Ramkvist Lehnberg	Ledamot

Sara Frick	Suppleant
Åke Lindgren	Suppleant

Styrelsen har hållit 13 protokollförda sammanträden under året, utöver styrelsen löpande arbete.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-03-25.

Extra föreningsstämma hölls 2024-09-10 och 2024-12-15.

Ett första beslut om att ändra stadgar har fattats på föreningsstämman.

Valberedning

Hans Olsson

Kent Jonsson

Årsredovisningen upprättad av
NISSES Förvaltnings AB

2(15)

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats med äganderätt enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun	Värdeår
Hudiksvall Strand 4:3	2022	Hudiksvall	2024

Fastigheten bebyggdes år 2022-2024 och består av två bostadshus.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 68 lägenheter om 4 579 kvm med bostadsrätt, en gästlägenhet om 34 kvm, två lokaler med hyresrätt om 609 kvm omfattande totalt 5 222 kvm.

Lokaler

Verksamhet	Löptid
Konditori	2026-06-30
Kontor	Vakant

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Lillskär Produktion AB gick i konkurs den 1 juli 2024 och ett avtal har upprättats mellan föreningen, genom advokat Hans Andersson (Kaiding advokatbyrå), och konkursboet att inga mellanhavanden föreligger. Därmed har föreningen kunnat hyra ut affärslokalen till Kattvikskajens Schweizeri och konditori. Då underlag för historiskt uppbokade fordringar samt skulder har ej gått att få fram har en differenspost tagits upp i resultaträkningen.

Fastigheten erhöll slutbesiktningsbesked september 2025.

Föreningen har under bokslutsåret hyrt ut gästlägenheten.

Föreningen har under året haft kostnader för juridisk hjälp från Kaiding advokatbyrå, Hans Andersson.

Under bokslutsåret har Guldbulten AB som innehar pant i de 18 osålda lägenheterna upptagits som medlem och börjat betala fulla månadsavgifter och förbrukning för dem alla.

Föreningen har under bokslutsåret lämnat in en anmälan om misstänkt ekonomisk brottslighet avseende tidigare byggande styrelse till Ekobrottsmyndigheten då det saknas underlag från Lillskär produktion AB avseende kostnader för 23 364 769 kr i samband med byggnadens uppförande.

Underhållsplan

Fastigheten är nyproducerad och inget underhåll förväntas de fem till tio första åren.

Underhållsplan kommer att upprättas när behov uppstår.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemsandelar i föreningen är 68 st. Av dessa har 19 överlåtits under året.

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

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 70 st.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 70 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2024-2025	2023-2024	2022-2023	2022-2021	2021-2020
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	1 020	645*	*	-	-
Årsavgifts andel i % av total intäkt	85,7	89,8	-	-	-
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	20 747	18 012	-	-	-
Skuldsättning/kvm totalyta	19 415	18 012	-	-	-
Räntekänslighet (%)	20,3	27,9	-	-	-
Sparande/kvm totalyta	-5 292	-417	-	-	-
Energikostnad/kvm totalyta	217	280	-	-	-
Nettoomsättning (tkr)	5 449*	3 514	1 338	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-27 504	-2 039	-810	0	0
Soliditet (%)	58,4	61,1	58,3	0	0

*Omsättningsökningen beror på att alla lägenheter nu är upplåtna.

Upplysning vid förlust

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

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	163 434 500	-810 200	-2 039 029	160 585 271
Medlemsinsatser	2 195 500			
Disposition av föregående års resultat:		-2 039 029	2 039 029	0
Årets resultat			-27 504 131	-27 504 131
Belopp vid årets utgång	165 630 000	-2 849 229	-27 504 131	135 276 639

RESULTATDISPOSITION

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 849 229
årets förlust	-27 504 132
	-30 353 361
behandlas så att	
Reservering fond för yttre underhåll	328 095
i ny räkning överföres	-30 681 456
	-30 353 361

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

RESULTATRÄKNING

		2025-08-31	2024-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 449 334	3 513 620
Summa rörelseintäkter		5 449 334	3 513 620
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-1 922 606	-2 004 843
Övriga externa kostnader		-1 825 521	-273 145
Övriga rörelsekostnader	4	-23 364 769	0
Personalkostnader		-6 993	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 610 291	0
Summa rörelsekostnader		-28 730 180	-2 277 988
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		577	7 559
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 223 863	-3 282 220
Summa finansiella poster		-4 223 286	-3 274 661
Resultat efter finansiella poster		-27 504 132	-2 039 029
Resultat före skatt		-27 504 132	-2 039 029
Årets resultat		-27 504 132	-2 039 029

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2025-08-31	2024-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	230 210 209	38 585 600
Summa materiella anläggningstillgångar		230 210 209	38 585 600
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	4	0	25 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	25 000
Summa anläggningstillgångar		230 210 209	38 610 600
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		187 826	67 773
Övriga fordringar		156	223 871 116
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		71 350	101 593
Summa kortfristiga fordringar		259 332	224 040 482
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 112 310	333 977
Summa kassa och bank		1 112 310	333 977
Summa omsättningstillgångar		1 371 642	224 374 459
SUMMA TILLGÅNGAR		231 581 851	262 985 059

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2025-08-31	2024-08-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		165 630 000	163 434 500
Summa bundet eget kapital		165 630 000	163 434 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 849 229	-810 200
Årets resultat		-27 504 132	-2 039 029
Summa fritt eget kapital		-30 353 361	-2 849 229
Summa eget kapital		135 276 639	160 585 271
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5, 6	95 000 000	0
Summa långfristiga skulder		95 000 000	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5, 6	0	88 134 722
Leverantörsskulder		176 309	231 211
Skatteskulder		53 650	40 000
Övriga skulder		334 092	11 510 771
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		731 161	2 483 084
Summa kortfristiga skulder		1 305 212	102 399 788
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		231 581 851	262 985 059

Kassaflödesanalys

Den löpande verksamheten		2025-08-31	2024-08-31
Rörelseresultat	7	-23 280 845	1 235 631
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 610 291	0
Erhållen ränta		1 073	7 559
Erlagd ränta		-5 921 900	-3 282 220
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-27 591 381	-2 039 030
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-120 053	205 297
Förändring av kortfristiga fordringar		223 900 707	8 096 434
Förändring av leverantörsskulder		-54 902	149 286
Förändring av kortfristiga skulder		11 206 915	-13 756 150
Kassaflöde från den löpande verksamheten		212 518 836	-7 344 163
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-193 234 900	0
Avyttring finansiella tillgångar		25 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-193 209 900	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring lån		6 865 278	7 024 567
Medlemsinsatser		2 195 500	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		9 060 778	7 024 567
Årets kassaflöde		778 333,56	-319 596
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		333 977	653 573
Likvida medel vid årets slut		1 112 310	333 977

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).

Lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Avskrivning byggnader 120 år

Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittsränta (%)

Räntekostnader i procent av långfristiga samt kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Nettoomsättning (tkr)

Föreningens huvudintäkter bestående av årsavgifter, hyror och debiteringar tillhörande bostaden.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Not 2 Nettoomsättning

	2025-08-31	2024-08-31
Årsavgifter bostäder	4 670 188	3 153 855
Hysesintäkter lokaler	213 567	0
Debiterade elavgifter	307 009	144 301
Debiterade vattenavgifter	141 707	173 037
Debiterade sophanteringsavgifter	31 511	0
Övernattningslägenhet	43 100	0
Överlåtelse- o pantsättningsavgifter	42 252	42 427
	5 449 334	3 513 620

Not 3 Driftskostnader

	2025-08-31	-2024-08-31
Fastighetskostnader	61 038	78 280
Löpande underhåll	266 974	20 028
Elavgifter	336 387	527 197
Fjärrvärme	545 477	645 462
Vatten och avlopp	181 176	199 731
Sophantering	207 724	273 568
Snöröjning/Sandning	3 500	0
Tv/Bredband/Telefoni (GAN-Avtal)	189 822	170 755
Fastighetsförsäkring	76 858	49 823
Fastighetsskatt	53 650	40 000
	1 922 606	2 004 843

Not 4 Övrig rörelsekostnad

	2025-08-31	2024-08-31
Övriga rörelsekostnad	23 364 769	0
	23 364 769	0

Vid fastställande av byggnadens anskaffningsvärde och utredning av mellanhavande till tidigare entreprenör så kvarstår ett restbelopp som inte går att härleda till byggnadens anskaffningsvärde. Detta belopp kostnadsförs såsom en exceptionell kostnad på en icke-finansiell tillgång.

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	38 585 600	38 585 600
Omklassificeringar	193 234 900	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	231 820 500	38 585 600
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-1 610 291	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	1 610 291	0
Utgående redovisat värde	230 210 209	38 585 600
Bokfört värde byggnader	191 624 609	0
Bokfört värde mark	38 585 600	38 585 600
	230 210 209	38 585 600
Taxeringsvärde byggnader	97 269 000	
Taxeringsvärde mark	12 096 000	
	109 365 000	

Byggnadens anskaffningsvärde har beräknats och uppskattat utifrån ekonomisk plan, entreprenadkontrakt samt betalningar som skett till entreprenören.

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	25 000	25 000
Avyttring	-25 000	
	0	25 000

Not 7 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckningar	128 000 000	108 000 000
	128 000 000	108 000 000

Gamla osunda krediter, ärvda av Lillskär Produktion AB, är nu lösta.

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Hälsinglands sparbank	95 000 000	64 634 722
Bizcap AB	0	11 500 000
Gerhard Dal	0	10 000 000
FCM Fastigheter AB	0	2 000 000
	95 000 000	88 134 722

Beräknad del av skulden som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen är 95 000 000 kr.

Årsredovisningen beslutades 2025-12-15

Denna handling har signerats med elektronisk underskrift

Lena Månström Bergqvist
Ordförande

Anders Berglund
Ledamot

Karl Göran Höij
Ledamot

Sara Frick
Suppleant

Åsa Ramkvist Lehnberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats med elektronisk underskrift
ess2 redovisning & revision AB

Ted Sundberg
Auktoriserad revisor

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 15 pages before this page

Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

Lena Margareta Månström Bergqvist**Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Sundskanalen 1**

52ea54ac-99cc-4237-ba77-9cd5b87d2d50 - 2026-01-08 09:55:18 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 28453308-ccc2-4ccd-9d28-1cb398a2188b - SE

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

Kaj Anders Berglund

384a6c4f-1af5-414c-85b4-d2d01d8ccd73 - 2026-01-08 10:32:44 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 1ae0738b-e5dc-4b03-baac-a2d38d4faf20 - SE

Karl Göran Höij**Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf sundskanalen nr 1 i Hudiksvall**

52341514-7e5f-4546-bc67-ee6626a15512 - 2026-01-08 10:48:54 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 09bf6e98-47ff-44a1-aa0c-ad82d7fafca3 - SE

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

SARA FRICK**Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: BRF Sundskanalen nr1 i Hudiksvall**

5c45b25f-0d47-4150-91c6-4fb664aea70f - 2026-01-08 10:55:17 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 132cd851-dea8-46ac-ad0b-9f2f5d71c1c1 - SE

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

Åsa Ramkvist Lehnberg**Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: BRF Sundskanalen Hudiksvall**

acd586e2-92bd-40e1-8d43-0cbcb27cd885 - 2026-01-08 11:59:37 UTC +02:00

BankID / Freja eID - f208169c-d814-401a-8796-fad523baf331 - SE

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

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

22a2cc53-4765-434f-be47-5c923d303add - 2026-01-09 14:28:02 UTC +02:00

BankID / Freja eID - c82caab2-d24e-4f24-8086-18cb4b0c9e19 - SE

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

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuutus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

fimateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sundskanalen nr 1 i Hudiksvall
Org.nr. 769636-9060

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sundskanalen nr 1 i Hudiksvall för räkenskapsåret 2024-09-01 -- 2025-08-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 6 mars 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sundskanalen nr 1 i Hudiksvall för räkenskapsåret 2024-09-01 -- 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, 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.

Anmärkning

Enligt 6 kap. 9 § lag om ekonomiska föreningar skall föreningsstämma hållas inom 6 månader efter räkenskapsårets utgång. På denna stämma skall styrelsen lägga fram årsredovisning och revisionsberättelse. Enligt föreningens stadgar (27 §) skall föreningsstämma senast hållas innan februari månads utgång. Årsredovisningen för räkenskapsåret 2023-09-01--2024-08-31 fastställdes den 5 mars 2025. Fjolårets revisionsberättelse daterades den 6 mars 2025 och föreningsstämma hölls den 25 mars 2025. Därmed har styrelsen inte fullgjort sitt ansvar enligt lag om ekonomiska föreningar samt föreningens stadgar, vilket föranleder anmärkning.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

ess2 redovisning & revision AB

Ted Sundberg
Auktoriserad revisor FAR



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.01.2026 13:23

SENT BY OWNER:

Ted Sundberg · 09.01.2026 13:21

DOCUMENT ID:

B1gJeQuAEZx

ENVELOPE ID:

S1e01XuAVbx-B1gJeQuAEZx

DOCUMENT NAME:

001 Revisionsberättelser ISA_Föreningar.pdf

4 pages

SHA-512:

3f3a0575e701064f730f8cc9b0ef116dd05e3c841c8c2d9
f2f53daecc6792bdda921cf9e8be8efccb3467a158b46c1
2336113aed8af292e28888c07d1800c015

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TED SUNDBERG	Signed	09.01.2026 13:23	eID	Swedish BankID (DOB: 1972/11/22)
ted.sundberg@ess2.se	Authenticated	09.01.2026 13:23	Low	IP: 89.189.201.248

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

KORT OM ATT BO I BOSTADSRÄTT

En bostadsrättsförening är en speciell typ av ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Om man bor i bostadsrätt så kan man aldrig äga den specifika lägenhet man bor i men man har en så kallad nyttjanderätt, däremot äger man en ekonomisk del i bostadsrättsföreningen. Denna ägandedel är direkt kopplad till bostadsrätten.

I Sverige finns idag ca 900 000 bostadsrättslägenheter, det gör att fler än en miljon svenskar äger sitt boende tillsammans med andra. Detta gör boendeformen till den tredje vanligaste i Sverige.

En bostadsrättsförening måste ha minst tre medlemmar och tre lägenheter, vara registrerad hos Bolagsverket, ha stadgar, ett namn, en utsedd styrelse samt minst en revisor. Alla medlemmar styr i demokratisk anda i föreningen, med den valda styrelsen som verkställande organ. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Bland annat genom föreningsstämman där du har möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen, varje medlem har en röst men dock högst en röst per lägenhet. Om oenighet skulle uppstå inom en lägenhet skall denna lägenhet lägga ner sin röst. Vid föreningsstämman väljs också den styrelse som skall arbeta å medlemmarnas vägnar det närmsta året. I val till styrelsen får samtliga medlemmar i föreningen ställa upp, ett sådant intresse tas upp med valberedningen innan stämman. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl. a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Dock medför detta ett stort ansvar, då man som bostadsrättshavare har vårdplikt av bostaden och skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg om föreningen inte tecknar detta kollektivt.

Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

[illegible]

[illegible]

FÖRVALTNINGS AB
NISSES

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