

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK SIDSJÖHÖJDEN

---

## ÅRSREDOVISNING 2024



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

---

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK SIDSJÖHÖJDEN  
769622-1246

## *Årsredovisningen omfattar*

|        |                            |
|--------|----------------------------|
| Sid 2  | Förvaltningsberättelse     |
| Sid 6  | Resultaträkning            |
| Sid 7  | Balansräkning              |
| Sid 10 | Kassaflödesanalys          |
| Sid 11 | Noter                      |
| Sid 12 | Noter till resultaträkning |
| Sid 13 | Noter till balansräkning   |
| Sid 14 | Underskrifter              |

**FÖRVALTNINGS AB**  
**NISSES**

Styrelsen för Brf BoKlok Sidsjöhöjden, med säte i Sundsvall, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

## 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 fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

##### Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades 2010-09-28. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2020-12-02 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

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

|                 |            |
|-----------------|------------|
| Caroline Mohlén | Ordförande |
| Peter Lyxzén    | Ledamot    |
| Eva Ringbert    | Ledamot    |

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| Magnus Hemström Åberg | Suppleant |
| Anna Lundberg         | Suppleant |

Under året har styrelsen protokollfört 7 sammanträden, utöver styrelsens löpande arbete.

##### Valberedning

Ingen valberedning valdes vid årsstämman 2024.

##### Revisorer

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

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-05.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats med äganderätt enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Sidsjöhöjden 2       | 2011    | Sundsvall |

Fastigheterna bebyggdes 2011 och består av ett bostadshus. Fastighetens värdeår är 2011.

Fastigheten är belägen på Hakon Ahlbergs väg 31-37 i Sundsvall.

Byggnadernas totalyta är enligt ekonomisk plan 1 298 kvm bostadsrätt.

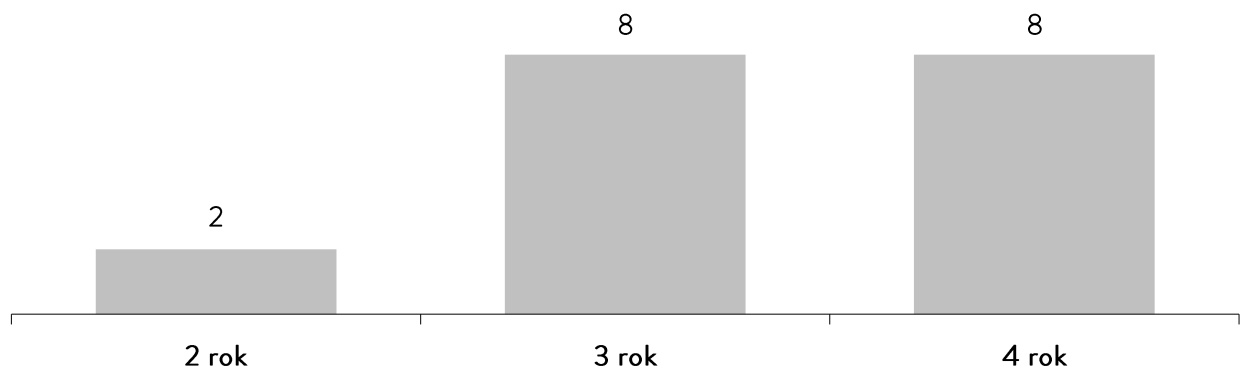
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Trygg-Hansa. I försäkringen ingår kollektiv bostadsrättsförsäkring, s k bostadsrättstillägg, samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnaders uppvärmning är fjärrvärme.

### Lägenheter och parkering

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt samt 18 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:



## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningens likviditet har ändrats från 101% till 87% (exklusive villkorsändrade lån 710% till 829%)

Årets uppvisar ett resultat med 3 tkr jämfört med 2023 års resultat 12 tkr.

I resultatet ingår föreningens avskrivning på 215 tkr, exkluderar man avskrivningar blir resultatet 218 tkr.  
Avskrivningar påverkar ej föreningens likviditet.

Årets taxeringsvärde 24 840 000 kr.

### 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 81 tkr.

### Förvaltning

| Avtal                 | Leverantör             |
|-----------------------|------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | NISSES Förvaltnings AB |

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 18 st. Av dessa har 2 st överlåtits under året.  
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 24 st, under året har 3 st utträden skett och 2 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 23 st.

## FLERÅRSÖVERSIKT

| Nyckeltal                                         | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|---------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta                     | 848   | 848   | 848   | 844   | 844   |
| Årsavgifts andel i % av total intäkt              | 97    | 97    | 97    | 97    | -     |
| Lån/kvm bostadsrättsyta                           | 9 522 | 9 616 | 9 715 | 9 811 | 9 896 |
| Lån/kvm totalyta                                  | 9 522 | 9 616 | 9 715 | 9 811 | 9 896 |
| Räntekänslighet (%)                               | 11,2  | 11,3  | 11,4  | 11,6  | -     |
| Genomsnittsränta (%)                              | 2,63  | 1,87  | 1,46  | 1,32  | -     |
| Sparande/kvm totalyta                             | 168   | 175   | 363   | 320   | -     |
| Energikostnad/kvm totalyta                        | 194   | 175   | 154   | 154   | -     |
| Nettoomsättning (tkr)                             | 1 141 | 1 135 | 1 137 | 1 134 | 1 128 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)           | 3     | 12    | 224   | 156   | 224   |
| Soliditet (%)                                     | 60    | 60    | 60    | 59    | 59    |
| Kassalikviditet (%)                               | 87    | 101   | 121   | 103   | 81    |
| Kassalikviditet (%) exklusive låneomförhandlingar | 829   | 710   | 920   | 1 254 | 1 644 |

Nyckeltalsdefinitioner under not 1.

Årsavgifterna höjdes 2025-01-01 med 3%.

## Förändring av eget kapital

|                                         | Medlems-<br>insatser | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt     |
|-----------------------------------------|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|------------|
| Belopp vid årets ingång                 | 17 233 000           | 1 092 772                   | 610 831                | 12 501            | 18 949 104 |
| Disposition av föregående års resultat: |                      |                             | 12 501                 | -12 501           | 0          |
| Avsatt till yttre fond                  |                      | 190 000                     | -190 000               |                   | 0          |
| Årets resultat                          |                      |                             |                        | 2 967             | 2 967      |
| Belopp vid årets utgång                 | 17 233 000           | 1 282 772                   | 433 332                | 2 967             | 18 952 071 |

## RESULTATDISPOSITION

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |                |
|------------------|----------------|
| balanserad vinst | 433 332        |
| årets resultat   | 2 967          |
|                  | <b>436 299</b> |

|                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| behandlas så att                     |                |
| reservering fond för yttre underhåll | 190 000        |
| i ny räkning överföres               | 246 299        |
|                                      | <b>436 299</b> |

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

## RESULTATRÄKNING

|                                                   |   | 2024      | 2023      |
|---------------------------------------------------|---|-----------|-----------|
| Rörelseintäkter                                   |   |           |           |
| Nettoomsättning                                   | 2 | 1 141 105 | 1 135 065 |
| Summa rörelseintäkter                             |   | 1 141 105 | 1 135 065 |
| Rörelsekostnader                                  |   |           |           |
| Drift- och underhållskostnader                    | 3 | -530 667  | -611 965  |
| Övriga externa kostnader                          |   | -63 303   | -57 435   |
| Personalkostnader                                 | 4 | -81 633   | -68 941   |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |   | -214 870  | -214 870  |
| Summa rörelsekostnader                            |   | -890 473  | -953 211  |
| Rörelseresultat                                   |   | 250 632   | 181 854   |
| Finansiella poster                                |   |           |           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |   | 77 332    | 63 833    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |   | -324 997  | -233 186  |
| Summa finansiella poster                          |   | -247 665  | -169 353  |
| Resultat efter finansiella poster                 |   | 2 967     | 12 501    |
| Resultat före skatt                               |   | 2 967     | 12 501    |
| Årets resultat                                    |   | 2 967     | 12 501    |

## BALANSRÄKNING

| TILLGÅNGAR                                   |   | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|---|------------|------------|
| Anläggningstillgångar                        |   |            |            |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |   |            |            |
| Byggnader och mark                           | 5 | 27 996 858 | 28 211 728 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |   | 27 996 858 | 28 211 728 |
| Summa anläggningstillgångar                  |   | 27 996 858 | 28 211 728 |
| Omsättningstillgångar                        |   |            |            |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |   |            |            |
| Kundfordringar                               |   | 5 862      | 0          |
| Övriga fordringar                            |   | 18 797     | 18 316     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |   | 59 492     | 55 612     |
| Summa kortfristiga fordringar                |   | 84 151     | 73 928     |
| <i>Kassa och bank</i>                        |   |            |            |
| Kassa och bank                               |   | 3 540 395  | 3 523 146  |
| Summa kassa och bank                         |   | 3 540 395  | 3 523 146  |
| Summa omsättningstillgångar                  |   | 3 624 546  | 3 597 074  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |   | 31 621 404 | 31 808 802 |

## BALANSRÄKNING

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|------------|------------|
| Eget kapital                                 |            |            |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |            |
| Medlemsinsatser                              | 17 233 000 | 17 233 000 |
| Fond för yttre underhåll                     | 1 282 772  | 1 092 772  |
| Summa bundet eget kapital                    | 18 515 772 | 18 325 772 |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |            |
| Balanserat resultat                          | 433 332    | 610 831    |
| Årets resultat                               | 2 967      | 12 501     |
| Summa fritt eget kapital                     | 436 299    | 623 332    |
| Summa eget kapital                           | 18 952 071 | 18 949 104 |
| Långfristiga skulder                         |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut 6, 7      | 8 524 115  | 8 614 840  |
| Summa långfristiga skulder                   | 8 524 115  | 8 614 840  |
| Kortfristiga skulder                         |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 3 835 360  | 3 867 236  |
| Leverantörsskulder                           | 76 204     | 133 664    |
| Skatteskulder                                | 16 600     | 29 816     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 217 054    | 214 142    |
| Summa kortfristiga skulder                   | 4 145 218  | 4 244 858  |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER               | 31 621 404 | 31 808 802 |

## KASSAFLÖDESANALYS

|                                                                            | 2024      | 2023      |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Den löpande verksamheten                                                   |           |           |
| Rörelseresultat                                                            | 250 632   | 181 853   |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                        | 214 870   | 214 870   |
| Erhållen ränta                                                             | 77 332    | 63 833    |
| Erlagd ränta                                                               | -306 731  | -217 711  |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | 236 103   | 242 845   |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet                             |           |           |
| Förändring av kundfordringar                                               | -5 862    | 0         |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                      | -4 361    | -16 214   |
| Förändring av leverantörsskulder                                           | -57 460   | 68 634    |
| Förändring av kortfristiga skulder                                         | -28 570   | 52 779    |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                   | 139 850   | 348 044   |
| Finansieringsverksamheten                                                  |           |           |
| Amortering av lån                                                          | -122 601  | -127 476  |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                  | -122 601  | -127 476  |
| Årets kassaflöde                                                           | 17 249    | 220 568   |
| Likvida medel vid årets början                                             |           |           |
| Likvida medel vid årets början                                             | 3 523 146 | 3 302 577 |
| Likvida medel vid årets slut                                               | 3 540 395 | 3 523 146 |

## 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). Samt följer BFNAR 2023:1

#### 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 | 120 år |
|-----------|--------|

#### Nyckeltalsdefinitioner

Sparande/kvm totalyta

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, ev. kostnad för utrangeringar samt planerat underhåll dividerat med antalet kvadratmeter totalyta.

Energikostnad/kvm totalyta

Kostnader för värme, el och vatten dividerat med antalet kvadratmeter totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder på balansdagen dividerad med föreningens årsavgifter.

Genomsnittsränta (%)

Räntekostnader i procent av långfristiga samt kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Nettoomsättning

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

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

## NOTER TILL RESULTATRÄKNING

### Not 2 Nettoomsättning

|                                                             | 2024             | 2023             |
|-------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder                                        | 1 101 321        | 1 101 321        |
| Elavgifter                                                  | 32 400           | 32 400           |
| Övriga avgifter (överlåtelse- & pantsättningsavgifter etc.) | 7 384            | 1 343            |
|                                                             | <b>1 141 105</b> | <b>1 135 064</b> |

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

### Not 3 Drift- och underhållskostnader

|                         | 2024           | 2023           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetskostnader     | 2 325          | 3 200          |
| Löpande underhåll       | 80 833         | 175 503        |
| El                      | 33 208         | 47 896         |
| Fjärrvärme              | 129 423        | 110 068        |
| Vatten och avlopp       | 89 483         | 69 387         |
| Soppantering            | 56 795         | 39 643         |
| Snöröjning och sandning | 21 675         | 47 325         |
| TV/Bredband             | 37 358         | 43 128         |
| Förbrukningsmaterial    | 6 115          | 4 795          |
| Fastighetsförsäkring    | 44 112         | 42 418         |
| Fastighetsavgift        | 29 340         | 28 602         |
|                         | <b>530 667</b> | <b>611 965</b> |

### Not 4 Anställda och personalkostnader

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

|                                                  | 2024          | 2023          |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden                                  | 62 499        | 52 500        |
| Sociala kostnader och arbetsmarknadsförsäkringar | 19 134        | 16 441        |
|                                                  | <b>81 633</b> | <b>68 941</b> |

## NOTER TILL BALANSRÄKNING

### Not 5 Byggnader och mark

|                                                 | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 30 400 000        | 30 400 000        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>30 400 000</b> | <b>30 400 000</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -2 188 272        | -1 973 402        |
| Årets avskrivningar                             | -214 870          | -214 870          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-2 403 142</b> | <b>-2 188 728</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>27 996 858</b> | <b>28 211 728</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 21 800 000        | 21 800 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 3 040 000         | 3 040 000         |
|                                                 | <b>24 840 000</b> | <b>24 840 000</b> |
| Bokfört värde byggnader                         | 23 796 858        | 24 011 728        |
| Bokfört värde mark                              | 4 200 000         | 4 200 000         |
|                                                 | <b>27 996 858</b> | <b>28 211 728</b> |

### Not 6 Skulder till kreditinstitut

| Långivare                            | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2024-12-31 | Lånebelopp<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek AB                      | 1,45           | 2025-01-30                | 1 857 375                | 1 872 000                |
| Stadshypotek AB                      | 1,10           | 2026-06-01                | 3 017 500                | 3 062 500                |
| Stadshypotek AB                      | 3,03           | 2026-06-01                | 2 544 702                | 2 570 802                |
| Stadshypotek AB                      | 3,60           | 90 dgr                    | 2 539 622                | 2 566 498                |
| Stadshypotek AB                      | 3,95           | 90 dgr                    | 1 200 138                | 1 205 138                |
| Stadshypotek AB                      | 4,30           | 2027-07-30                | 1 200 138                | 1 205 138                |
|                                      |                |                           | <b>12 359 475</b>        | <b>12 482 076</b>        |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                           | 5 678 110                | 3 867 236                |

Löpande amortering för 2025 är 127 426 kr.

Den del av skulden som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen är 11 722 095 kr.

## Not 7 Ställda säkerheter

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 13 228 000 | 13 228 000 |
|                      | 13 228 000 | 13 228 000 |

## Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång fram till och med denna årsredovisnings undertecknande.

Sundsvall den / 2025

Caroline Mohlén  
Ordförande

Peter Lyxzén  
Ledamot

Eva Ringbert  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2025

KPMG AB

Albin Tällberg  
Auktoriserad revisor

# Signaturcertifikat

## 1050\_årsredovisning 2024 Sidsjöhöjden

Slutsignerat 2025-06-18 15:59:41

### Signerande parter

**CAROLINE MOHLÉN**

Ordförande



E-post carolinemohlen@gmail.com

Telefon 0705520056

Unit Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/136.0.0.0 Safari/537.36 Edg/136.0.0.0

IP-nummer 78.77.217.86 (Stockholm, Sweden)

Signerades 2025-06-05 14:51:20

**Hans Peter Lyxzén**

Ledamot



E-post peter.lyxzen@hotmail.com

Telefon 0706082227

Unit Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 18\_5\_0 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/136.0.7103.91 Mobile/15E148 Safari/604.1

IP-nummer 217.213.154.171 (Stockholm, Sweden)

Signerades 2025-06-06 09:34:48

**Eva Christina Ringbert**

Ledamot



E-post Ewa.ringbert@gmail.com

Telefon 0702722594

Unit Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 18\_5 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/18.5 Mobile/15E148 Safari/604.1

IP-nummer 90.225.86.43 (Stockholm, Sweden)

Signerades 2025-06-06 12:15:53

**ALBIN TÄLLBERG**

Revisor

E-post albin.tallberg@kpmg.se



Telefon  
Unit Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/137.0.0.0  
Safari/537.36 Edg/137.0.0.0  
IP-nummer 78.77.220.17 (Stockholm, Sweden)

**Signerades 2025-06-18 15:59:41**



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Sidsjöhöjden, org. nr 769622-1246

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Sidsjöhöjden 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 BoKlok Sidsjöhöjden 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 trygghetssätt.

### 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

2025-06-18 14:02:29 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://eutl.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.

## 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](http://www.nissesforvaltning.se)