

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKÖNSHUS NR 1

ÅRSREDOVISNING 2023-2024



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.

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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

ÅRSREDOVISNING 2023/2024

BOSTADSRÄTTSFÖRENING SKÖNSHUS NR 1
789200-4123

Årsredovisningen omfattar

Sid 2	Förvaltningsberättelse
Sid 7	Resultaträkning
Sid 8	Balansräkning
Sid 10	Kassaflödesanalys
Sid 11	Noter
Sid 13	Noter till resultaträkning
Sid 14	Noter till balansräkning
Sid 17	Underskrifter

FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Styrelsen för Brf Skönshus nr 1 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 – 2024-08-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades 1963-11-07. Ekonomisk plan registrerades 1968-03-26. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2023-02-22 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en s.k. äkta bostadsrättsförening, vilket innebär att intäkterna främst kommer från årsavgifter från föreningens medlemmar. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan ordinarie föreningsstämma 2024-02-22:

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

Daniel Nordblad	Suppleant
Johanna Malmsten	Suppleant
Josephella Silfwerarm	Suppleant

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

Revisorer

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-22.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Västland 44:1	1966	Sundsvall
Västland 46:1	1966	Sundsvall
Västland 47:1	1966	Sundsvall

Fastigheterna bebyggdes 1966 och består av tio bostadshus. Fastighetens värdeår är 1966.

Fastigheten är belägen på Sundsvägen 2-6 och Johannedalsvägen 2-48 i Sundsbruk.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 14 939 kvm, varav 14 636 kvm utgör lägenhetsyta och 303 kvm lokalyta.

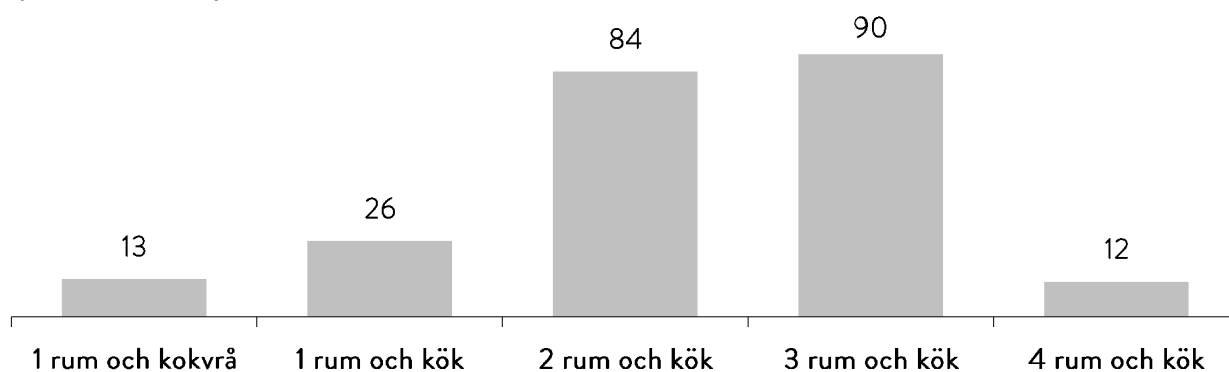
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Folksam. I försäkringen ingår kollektiv bostadsrättsförsäkring, s.k. bostadsrättstillägg.

Byggnaders uppvärmning är fjärrvärme.

Lägenheter och parkering

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

Lägenhetsfördelning:



VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningens likviditet har ändrats från 338% till 371% (exklusive villkorsändrade lån 7 449%, till 8 035%)

Räkenskapsåret uppvisar ett resultat med 3 347 tkr jämfört med 2022-2023 års resultat 2 963 tkr.

I resultatet ingår föreningens avskrivning på 780 tkr, exkluderar man avskrivningar blir resultatet 4 127 tkr.
Avskrivningar påverkar ej föreningens likviditet.

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

Underhållsplan

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

Föreningen har under året utfört löpande underhåll för 1 190 tkr.

Genomförda åtgärder	År	Kommentar
Asfaltering & stensättning	2023/2024	
Belysning allmänna utrymmen	2023/2024	
Porttelefoni & bokningssystem	2021/2022	Bokning av tvättstugor
Ytterdörrar	2021/2022	Samtliga ytterdörrar
Torktumlare	2020/2021	
Takfläkt	2020/2021	
Stambyte i toalettutrymmen	2018/2019	Slututförande
Stambyte i toalettutrymmen	2017/2018	Delkostnad
Dörrbyten	2011/2012	Lägenheter
Injustering värmesystem	2011/2012	
Fönsterbyte	2006/2007	
Stambyte	1993/1994	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	NISSES Förvaltning
Digitala tjänster	Arkaden
Lokalvård	Städzon

Föreningen har en anställd vice värd, Rickard Norlin.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 225 st. Av dessa har 18 st överlåtits under året.
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 248 st, under året har 21 st utträden skett och 22 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 247 st.

Årsavgiften höjdes senast 2024-04-01 med 2%.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	808	791	774	774	767
Årsavgifts andel i % av total intäkt	85	87	87	-	-
Lån/kvm bostadsrättsyta	1162	1189	1 336	-	-
Lån/kvm totalyta	1139	1165	1 314	1 339	1 369
Genomsnittsränta (%)	2,75	1,75	1,36	1,34	-
Räntekänslighet (%)	1,4	1,5	1,7	-	-
Sparande/kvm totalyta	281	247	268	-	-
Energikostnad/kvm totalyta	272	244	242	-	-
Nettoomsättning (tkr)	12 843	12 505	12 209	12 262	12 104
Resultat efter finansiella poster (tkr)	3 347	2 963	715	4 130	4 986
Soliditet (%)	64	62	57	57	53
Kassalikviditet (%)	371	338	294	1 262	749
Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån, inkl. nästa års amortering	8 035	7 449	6 738	9 291	-

Nyckeltalsdefinitioner under not 1.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 096 272	23 203 595	6 435 414	2 963 095	33 698 376
Disposition av föregående års resultat:			2 963 095	-2 963 095	0
Avsatt till yttre fond		2 000 000	-2 000 000		0
Årets resultat				3 347 389	3 347 389
Belopp vid årets utgång	1 096 272	23 203 595	6 435 414	3 347 389	37 045 765

RESULTATDISPOSITION

Förslag till vinstdisposition

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

balanserat resultat	7 398 509
årets resultat	3 347 389
	10 745 898
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll enligt plan	2 000 000
i ny räkning överföres	8 745 898
	10 745 898

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

RESULTATRÄKNING

		2023-2024	2022-2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	12 843 299	12 505 347
Övriga rörelseintäkter		891 763	715 813
Summa rörelseintäkter		13 735 062	13 221 159
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-7 071 888	-7 138 414
Övriga externa kostnader		-717 436	-536 303
Personalkostnader	4	-2 307 116	-1 995 721
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-779 901	-720 754
Summa rörelsekostnader		-10 876 341	-10 391 192
Rörelseresultat		2 858 721	2 829 967
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		910 442	438 173
Räntekostnader och liknande resultatposter		-421 775	-305 045
Summa finansiella poster		488 667	-133 128
Resultat efter finansiella poster		3 347 389	2 963 095
Resultat före skatt		3 347 389	2 963 095
Årets resultat		3 347 389	2 963 095

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2024-08-31	2023-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	25 750 137	25 498 211
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	35 377	0
Inventarier, verktyg och installationer	7	230 850	282 150
Pågående nyanläggningar	8	0	437 500
Summa materiella anläggningstillgångar		26 016 364	26 217 861
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	9	0	112 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	112 500
Summa anläggningstillgångar		26 016 364	26 330 361
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		358 568	483 588
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		874 684	554 397
Summa kortfristiga fordringar		1 233 252	1 037 985
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		30 302 042	27 140 854
Summa kassa och bank		30 302 042	27 140 854
Summa omsättningstillgångar		31 535 294	28 178 839
SUMMA TILLGÅNGAR		57 551 658	54 509 200

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2024-08-31	2023-08-31
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 096 272	1 096 272
Fond för yttre underhåll	25 203 595	23 203 595
Summa bundet eget kapital	26 299 867	24 299 867
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	7 398 509	6 435 414
Årets resultat	3 347 389	2 963 095
Summa fritt eget kapital	10 745 898	9 398 509
Summa eget kapital	37 045 765	33 698 376
<i>Avsättningar</i>		
Övriga avsättningar	20 000	20 000
Summa avsättningar	20 000	20 000
<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut 10,11	12 022 234	12 452 045
Summa långfristiga skulder	12 022 234	12 452 045
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 985 857	4 955 462
Leverantörsskulder	695 938	371 932
Övriga skulder	1 186 766	1 504 664
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 595 098	1 506 721
Summa kortfristiga skulder	8 463 659	8 338 779
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	57 551 658	54 509 200

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

KASSAFLÖDESANALYS

	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 858 722	2 829 968
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	779 901	720 754
Erhållen ränta	688 982	160 961
Erlagd ränta	-443 943	-299 927
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	3 883 662	3 411 756
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av rörelsefordringar	26 193	-164 708
Förändring av rörelseskulder	116 654	-235 174
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 026 509	3 011 874
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-578 404	-498 875
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	112 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-465 904	-498 875
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-399 416	-2 144 116
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-399 416	-2 144 116
Årets kassaflöde	3 161 189	368 883
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	27 140 854	26 771 972
Likvida medel vid årets slut	30 302 042	27 140 854

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

NOTER

Not 1. Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Standardförbättringar	50 år
Fiberinstallation	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittsränta (%)

Räntekostnader i procent av långfristiga samt kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Nettoomsättning (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.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån, inkl. nästa års amortering

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder utan hänsyn till kortfristiga lån men med hänsyn till nästa års amortering.

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

	2023-2024	2022-2023
Årsavgifter bostäder	11 827 751	11 581 511
-avgår avsättning till medlemmarnas reparationsfond	-63 996	-63 996
Hyror, lokaler	112 272	113 040
Hyror, parkeringsplatser	357 129	389 000
Debiterade elavgifter	598 310	485 792
	12 843 300	12 505 347

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2023-2024	2022-2023
Fastighetskostnader	235 736	327 851
Löpande underhåll	1 190 407	1 378 243
Elavgifter	764 191	685 514
Fjärrvärme	2 177 376	1 955 021
Vatten och avlopp	1 117 758	1 001 175
Avfallshantering	476 196	434 117
Snöröjning/sandning	416 797	265 878
TV/Bredband/Telefoni	620 422	585 134
Förbrukningsmaterial	35 885	52 401
Fastighetsförsäkring	239 618	195 188
Fastighetsavgift	245 560	257 891
Självrisk/försäkringsersättning	-448 058	
	7 071 888	7 138 413

Not 4 Anställda och personalkostnader

Föreningen har tre anställda för fastighetsskötsel.

	2023-2024	2022-2023
Löner inklusive semesterlöner	1 070 692	914 586
Uttagsskatt	414 792	357 451
Styrelsearvoden	165 600	168 600
Arvoden till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	174 004	136 804
Övriga kostnadsersättningar	7 970	740
Pensionskostnader	49 583	36 387
Sociala kostnader	424 475	381 153
	2 307 116	1 995 721

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	44 016 838	43 955 463
Inköp	976 904	61 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 993 742	44 016 838
Ingående avskrivningar	-18 518 626	-17 849 172
Årets avskrivningar	-724 978	-669 454
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 243 604	-18 518 626
Utgående redovisat värde	25 750 138	25 498 212
Bokfört värde byggnader	24 763 838	24 511 911
Bokfört värde mark	986 300	986 300
	25 750 138	25 498 212
Taxeringsvärden byggnader	65 311 000	65 311 000
Taxeringsvärden mark	15 665 000	15 665 000
	80 976 000	80 976 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	39 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 000	0
Ingående avskrivningar	0	
Årets avskrivningar	-3 623	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 623	0
Utgående redovisat värde	35 377	0

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	544 211	544 211
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	544 211	544 211
Ingående avskrivningar	-262 061	-210 761
Årets avskrivningar	-51 300	-51 300
Utgående ackumulerade avskrivningar	-313 361	-262 061
Utgående redovisat värde	230 850	282 150

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	437 500	0
Inköp	539 404	437 500
Omklassificeringar	-976 904	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	437 500

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Andra långfristiga fordringar	0	112 500
	0	112 500

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
Stadshypotek AB	3,96	2028-04-30	3 521 648	3 561 648
Stadshypotek AB	4,44	2028-10-30	922 606	975 078
Stadshypotek AB	3,85	2026-06-01	1 656 000	1 702 000
Stadshypotek AB	3,85	2026-06-01	1 977 440	2 034 440
Stadshypotek AB	1,30	2025-06-01	2 152 284	2 212 068
Stadshypotek AB	1,02	2024-09-30	1 138 963	1 169 539
Stadshypotek AB	1,20	2026-06-01	1 665 000	1 710 000
Stadshypotek AB	0,91	2024-09-30	1 423 774	1 461 994
Stadshypotek AB	3,13	2027-06-01	2 550 376	2 580 740
			17 008 091	17 407 507
Kortfristig del av långfristig skuld			4 985 857	4 955 462
-varav amortering			399 416	399 416

Den del av skulden som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen är 15 011 011 kr.

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckning	30 656 000	30 656 000
	30 656 000	30 656 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2024-08-31	2023-08-31
Fastigo	19 770	13 723
	19 770	13 723

Styrelsens underskrifter

Sundsvall den 18/2 -2025
~~2024~~

Kristina Persson

Ordförande

Kristina Persson

Sara Englund

Ledamot

Sara Englund

Maria Lindqvist

Ledamot

Maria Lindqvist

Sonny Sundholm

Ledamot

Sonny Sundholm

Anneli Åström El Kalawy

Ledamot

Anneli Åström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21/2 - 2025

KPMG AB

Albin Tällberg

Albin Tällberg, auktoriserad revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skönshus nr 1 i Sundsvall för räkenskapsåret 2023-09-01—2024-08-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat ut- ifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig infor- mation eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skönshus nr 1 i Sundsvall för räkenskapsåret 2023-09-01—2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 21 februari 2025

KPMG AB



Albin Tällberg

Auktoriserad revisor

Box 9010, 850 09
Besöksadress Västra
Telefon 060-12 95 30

FÖRVALTNINGS AB
NISSES

SUNDSVALL
vägen 156
www.nissesforvaltning.se