

ÅRSREDOVISNING

2022-09-01 – 2023-08-31

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SUNDSKANALEN NR 1 I HUDIKSVALL 769636-9060

Årsredovisningen omfattar

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

FÖRVALTNINGS AB

NISSES

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Sundskanalen nr 1 i Hudiksvall, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 – 2023-08-31.

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 extra föreningsstämma 2023-02-28:

Per C Ekström	Ordförande
Agneta Friestedt	Ledamot
Patric Sandberg Helenius	Ledamot

Revisorer

Revisorshuset i Uppsala AB	Ordinarie extern
----------------------------	------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-02-28.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats med äganderätt enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun	Värdeår
Hudiksvall Strand 4:3	2022	Hudiksvall	Ej fastställt

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 69 lägenheter och två lokaler med bostadsrätt omfattande totalt 5 047 kvm samt en lokal med hyresrätt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Inflyttningar i Etapp 1 skedde innan jul 2022 och inflyttningar för etapp 2 skedde i juni 2023 och föreningen har erhållit interimistiska slutbesked för entreprenaden.

Entreprenadarbeten har pågått under räkenskapsåret och med färdigställande av lägenheterna och en lokal. Entreprenadarbeten gällande mark och lokaler har pågått under året och även fortsatt in över 2024.

Balanserad förlust

Enligt totalentreprenadkontraktet mellan Lillskär Produktion AB och Brf Sundskanalen nr 1 i Hudiksvall ska avräkning ske mellan parterna på avräkningsdagen som inträffar andra månadskiftet efter att föreningens lån är placerat i enlighet med ekonomisk plan (8 § 6 p.), dvs. andra månadskiftet efter att brygglånet är löst i sin helhet (se ovan). Avräkningen som ska ske mellan parterna enligt totalentreprenadkontraktet innebär att Lillskär Produktion AB, för tiden från tillträdet till respektive lägenhet och fram till avräkningsdagen, ska svara för Brf Sundskanalen nr 1 i Hudiksvalls, samtliga kostnader och erhålla samtliga intäkter. Detta innebär att om kostnaderna skulle överstiga intäkterna, ska Lillskär Produktion AB ersätta Brf Sundskanalen nr 1 i Hudiksvall. När avräkning sker mellan föreningen och Lillskär Produktion AB är enbart det lån i enlighet med föreningens ekonomiska plan, med avdrag för genomföra amorteringar under perioden fram till avräkningsdagen, som kommer belasta föreningen.

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 71 st. Av dessa har 71 upplåtits och inga överlåtits under året. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 0 st, under året har 64 inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 64 st.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

I enlighet med sitt åtagande enligt totalentreprenadkontraktet har Lillskär Produktion AB svarat för föreningens ränte- och amorteringsbetalningar.

Finansiering på nya året

Refinansiering av den tidigare bryggfinansieringen från Tessin har genomförts på det nya året. Föreningens belåning efter bokslutsdagen består av föreningslånet hos Hälsinglands Sparbank om 65 miljoner inom 65 miljoner samt ett brygglån om 23,5 miljoner inom 108 miljoner. Senast när avräkning sker mellan föreningen och Lillskär Produktion ska bryggfinansieringen vara reglerad.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2022-2023	2022-2021	2021-2020	2020-2019	2019-2018
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	*	-	-	-	-
Nettoomsättning (tkr)	1 338	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-810	0	0	0	0
Soliditet (%)	58,3	0	0	0	0

*Inflytt under året

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	0	0	0	0
Årets inbetalda insatser	159 145 000			159 145 000
Årets resultat			-810 200	-810 200
Belopp vid årets utgång	159 145 000	0	-810 200	158 334 800

RESULTATDISPOSITION

Förslag till behandling av ansamlad förlust
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-810 200
	-810 200
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-810 200
	-810 200

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

RESULTATRÄKNING

Rörelseintäkter		2022-2023	2021-2022
Nettoomsättning	2	1 337 695	0
Summa rörelseintäkter		1 337 695	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-290 752	0
Övriga externa kostnader		-119 968	0
Summa rörelsekostnader		-410 720	0
Rörelseresultat		926 475	0
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 737 175	0
Summa finansiella poster		-1 737 175	0
Resultat efter finansiella poster		-810 200	0
Resultat före skatt		-810 200	0
Årets resultat		-810 200	0

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2023-08-31	2022-08-31
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	38 585 600	38 585 600
Summa materiella anläggningstillgångar		38 585 600	38 585 600
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	4	25 000	25 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		25 000	25 000
Summa anläggningstillgångar		38 610 600	38 610 600
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		273 070	0
Övriga fordringar		232 026 434	75 173 187
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 709	0
Summa kortfristiga fordringar		232 342 213	75 173 187
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		653 573	610 000
Summa kassa och bank		653 573	610 000
Summa omsättningstillgångar		232 995 786	75 783 187
SUMMA TILLGÅNGAR		271 606 386	114 393 787

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2023-08-31	2022-08-31
<i>Eget kapital</i>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	159 145 000	0
Summa bundet eget kapital	159 145 000	0
<i>Fritt eget kapital</i>		
Årets resultat	-810 200	0
Summa fritt eget kapital	-810 200	0
Summa eget kapital	158 334 800	0
<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	5, 6	0
Summa långfristiga skulder	0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	85 750 000	66 382 687
Leverantörsskulder	81 925	0
Övriga skulder	25 500 000	38 844 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 939 661	9 166 000
Summa kortfristiga skulder	27 521 586	48 010 500
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	271 606 386	114 393 787

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.

Nyckeltalsdefinitioner

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.

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Not 2 Nettoomsättning

	2022-2023	2021-2022
Årsavgifter bostäder	1 147 896	0
Övriga debiterade avgifter	189 799	0
	<u>1 337 695</u>	<u>0</u>

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 3 Byggnader och mark

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	38 585 600	38 585 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>38 585 600</u>	<u>38 585 600</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående redovisat värde	<u>38 585 600</u>	<u>38 585 600</u>
Bokfört värde byggnader	0	0
Bokfört värde mark	38 585 600	38 585 600
	<u>38 585 600</u>	<u>38 585 600</u>

Not 4 Andelar i koncernföretag

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	25 000	25 000
	<u>25 000</u>	<u>25 000</u>

Not 5 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	108 000 000	108 000 000
	<u>108 000 000</u>	<u>108 000 000</u>

Not 6 Skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Sparbanken, ränta 5,09	65 750 000	0
Byggnadskreditiv Tessin	20 000 000	0
Byggnadskreditiv Sparbanken	0	66 382 687
	<u>85 750 000</u>	<u>66 382 687</u>

Uppsala 2024-05-16

~~Denna handling har signerats med elektronisk underskrift~~



Per C Ekström
Ordförande



Agneta Friestedt
Ledamot



Patric Sandberg Helenius
Ledamot

Uppsala 2024-05-21

~~Vår revisionsberättelse har lämnats med elektronisk underskrift~~

Revisorshuset i Uppsala AB



Andreas Kolsmyr
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sundskanalen nr 1 i Hudiksvall

Org.nr 769636-9060

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sundskanalen nr 1 i Hudiksvall för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-08-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Upplysning av särskild betydelse

Jag vill fästa uppmärksamheten på informationen i förvaltningsberättelsen avseende kommande avräkning mellan föreningen och Lillskär Produktion AB. Denna avräkning har utgångspunkt från där nämnda totalentreprenadkontrakt. Lillskär Produktion AB skall vid avräkningen se till att föreningens banklån motsvarar nivån enligt föreningens ekonomiska plan. Banklån enligt den ekonomiska planen uppgår till 65 750 000 kr. Lån enligt balansräkning i föreningen per 2023-08-31 uppgår till 85 750 000 kr. Denna differens på 20 000 000 kr finns uppbokad i balansräkningen per 2023-08-31 som fordran på Lillskär Produktion AB. Beloppet är väsentligt för föreningens framtida betalningsförmåga.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sundskanalen nr 1 i Hudiksvall för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsmed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Uppsala 2024-05-21



Andreas Kolsmyr
Revisor