

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KATTEN

ÅRSREDOVISNING 2023



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 pant 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 2023

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KATTEN

789200-0733

Årsredovisningen omfattar

Sid 2	Förvaltningsberättelse
Sid 7	Resultaträkning
Sid 8	Balansräkning
Sid 10	Kassaflödesanalys
Sid 11	Noter
Sid 12	Noter till resultaträkning
Sid 13	Noter till balansräkning
Sid 15	Underskrifter

FÖRVALTNINGS AB

NISSES

Styrelsen för Brf Katten, med säte i Sundsvall, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades 1966-05-09. Föreningen har antagit nya stadgar på föreningsstämmor 2022-05-15 och 2022-11-30. Dessa stadgar registrerades 2023-03-30 hos Bolagsverket

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening, vilket innebär att intäkterna främst kommer från årsavgifter från föreningens medlemmar. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 19 732 609 kr.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan ordinarie föreningsstämma 2023-05-08:

Michael Öhrling	Ordförande
Stig Johansson	Ledamot
Magnus Kempe	Ledamot
Martti Knuutila	Ledamot
Helena Stridsberg	Ledamot
Sandra Helsing	Suppleant
Carina Högström	Suppleant
Dan-Eddie Nielsen	Suppleant

Under året har 9 st sammanträden protokollförts, utöver styrelsens löpande arbete.

Revisorer

ess2 redovisning & revision	Ordinarie extern
-----------------------------	------------------

Valberedning

Stefan Eriksson, sammankallande
Hans Strömgren

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-08.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats med äganderätt enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Katten 8	1967	Sundsvall
Katten 9	1967	Sundsvall
Katten 13	1967	Sundsvall
Katten 14	1967	Sundsvall

Fastigheterna är uppförda 1969 och består av 8 byggnader med 151 lägenheter och 4 lokaler. Fastighetens värdeår är 1969. Fastigheten är belägen på Fridhemsgatan 88-94 samt Båtsmansvägen 11 & 13 i Sundsvall

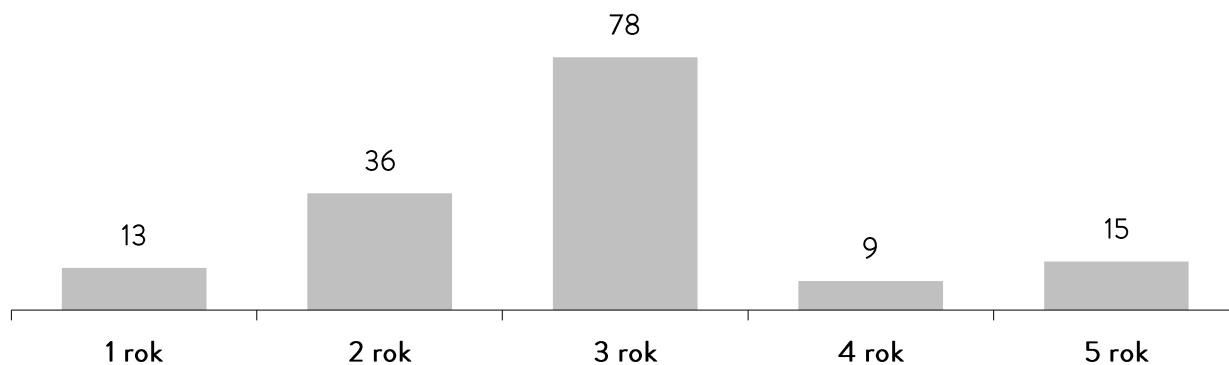
Bostadsarean är enligt taxeringsbeskedet 11 450 kvm, varav allt är bostadsrättsyta. Lokalytan är enligt taxeringsbeskedet 1 173 kvm. Byggnadernas totalyta 12 623 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via IF Skadeförsäkring. I försäkringen ingår kollektiv bostadsrättsförsäkring, s k bostadsrättstillägg, samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Lägenheter och parkering

Föreningen upplåter 151 bostadsrätter, 4 lokaler, 26 garage och 88 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:



VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningens likviditet har ändrats från 78% till 333% (exklusive villkorsändrade lån 239% till 421%)

Föreningen uppvisar i år en vinst med 1 360 tkr jämfört med 2022 års resultat 135 tkr.

I resultatet ingår föreningens avskrivning på 934 tkr, exkluderar man avskrivningar blir resultatet 2 294 tkr.
Avskrivningar påverkar ej föreningens likviditet.

Årets taxeringsvärde 90 358 000 kr.

Årsavgiften höjdes med 5% från 2023-01-01 samt höjs med 3,5% från 2024-01-01.

Underhållsplan

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

Föreningen följer en underhållsplan som löper mellan åren 2023 och 2052.

Utfört underhåll	År	Kommentar
Balkonger	2022	Inglasning
Huskropp utvändigt	2021	Underhåll
Ledbelysning	2020	
Rengöring ventilationssystem	2018	
Entréportar	2018	
Kallgarage	2018	Utökat antal platser
Garageportar	2018	
Pergola	2017	Belysning
Lokalanpassning	2016	Bilhall
Målning	2015	Husgrund, takplåt, källargångar
Ventilation	2014	
Markytor	2014	Uteplatser, pergola, asfaltering
Tegelunderhåll	2014	
Tvättstugor	2007	
Trapphus	2008	
Takisolering butik	2000	
Stambyte	1997	
Takrenovering	1987	
Fönsterbyte	1986	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Teknisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB

Från 2024 sköts även fastighetsskötseln av NISSES Förvaltnings AB.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 151 st. Av dessa har 15 st överlåtits under året.

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

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 201 st, under året har 21 st utträden och 17 inträden skett.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 197 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	660	628	616	610	610
Årsavgifts andel i % av total intäkt	85,1	87,2	88,3	-	-
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 164	2 209	-	-	-
Lån/kvm totalyta	1 963	2 004	1 343	1 377	1 413
Räntekänslighet (%)	3,3	3,5	-	-	-
Genomsnittsränta (%)	2,8	1,3	1,2	-	-
Sparande/kvm totalyta	194	68	151	-	-
Energikostnad/kvm totalyta	206	214	195	-	-
Nettoomsättning (tkr)	8 880	8 246	7 924	7 845	7 923
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 360	135	890	1 649	1 977
Soliditet (%)	42	38	51	49	46
Kassalikviditet (%)	333	78	157	-	-
Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån men inkl. nästa års amortering	421	239	1 110	837	732

Nyckeltalsdefinitioner under not 1.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 447 531	520 769	13 238 154	3 245 807	135 286	18 587 547
Disposition av föregående års resultat:				135 286	-135 286	0
Fondavsättning			800 000	-800 000		0
lanspråktagande fond			-114 375	114 375		0
Årets resultat					1 360 092	1 360 092
Belopp vid årets utgång	1 447 531	520 769	13 923 779	2 695 468	1 360 092	19 947 639

RESULTATDISPOSITION

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 695 468
årets vinst	1 360 092
	4 055 560
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	800 000
uttag ur fond för yttre underhåll	-151 487
i ny räkning överföres	3 407 047
	4 055 560

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

RESULTATRÄKNING

		2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 879 509	8 246 360
Summa rörelseintäkter		8 879 509	8 246 360
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-4 753 870	-5 833 301
Övriga externa kostnader		-601 440	-565 517
Personalkostnader	4	-827 190	-881 406
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-934 304	-604 333
Summa rörelsekostnader		-7 116 804	-7 884 557
Rörelseresultat		1 762 705	361 803
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		279 494	87 997
Räntekostnader och liknande resultatposter		-682 107	-314 514
Summa finansiella poster		-402 613	-226 517
Resultat efter finansiella poster		1 360 092	135 286
Resultat före skatt		1 360 092	135 286
Årets resultat		1 360 092	135 286

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	34 057 874	34 852 989
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	100 692	236 500
Inventarier, verktyg och installationer	7	16 318	19 699
Pågående nyanläggningar	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		34 174 884	35 109 188
Summa anläggningstillgångar		34 174 884	35 109 188
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	8 097
Övriga fordringar		120 910	77 018
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		334 369	306 943
Summa kortfristiga fordringar		455 279	392 058
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		12 712 582	13 802 302
Summa kassa och bank		12 712 582	13 802 302
Summa omsättningstillgångar		13 167 861	14 194 360
SUMMA TILLGÅNGAR		47 342 745	49 303 548

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 968 300	1 968 300
Fond för yttre underhåll	13 923 779	13 238 154
Summa bundet eget kapital	15 892 079	15 206 454
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 695 468	3 245 807
Årets resultat	1 360 092	135 286
Summa fritt eget kapital	4 055 560	3 381 093
Summa eget kapital	19 947 639	18 587 547
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut 9,10	23 444 415	12 432 582
Summa långfristiga skulder	23 444 415	12 432 582
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 334 903	12 859 792
Leverantörsskulder	739 837	3 999 364
Skatteskulder	24 372	13 812
Övriga skulder	606 091	390 768
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 245 488	1 019 683
Summa kortfristiga skulder	3 950 691	18 283 419
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	47 342 745	49 303 548

KASSAFLÖDESANALYS

	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 360 092	135 286
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	910 891	749 178
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2 270 983	884 464
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	8 097	49 722
Förändring av kortfristiga fordringar	-37 345	466 773
Förändring av leverantörsskulder	-3 259 527	3 450 426
Förändring av kortfristiga skulder	441 128	802 626
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-576 664	5 654 011
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-14 889 685
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-14 889 685
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	10 000 000
Amortering av lån	-513 056	-913 756
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-513 056	9 086 244
Årets kassaflöde	-1 089 720	-149 430
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	13 802 302	13 951 732
Likvida medel vid årets slut	12 712 582	13 802 302

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	67 år
Fastighetsförbättringar	20-50 år
Installationer	10 år
Maskiner	5 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.

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

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder där löpande amorteringar beräknats och utan hänsyn tagits till låneomförhandlingar.

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	7 559 437	7 194 791
Hyror, lokaler/förråd	385 157	354 458
Hyror garage och parkeringsplatser	215 250	218 903
Debiterade elavgifter	328 161	337 103
Balkongtillägg	350 520	78 660
Hyror, övernattningslägenhet	16 638	37 500
Övriga debiterade avgifter	24 348	24 946
	8 879 511	8 246 361

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

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2023	2022
Fastighetsavgifter	405 943	401 760
Löpande underhåll	442 054	1 392 794
Planerat underhåll	151 487	114 375
Elavgifter	532 633	431 901
Fjärrvärme	1 526 318	1 619 218
Vatten och avlopp	544 599	656 336
Sophantering	214 827	394 050
Snöröjning/Sandning	44 984	35 160
TV/Bredband/Telefoni	325 636	302 703
Förbrukningsmaterial	91 266	63 547
Maskinparks-kostnader	27 973	8 998
Försäkringspremier	172 632	149 509
Fastighetsskatt/kommunal avgift	273 519	262 949
	4 753 871	5 833 300

Not 4 Anställda och personalkostnader

Föreningen har haft en anställd man under räkenskapsåret.

Följande ersättningar har utgått

	2023	2022
Löner och andra ersättningar	385 823	437 458
Sociala kostnader och pensionskostnader	170 287	172 490
Styrelsearvoden	117 050	124 673
Uttagsskatt	154 030	146 784
	827 190	881 405

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	47 367 423	29 965 916
Inköp	0	17 401 507
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 367 423	47 367 423
Ingående avskrivningar	-12 514 435	-12 042 691
Årets avskrivningar	-795 115	-471 744
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 309 550	-12 514 435
Utgående redovisat värde	34 057 873	34 852 988
Taxeringsvärden byggnader	68 920 000	68 920 000
Taxeringsvärden mark	21 438 000	21 438 000
	90 358 000	90 358 000
Bokfört värde byggnader	33 087 288	33 882 403
Bokfört värde mark	970 585	970 585
	34 057 873	34 852 988

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	728 000	587 500
Inköp	0	140 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	728 000	728 000
Ingående avskrivningar	-491 500	-362 292
Årets avskrivningar	-135 808	-129 208
Utgående ackumulerade avskrivningar	-627 308	-491 500
Utgående redovisat värde	100 692	236 500

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 065 181	1 065 181
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 065 181	1 065 181
Ingående avskrivningar	-1 045 482	-1 042 101
Årets avskrivningar	-3 381	-3 381
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 048 863	-1 045 482
Utgående redovisat värde	16 318	19 699

Not 8 Pågående nyanläggningar

Balkongprojekt	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	2 652 322
Inköp	0	14 749 185
Omklassificeringar	0	-17 401 507
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea Hypotek AB	1,05	2025-04-16	4 650 761	4 750 761
Stadshypotek AB	0,87	2025-09-30	2 137 310	2 182 070
Stadshypotek AB	1,05	2024-06-01	852 863	883 879
Stadshypotek AB	3,76	2027-12-01	2 407 700	2 471 000
Stadshypotek AB	3,96	2026-04-30	3 146 736	3 186 736
Stadshypotek AB	3,89	2027-09-01	1 437 319	1 453 515
Stadshypotek AB	3,89	2027-09-01	946 629	963 713
Stadshypotek AB	3,91	2028-04-30	9 200 000	9 400 000
			24 779 318	25 291 674
Kortfristig del av långfristig skuld			1 334 903	12 859 792
-varav amortering			513 056	512 916

Del del som förfaller efter fem år är 22 214 038 kr.

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	28 104 500	28 104 500
	28 104 500	28 104 500

Sundsvall den 26/3 2024



Michael Öhrling
Ordförande



Stig Johansson
Ledamot



Magnus Kempe
Ledamot



Martti Knuutila
Ledamot



Helena Stridsberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17/4 2024

ess2 redovisning och revision AB



Emelie Söderlund
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Katten
Org.nr. 789200-0733

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Katten för år 2023.

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 2023 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 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Katten för år 2023 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 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.

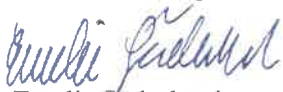
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. 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

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag informera om att styrelsen inte lämnat årsredovisning till revisor inom den tid som föreskrivs i lag och stadgar och att jag därmed inte kunnat slutföra revisionen inom lagstadgad tid dvs. senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma 2024.

Sundsvall den 17 april 2024

ess2 redovisning och revision AB



Emelie Söderlund

Auktoriserad revisor FAR

This image shows a full page of white paper with horizontal dashed lines, typical of primary-ruled notebook paper. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

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