

2024

Årsredovisning
Brf Förståndet



CASTOR
FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

Förvaltningsberättelsen ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

Resultaträkningen redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d v s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

Balansräkningen beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

Kassaflödesanalysen visar förändringen av föreningens likvida medel under året, d v s de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

Tilläggsupplysningar (Noter) skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Styrelsen för Brf Förståndet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad, lägenhetsfördelning och mark

Föreningens fastighet, Förståndet 5, bebyggdes 1944. Föreningen registrerades 1943-10-23 och den ekonomiska planen är registrerad. Fastigheten är belägen på Köpmangatan 40 i Sundsvall. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 16 lägenheter som upplåts med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

5 st 1 rum och kök,
5 st 2 rum och kök,
6 st 3 rum och kök

Total bostadsyta: 871 m² enligt taxeringsbesked

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare.

Föreningens mark innehas med äganderätt.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor. Lokalvården har utförts av Castor Plus AB.

Fastighetens tekniska status

Utförda underhållsåtgärder

År

Byte armaturer i trapphus	2024
OVK-besiktning med tillhörande åtgärder	2024
Målning trapphus, värmeinstallation	2021
Stamspolning	2021
Målning trapphus	2019
Energideklaration	2018

OVK-besiktning	2018
Stamspolning	2017
Renovering fasader och balkonger	2013
OVK-besiktning samt radonkontroll	2013
Ombyggnad av el till gemensam elmätning	2010
Värmeinjustering samt energiåtgärder	2010
Installation bredband	2002
Byte lägenhetsdörrar samt låssystem	1999
Stambyte och renovering badrum	1997
Renovering fasader, tak och fönster	1988
Trapphusmålning	1987

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus.

Föreningen har sitt säte i Sundsvall.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen höjde avgifterna med 8% från och med 2024-01-01.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 18 och vid räkenskapsårets slut 16.

Styrelse och revisorer

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-25. En extra föreningsstämma hölls sedan för att välja ny styrelse efter att dåvarande ordförande flyttat.

Styrelsen har sedan den extra föreningsstämman 2024-09-27 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Mia Joona	ordförande
	Mathias Jönsson	sekreterare
	Fredrik Norberg	ledamot

Suppleant	Kevin Åhman
-----------	-------------

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 1 protokollfört sammanträde.

Revisorer Ernst & Young AB

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2020-11-26.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	843	774	743	741	715
Resultat efter finansiella poster	-263	4	162	24	5
Soliditet (%)	10,0	18,5	18,3	12,4	11,2
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	898	831	815	815	791
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,8	93,5	88,5	95,8	96,4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	340	315	270	245	249
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 935	2 168	2 231	2 294	2 357
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 935	2 168	2 231	2 294	2 357
Skuldränta (%)	4,6	3,2	1,9	1,5	1,5
Räntekänslighet (%)	2,2	2,6	2,7	2,8	3,0
Sparande per kvm (kr/kvm)	-62	99	280	178	101

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Fr o m 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa återkommande kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan innevarande och f g år. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat visar en förlust. Det kan kopplas till ökade kostnader för främst löpande och planerat underhåll, men även allmänna ökningar i driftkostnader. Föreningen höjde avgifterna med 8% 2024-01-01 för att ta höjd för de allmänna kostandsökningarna. Styrelsen bedömer att de engångskostnader som varit förknippat med de höga underhållskostnaderna 2024 inte är återkommande och att den senaste avgiftshöjningen därför räcker för att vända resultatet kommande räkenskapsår.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	40 000	529 792	-107 795	4 437	466 434
Avsättning till fond för yttre underhåll		31 000	-31 000		0
Disposition av föregående års resultat:			4 437	-4 437	0
Årets resultat				-263 267	-263 267
Belopp vid årets utgång	40 000	560 792	-134 358	-263 267	203 167

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-134 358
årets förlust	-263 267
	-397 625

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	31 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-126 691
i ny räkning överföres	-301 934
	-397 625

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	842 522	774 274
Summa rörelseintäkter		842 522	774 274
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-812 412	-487 991
Övriga externa kostnader		-109 346	-81 742
Personalkostnader	4	-23 654	-55 216
Avskrivningar		-82 189	-82 189
Summa rörelsekostnader		-1 027 601	-707 138
Rörelseresultat		-185 079	67 136
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		260	2 458
Räntekostnader och liknande resultatposter		-78 448	-65 156
Summa finansiella poster		-78 188	-62 698
Resultat efter finansiella poster		-263 267	4 438
Resultat före skatt		-263 267	4 438
Årets resultat		-263 267	4 437

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5, 6

1 298 510

1 380 699

Summa materiella anläggningstillgångar

1 298 510

1 380 699

Summa anläggningstillgångar

1 298 510

1 380 699

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

32 524

37 524

Övriga fordringar

2 566

2 401

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

51 512

55 009

Summa kortfristiga fordringar

86 602

94 934

Kassa och bank

Kassa och bank

7

653 046

1 045 991

Summa kassa och bank

653 046

1 045 991

Summa omsättningstillgångar

739 648

1 140 925

SUMMA TILLGÅNGAR

2 038 158

2 521 624

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

40 000

40 000

Fond för yttre underhåll

560 792

529 792

Summa bundet eget kapital

600 792

569 792

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-134 358

-107 795

Årets resultat

-263 267

4 437

Summa fritt eget kapital

-397 625

-103 358

Summa eget kapital

203 167

466 434

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

0

1 685 034

Summa långfristiga skulder

0

1 685 034

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

1 685 034

202 863

Leverantörsskulder

66 195

76 445

Skatteskulder

2 503

3 242

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

81 259

87 606

Summa kortfristiga skulder

1 834 991

370 156

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2 038 158

2 521 624

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-263 267	4 437
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		82 189	82 189
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-181 078	86 626
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		5 000	3 000
Förändring av kortfristiga fordringar		3 332	-3 119
Förändring av kortfristiga skulder		-17 336	52 310
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-190 082	138 817
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-202 863	-55 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-202 863	-55 100
Årets kassaflöde		-392 945	83 717
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 045 991	962 274
Likvida medel vid årets slut		653 046	1 045 991

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

Fr o m 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan innevarande och f g år. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	50 år
Tillkommande utgifter	10-40 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 234 863 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

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.

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.

Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	781 932	723 996
Gemensamhetsel	22 839	23 030
Bredband och kabel-TV	26 553	26 688
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 878	525
Öresutjämning	18	34
Andrahandsuthyrning	4 302	0
	842 522	774 273

I föreningens årsavgifter ingår kostnad för värme och vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Uppvärmning	156 448	147 571
Löpande underhåll	148 275	20 020
Fastighetsskötsel	56 427	49 922
Periodiskt underhåll	126 691	0
Vatten och avloppsavgifter	58 185	53 461
Elavgifter	81 461	73 468
Renhållning	55 216	28 677
Snöröjning	24 599	40 213
Förbrukningsinventarier/material	856	0
Fastighetsförsäkringar	17 124	15 613
Tv, bredband och telefoni	34 864	33 622
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	26 080	25 424
Rengöring vent, brandskydd	26 186	0
	812 412	487 991

Not 4 Personalkostnader

	2024	2023
Arvoden till styrelsen	18 000	42 500
Sociala avgifter enligt lag och avtal	5 654	12 716
	23 654	55 216

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 136 568	3 136 568
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 136 568	3 136 568
Ingående avskrivningar	-1 925 869	-1 843 680
Årets avskrivningar	-82 189	-82 189
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 008 058	-1 925 869
Mark	170 000	170 000
Mark	170 000	170 000
Utgående redovisat värde	1 298 510	1 380 699
Taxeringsvärden byggnader	7 000 000	7 000 000
Taxeringsvärden mark	3 264 000	3 264 000
	10 264 000	10 264 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	2 784 000	2 784 000
	2 784 000	2 784 000

Not 7 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Nordea företagskonto	653 046	1 045 991
	653 046	1 045 991

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea 93290	4,47	2025-08-26	976 250	987 250
Nordea 73448	4,60	2025-11-19	708 784	738 784
Nordea 60441				161 863
			1 685 034	1 887 897
Kortfristig del av långfristig skuld			1 685 034	793 884

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Nästa års amortering 41 000 kr

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 1 480 034 kr.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Mia Joona

Mathias Jönsson

Fredrik Norberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor

This documents contains 13 pages before this page

Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

Mia Pauliina Joona

fc6166d9-f386-4a41-b497-72dc4ec30abd - 2025-05-14 20:32:03 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 4239fa5e-9f0d-48f0-affd-f597a9cc36bc - SE

Nils Fredrik Norberg

65a1e264-321a-4d07-945f-6b05f63a44db - 2025-05-14 22:30:00 UTC +03:00

BankID / Freja eID - b6426ffe-edd6-45fc-9301-d8b0cd341dcb - SE

Mathias Anders Jönsson

e179a529-dbe4-4170-b7cd-0e7d231b7d1c - 2025-05-14 23:22:38 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 60e8412d-2146-493c-ae43-fdcba70a052f - SE

KARL NIKLAS NYBERG

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: EY AB

c7c1be6e-622e-4777-9cc7-159ec2606cae - 2025-05-15 10:01:18 UTC +03:00

BankID / Freja eID - c6105b81-7c4d-4878-abb2-ab77eaa5dff7 - SE

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

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmitatekningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Förståndet 789200-0881.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Förståndet för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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 av Bostadsrättsföreningen Förståndet för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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
- 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 dag som framgår av vår elektroniska signering.

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
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."

NIKLAS NYBERG

Auktoriserad revisor

Serienummer: ffd7f042c37fec[...]58cd73a8c8ef8

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-15 07:03:05 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.



Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.



Castor Förvaltning



CastorForvaltning



Förvaltnings AB Castor