

Styrelsen för BRF KANTORN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens avgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig över 30 år.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter och lokaler nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1948-02-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1955-02-02 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-10 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Härnösand.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Niklas Jansson	Ordförande
Martin Melin	
Marcel Möörk	
Karl-Erik Iversén	

Styrelsesuppleanter

Carina Magnusson
Bodil Bodén
Annika Vestner

Valda t.o.m. årsstämman

2026
2025
2025
2026

Valda t.o.m. årsstämman

2025
2025
2025

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av två ledamöter i förening.

Ordinarie revisorer

Eva Höglund

Valberedning

Styrelsen

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Fastighetsfakta

Föreningen äger fastigheten Kantorn 3 i Härnösands kommun. På fastigheten finns 5 byggnader. Byggnaderna uppfördes 1949-1951.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 080 kvm varav 3 980 kvm utgör bostadsyta och 100 kvm utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 74 lägenheter och 5 lokaler.

Lägenhetsfördelning

Antal	Typ
15	1 r k v
1	1 r o k
30	2 r o k
22	3 r o k
6	4 r o k
5	Lokaler

Gemensamhetsutrymmen

Övernattningslägenhet/rum

Förvaltning

Föreningens förvaltaravtal och övriga avtal.

Avtal

Teknisk förvaltning

Inre skötsel

Ekonomisk förvaltning

Leverantör

Fastighetscompetens

Samhall AB

Ekoni Redovisning AB

Årets investeringar och underhåll

Radonåtgärder

Planerade investeringar och underhåll

Forsatt arbete med radonåtgärder och OVK(Obligatorisk ventilationskontroll).
Renovering av ett torkrum.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 74 st

Överlåtelser under året: 8 st

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

Antal medlemmar vid årets början: 82

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid årets slut: 84

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2024-07-01 med 5%.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 563	3 448	3 319	3 334
Resultat efter finansiella poster	429	165	-193	241
Balansomslutning	16 649	16 137	16 346	16 853
Soliditet (%)	50	49	47	47
Kassalikviditet (%)	100	175	174	29
Taxeringsvärde, tkr	24 059	24 059	24 059	17 945
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	828	800	774	814
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 499	1 585	1 671	1 879
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 728	1 827	1 926	2 166
Sparande per kvm (kr/kvm)	183	162	46	145
Räntekänslighet (%)	2	2	2	3
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	291	273	272	262
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91	92	92	96

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Yttre fond Uppskr.fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	104 006	138 594	2 501 381	4 967 504	169 650	7 881 135
Disposition av föregående års resultat:				169 650	-169 650	0
Årets resultat					418 444	418 444
Belopp vid årets utgång	104 006	138 594	2 501 381	5 137 154	418 444	8 299 579

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 137 155
årets vinst	418 444
	5 555 599

disponeras så att i ny räkning överföres	5 555 599
---	-----------

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

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	3	3 562 856	3 447 657
Övriga intäkter	3	38 037	201 975
		3 600 894	3 649 633
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll	4	-228 486	-405 149
Driftkostnader	5	-2 034 986	-1 930 795
Övriga kostnader	5	-225 598	-205 600
Personalkostnader	6	-80 463	-77 437
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-421 007	-574 967
		-2 990 540	-3 193 948
Rörelseresultat		610 354	455 684
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		94 148	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-275 632	-290 715
		-181 484	-290 715
Resultat efter finansiella poster		428 870	164 969
Bokslutsdispositioner	9	-15 000	-15 000
Resultat före skatt		413 870	149 969
Skatt på årets resultat		4 574	19 681
Årets resultat		418 444	169 650

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10, 11	13 131 789	13 546 969
Inventarier, verktyg och installationer	12	0	5 827
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	1 262 500	137 500
		14 394 289	13 690 296

Finansiella anläggningstillgångar

Uppskjuten skattefordran		40 227	35 653
Summa anläggningstillgångar		14 434 516	13 725 949

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		225	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	105 794	277 188
		106 019	277 188

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	15	1 425 324	1 821 179
---------------------------------	----	-----------	-----------

Kassa och bank

683 117 312 781

Summa omsättningstillgångar **2 214 460** **2 411 149**

SUMMA TILLGÅNGAR **16 648 976** **16 137 098**

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	104 006	104 006
Uppåtelseavgifter	138 594	138 594
Uppskrivningsfond	88 200	88 200
Fond för yttre underhåll	2 413 181	2 413 181
	2 743 981	2 743 981

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	5 137 155	4 967 505
Årets resultat	418 444	169 650
	5 555 599	5 137 155
Summa eget kapital	8 299 579	7 881 135

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	16	6 136 010	6 877 594
-----------------------------	----	-----------	-----------

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		741 584	394 200
Inre reparationsfond	17	227 357	219 395
Leverantörsskulder		670 554	196 093
Övriga skulder		35 080	57 326
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	538 812	511 354
Summa kortfristiga skulder		2 213 387	1 378 368

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

16 648 976 16 137 098

Kassaflödesanalys

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		413 870	149 969
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		421 007	574 967
Betald skatt		-20 339	14 851
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		814 538	739 787
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		171 169	-182 811
Förändring av leverantörsskulder		474 461	41 132
Förändring av kortfristiga skulder		380 897	-40 033
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 841 064	558 075
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 125 000	-311 577
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-741 584	-394 200
Årets kassaflöde		-25 520	-147 702
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 133 961	2 281 662
Likvida medel vid årets slut		2 108 441	2 133 961

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Hyresintäkter redovisas i den period hyran avses.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstid tillämpas:

Stomme & grund	100 år
Fasad	30-50 år
Fönster	50 år
Tak	40 år
Sanitet	20-50 år
Ventilation	30 år
Värme	50 år
El	40 år
Restpost	50 år
Miljöstation	50 år
Markanläggningar	5 år
Maskiner & inventarier	5 år
Låssystem	30 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Finansiella instrument

Kortfristiga placeringar

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och provas individuellt.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos

banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

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.

Not 2 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	15 530 000	15 530 000
	15 530 000	15 530 000

Not 3 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Nettoomsättningen		
Årsavgifter bostäder	3 142 414	3 047 294
Hyror garage	25 200	25 200
Hyror P Platser	77 606	78 720
Hyror lokaler	166 167	159 805
EI	151 469	136 638
	3 562 856	3 447 657
Övriga rörelseintäkter		
Överlåtelseavgift	7 162	9 082
Pantsättningsavgift	5 061	1 575
Övernattningsslägenhet	7 700	6 700
Fakturerade kostnader (gruppkonto)	1 293	388
Försäkringsersättningar	0	172 461
Andrahandsavgift	16 821	11 769
	38 037	201 975

Not 4 Reparationer och underhåll

	2024	2023
Reparationer och underhåll	224 975	405 149
Reparationer tvättstuga	3 511	0
	228 486	405 149

Not 5 Driftkostnader

	2024	2023
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel	157 898	147 852
Snö- och halkbekämpning	119 636	113 378
Utemiljö	4 486	7 180
Städ	97 266	88 118
	379 286	356 528

Taxebundna kostnader		
Fastighetsel		
Uppvärmning	245 586	285 774
Vatten	778 380	720 464
Sophantering och återvinning	312 771	244 193
	128 334	144 141
	1 465 071	1 394 572
Övriga driftskostnader		
Fastighetsförsäkringar	97 797	87 444
Kabel TV och Internet	19 409	18 828
	117 206	106 272
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		
Fastighetsskatt	73 423	73 423
	73 423	73 423
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnad		
Ersättningar till revisor		
Ekonomisk förvaltning	24 750	23 781
Övriga förvaltningskostnader	116 288	110 798
	84 560	71 021
	225 598	205 600
Not 6 Anställda och personalkostnader		
	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode		
Övriga anställda	54 995	55 660
	7 750	4 175
	62 745	59 835
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	17 718	17 602
	17 718	17 602
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader		
	80 463	77 437
Not 7 Avskrivningar		
	2024	2023
Avskrivningar byggnader		
Avskrivningar maskiner och inventarier	365 234	468 089
Avskrivningar byggnadsinventarier	5 827	14 374
Avskrivningar markanläggningar	0	42 558
	49 946	49 946
	421 007	574 967

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader för fastighetslån	274 986	289 758
Övriga räntekostnader	0	957
Räntekostnader för skatter och avgifter	646	0
	275 632	290 715

Not 9 Fondavsättningar

	2024	2023
Medlemmarnas reparationsfond	15 000	15 000
	15 000	15 000

Not 10 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 292 338	22 980 761
Inköp	0	311 577
Mark	931 636	931 636
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 223 974	24 223 974
Ingående avskrivningar	-11 600 307	-11 132 218
Årets avskrivningar	-365 234	-468 089
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 965 541	-11 600 307
Utgående redovisat värde	12 258 433	12 623 667
Taxeringsvärden bostäder	23 881 000	23 881 000
Taxeringsvärden lokaler	178 000	178 000
	24 059 000	24 059 000

Not 11 Markanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	998 916	998 916
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	998 916	998 916
Ingående avskrivningar	-75 614	-25 668
Årets avskrivningar	-49 946	-49 946
Utgående ackumulerade avskrivningar	-125 560	-75 614
Utgående redovisat värde	873 356	923 302

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	697 947	697 947
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	697 947	697 947
Ingående avskrivningar	-692 120	-635 188
Årets avskrivningar	-5 827	-56 932
Utgående ackumulerade avskrivningar	-697 947	-692 120
Utgående redovisat värde	0	5 827

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	137 500	137 500
Inköp	1 125 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 262 500	137 500
Utgående redovisat värde	1 262 500	137 500

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	98 864	97 797
Bostadsrätterna	6 930	6 930
LF	0	172 461
	105 794	277 188

Not 15 Aktier och andelar, omsättningstillgångar

Namn	Antal	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Multi Asset 25	730 515	599 526	599 526	730 315
Kortränta	890 287	825 798	825 798	890 287
		1 425 324	1 425 324	1 620 602

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Slutbetalnings dag	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek 162047	3,73	2027-07-30	932 684	1 004 432
Stadshypotek 162250	4,49	2027-09-01	845 639	885 747
Stadshypotek 162048	3,73	2027-07-30	3 295 939	3 494 835
Stadshypotek 161596	3,1	2025-04-30	400 832	454 280
Stadshypotek 161986	4,2	2027-06-30	1 402 500	1 432 500
			6 877 594	7 271 794

Kortfristig del av långfristig
skuld

741 584 394 200

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 906 594 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 17 Medlemmarnas reparationsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående värde	219 395	210 495
Årets uttag	-7 038	-6 100
Årets avsättning	15 000	15 000
	227 357	219 395

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	218 515	220 783
Upplupna räntekostnader	25 033	26 360
Förutbetalda årsavgifter	295 264	264 211
	538 812	511 354

Not 19 Bokslutsrapport

För denna årsredovisning har en bokslutsrapport upprättats av:

Lotta Lindberg, Ekoni Redovisning AB

som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i FAR.

Härnösand *den 27 mars 2025*



Niklas Jansson
Ordförande



Martin Melin



Marcel Möörk



Karl-Erik Iversén

Vår revisionsberättelse har lämnats *2 april 2025*

Revidacta Revision AB



Eva Höglund
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i BRF Kantorn

Org.nr. 788000-1438

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kantorn för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Kantorns 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 bolagsstämman 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 BRF Kantorn 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 bolagets 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
 - skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets 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 bolagets 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 ett bolag 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 BRF Kantorn för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 BRF Kantorn 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 bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets 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 bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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 bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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 bolagets 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 bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Härnösand den 2 april 2025

Revidacta Revision AB

Eva Höglund

Eva Höglund

Auktoriserad revisor FAR