

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KATTEN

ÅRSREDOVISNING 2024



FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Här kommer Er förenings årsredovisning, det är den redovisning som styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som föreningens medlemmar behandlar vid föreningsstämman. Årsredovisningen innehåller information om föreningens fastighet och ger en inblick i föreningens ekonomi. *SPARA ER ÅRSREDOVISNING, DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!*

BEGREPPSFÖRKLARINGAR

Förvaltningsberättelse

Redogör i text för verksamheten.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen skall till föreningsstämman föreslå hur vinsten skall disponeras eller om det blivit förlust, hur denna skall täckas.

Balansräkning

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, fordringar mm). Föreningens skulder består av eget kapital, fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej betalda kostnader mm). Under eget kapital redovisas grundavgifter, reserveringar samt disponibla vinstmedel.

Noter

Tilläggsupplysningar för en del poster i resultat- och balansräkningen.

Revisionsberättelsen

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, bokföringen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott samt om de till- eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Anläggningstillgångar är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna, med byggnader och mark.

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Fond för yttre underhåll utgörs av årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning eller reservering sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen.

Insatser är den avgift som inbetalades av de som köpte bostadsrätterna första gången när föreningen bildades.

Kortfristiga skulder kallas de skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder är i huvudsak de lån som föreningen.

Omsättningstillgångar skall i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Ställda panter avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Årsavgift är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften, underhåll och de stadgeenliga avsättningarna.

ÅRSREDOVISNING 2024

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KATTEN

789200-0733

Årsredovisningen omfattar

Sid 2	Förvaltningsberättelse
Sid 8	Resultaträkning
Sid 9	Balansräkning
Sid 11	Kassaflödesanalys
Sid 12	Noter
Sid 13	Noter till resultaträkning
Sid 14	Noter till balansräkning
Sid 16	Underskrifter

FÖRVALTNINGS AB

NISSES

Styrelsen för Brf Katten, med säte i Sundsvall, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 2024-05-07:

Michael Öhrling	Ordförande
Stig Johansson	Ledamot
Magnus Kempe	Ledamot
Martti Knuuttila	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 2024-05-07.

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

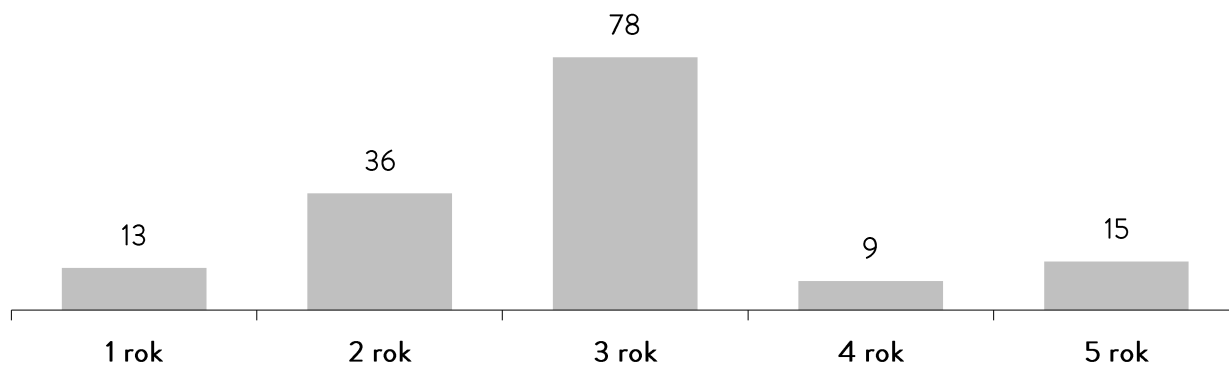
Bostadsarean är enligt taxeringsbeskedet 11 450 kvm, varav allt är bostadsrättsyta. Lokalytan är enligt taxeringsbeskedet 1 173 kvm. Byggnadernas totalyta 12 623 kvm.

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 333% till 49% (exklusive villkorsändrade lån 421% till 120%)

Föreningen uppvisar i år en förlust med -5 279 tkr jämfört med 2023 års resultat 1 360 tkr.

I resultatet ingår föreningens avskrivning på 867 tkr, exkluderar man avskrivningar blir resultatet -4 411 tkr. Avskrivningar påverkar ej föreningens likviditet. Föreningen har utfört ett planerat underhåll om 5 891 tkr.

Årets taxeringsvärde 90 358 000 kr.

Årsavgiften höjdes med 3,5% från 2024-01-01 samt höjs med 2,5% från 2025-01-01.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Fastighetsskötsel	NISSES Förvaltnings AB
Lokalvård	Nylands städ i Sundsvall AB
Teknisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Arkaden

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
Närvarobelysning allmänna utrymmen	2024	
Lekpark	2024	
Laddstationer elbil	2024	
Molokler	2024	
Tak	2024	
Säkerhetsdörrar	2024	
Relining	2024	
Balkonger	2022	Inglasning
Huskropp utvändigt	2021	Underhåll
LED-belysning	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	

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 197 st, under året har 23 st utträden och 16 inträden skett.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 190 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021	2020
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	683	660	628	616	610
Årsavgifts andel i % av total intäkt	86,7	85,1	87,2	88,3	-
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 048	2 164	2 209	-	-
Lån/kvm totalyta	1 857	1 963	2 004	1 343	1 377
Räntekänslighet (%)	3,0	3,3	3,5	-	-
Genomsnittsränta (%)	3,1	2,8	1,3	1,2	-
Sparande/kvm totalyta	117	194	68	151	-
Energikostnad/kvm totalyta	231	206	214	195	-
Nettoomsättning (tkr)	9 018	8 880	8 246	7 924	7 845
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-5 279	1 360	135	890	1 649
Soliditet (%)	35	42	38	51	49
Kassalikviditet (%)	43	333	78	157	-
Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån men inkl. nästa års amortering	120	421	239	1 110	837

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	13 923 779	2 695 468	1 360 092	19 947 639
Disposition fg års resultat				1 360 092	-1 360 092	
Fondavsättning			800 000	-800 000		0
lanspråktagande fond			-151 487	151 487		0
Årets resultat					-5 279 297	-5 279 297
Belopp vid årets utgång	1 447 531	520 769	14 572 292	3 407 047	-5 279 297	14 668 342

Upplysning vid förlust

Föreningens förlust bedöms inte påverka föreningens fortlevnad eller fortsatta förmåga förädla föreningens fastighet. I resultaträkningen redovisas en värdeminskning på föreningens byggnader i form av avskrivningar. Avskrivningarna är en bokföringsmässig kostnad som inte påverkar likviditeten men som kan leda till ett negativt resultat. Styrelsen ska tillgodose att föreningen får in medel för att täcka kostnader, amorteringar och avsättning för framtida underhåll.

Beslut har fattats om att höja medlemsavgiften med 2,5% från 2025-01-01

.RESULTATDISPOSITION

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	3 407 047
årets förlust	-5 279 297
	-1 872 250
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	800 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-5 890 837
i ny räkning överföres	3 218 587
	-1 872 250

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

RESULTATRÄKNING

Rörelseintäkter		2024-12-31	2023-12-31
Nettoomsättning	2	9 018 421	8 879 509
Summa rörelseintäkter		9 018 421	8 879 509
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-12 186 905	-4 753 870
Övriga externa kostnader		-610 151	-601 440
Personalkostnader	4	-191 551	-827 190
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-867 896	-934 304
Summa rörelsekostnader		-13 856 503	-7 116 804
Rörelseresultat		-4 838 082	1 762 705
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		295 021	279 494
Räntekostnader och liknande resultatposter		-736 236	-682 107
Summa finansiella poster		-441 215	-402 613
Resultat efter finansiella poster		-5 279 297	1 360 092
Resultat före skatt		-5 279 297	1 360 092
Årets resultat		-5 279 297	1 360 092

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	35 982 967	34 057 874
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	72 592	100 692
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 370 392	16 318
Summa materiella anläggningstillgångar		37 425 951	34 174 884
Summa anläggningstillgångar		37 425 951	34 174 884
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 872	0
Övriga fordringar		120 461	120 910
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		334 378	334 369
Summa kortfristiga fordringar		465 711	455 279
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 257 882	12 712 582
Summa kassa och bank		4 257 882	12 712 582
Summa omsättningstillgångar		4 723 593	13 167 861
SUMMA TILLGÅNGAR		42 149 544	47 342 745

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 968 300	1 968 300
Fond för yttre underhåll	14 572 292	13 923 779
Summa bundet eget kapital	16 540 592	15 892 079
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 407 047	2 695 468
Årets resultat	-5 279 297	1 360 092
Summa fritt eget kapital	-1 872 250	4 055 560
Summa eget kapital	14 668 342	19 947 639
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut 8	16 463 824	23 444 415
Summa långfristiga skulder	16 463 824	23 444 415
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 980 591	1 334 903
Leverantörsskulder	2 587 307	739 837
Skatteskulder	24 288	24 372
Övriga skulder	303 266	606 091
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 121 926	1 245 488
Summa kortfristiga skulder	11 017 378	3 950 691
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	42 149 544	47 342 745

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-12-31	2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-4 832 384	1 762 705
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	867 896	934 304
Erhållen ränta	295 021	279 494
Erlagd ränta	-739 176	-631 514
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-4 414 341	2 344 989
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-10 872	8 097
Förändring av kortfristiga fordringar	440	-71 318
Förändring av leverantörsskulder	1 847 470	-3 259 527
Förändring av kortfristiga skulder	-423 532	413 822
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 000 835	-563 937
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-4 118 963	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 118 963	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 334 903	-513 056
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 334 903	-513 056
Årets kassaflöde	-8 454 701	-1 076 993
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	12 712 582	13 802 302
Likvida medel vid årets slut	4 257 881	12 712 582

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	7 823 361	7 559 437
Hyror, lokaler/förråd	392 038	385 157
Hyror garage och parkeringsplatser	208 531	215 250
Debiterade elavgifter	194 837	328 161
Balkongtillägg	350 750	350 520
Hyror, övernattningslägenhet	5 224	16 638
Övriga debiterade avgifter	43 680	24 348
	9 018 421	8 879 511

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

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2024	2023
Fastighetsavgifter	1 446 076	405 943
Löpande underhåll	619 524	442 054
Planerat underhåll	5 890 837	151 487
Elavgifter	644 989	532 633
Fjärrvärme	1 578 256	1 526 318
Vatten och avlopp	696 389	544 599
Sophantering	239 335	214 827
Snöröjning/Sandning	88 399	44 984
TV/Bredband/Telefoni	344 648	325 636
Förbrukningsmaterial/inventarier	159 336	91 266
Maskinparks-kostnader	14 283	27 973
Försäkringspremier	185 122	172 632
Fastighetsskatt/kommunal avgift	279 710	273 519
	12 186 904	4 753 871

Not 4 Anställda och personalkostnader

<i>Följande ersättningar har utgått</i>	2024	2023
Löner och andra ersättningar	30 675	385 823
Sociala kostnader och pensionskostnader	42 296	170 287
Styrelsearvoden	118 580	117 050
Uttagsskatt	0	154 030
	191 551	827 190

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	47 367 423	47 367 423
Inköp	2 751 454	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 118 877	47 367 423
Ingående avskrivningar	-13 309 550	-12 514 435
Årets avskrivningar	-826 361	-795 115
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 135 911	-13 309 550
Utgående redovisat värde	35 982 966	34 057 873
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	35 012 381	33 087 288
Bokfört värde mark	970 585	970 585
	35 982 966	34 057 873

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	728 000	728 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	728 000	728 000
Ingående avskrivningar	-627 308	-491 500
Årets avskrivningar	-28 100	-135 808
Utgående ackumulerade avskrivningar	-655 408	-627 308
Utgående redovisat värde	72 592	100 692

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 065 181	1 065 181
Inköp	1 367 509	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 432 690	1 065 181
Ingående avskrivningar	-1 048 863	-1 045 482
Årets avskrivningar	-13 435	-3 381
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 062 298	-1 048 863
Utgående redovisat värde	1 370 392	16 318

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare			2024-12-31	2023-12-31
Nordea Hypotek AB	1,05	2025-04-16	4 550 761	4 650 761
Stadshypotek AB	0,87	2025-09-30	2 092 550	2 137 310
Stadshypotek AB	-	-	0	852 863
Stadshypotek AB	3,76	2027-12-01	2 343 700	2 407 700
Stadshypotek AB	3,96	2026-04-30	3 106 736	3 146 736
Stadshypotek AB	3,89	2027-09-01	1 421 123	1 437 319
Stadshypotek AB	3,89	2027-09-01	929 545	946 629
Stadshypotek AB	3,91	2028-04-30	9 000 000	9 200 000
			23 444 415	24 779 318
Kortfristig del av långfristig skuld			6 980 591	1 334 903
-varav amortering			482 040	513 056

Del del som förfaller efter fem år är 21 034 215kr.

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	28 104 500	28 104 500
	28 104 500	28 104 500

Sundsvall den 30/3 2025

Michael Öhrling
Ordförande



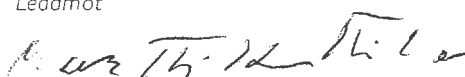
Stig Johansson
Ledamot



Magnus Kempe
Ledamot



Martti Knuutila
Ledamot



Helena Stridsberg
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 12/5 2025

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 2024.

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 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 2024 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 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.

Sundsvall den 12 maj 2025

ess2 redovisning och revision AB



Emelie Söderlund

Auktoriserad revisor FAR

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