

2023

Årsredovisning Brf Skytten



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.

Årsredovisning

för

Brf Skytten

789200-0501

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Skytten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

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 och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Skytten 1, bebyggdes 1954. Föreningen registrerades 1953-10-30 och den ekonomiska planen registrerades 1957. Fastigheten är belägen på Skönsnogatan 25 i Sundsvall. På fastigheten finns 3 bostadshus innehållande 41 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 8 lokaler med hyresrätt. På fastigheten finns även 2 garage och 30 parkeringsplatser. Föreningens mark innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

5 st	1 rum och kök
4 st	1 rum och kokvrå
26 st	2 rum och kök
6 st	3 rum och kök

Total bostadsyta: 2 218 kvm enl. taxeringsbevis

Total lokalyta: 446 kvm enl. taxeringbevis

Föreningens fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare.

Förvaltning

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

Fastighetens tekniska status

Föreningen har en enkel underhållsplan som visar underhållsbehovet de närmaste åren.

Utförda underhållsåtgärder

	<u>År</u>
Ombyggnation av ventilation	2021-2020
Asfalteringsarbeten	2019
OVK-besiktning	2019
Energideklaration	2018
Relining av avloppsstammar	2016

Målningsarbeten i tvättstugor och allmänna utrymmen	2015
Målning fönster	2010
Dränering	2010
Renovering balkonger	2007
Ombyggnad värmesystemet	2005
Byte lägenhetsdörrar	2004
Utbyte/ombyggnad el	2004
Renovering badrum och byte stammar	1998
Omläggning tak	1995
Byte fönster	1987
Fjärrvärmeinstallation	1984

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen har sitt säte i Sundsvall.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året haft kostnader för löpande underhåll med 108 tkr och periodiskt underhåll med 81 tkr.

Kostnader för periodiskt underhåll avser lagning av tegel.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Antalet medlemmar var vid räkenskapsårets början 48 st och vid räkenskapsårets slut 48 st.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2023-06-15 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Nils-Åke Sandberg Solveig Holm Grelsson Sabina Sundquist John Fagerström	Ordförande Ledamot, sekreterare Ledamot Ledamot
Suppleanter	Evelina Modin Edström Jan Hallberg	
Revisorer	Ess2 redovisning & revision AB	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 3 protokollförda sammanträden.
För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2017-05-03.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 826	1 786	1 785	1 706	1 709
Resultat efter finansiella poster	-62	129	-196	188	83
Kassalikviditet (%)	62,7	64,0	63,8	273,8	265,5
Soliditet (%)	17,2	18,0	15,7	16,9	19,7
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm boyta	754	739	739	710	710
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91,6	91,5	91,8	92,4	92,2
Värmekostnad per kvm totalyta	180	168	141	146	150
Elkostnad per kvm totalyta	36	27	21	19	18
Vattenkostnad per kvm totalyta	39	43	37	40	40
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	255	238	199	205	208
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 846	1 898	1 949	2 135	1 424
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 537	1 584	1 627	1 782	1 189
Skuldränta (%)	2,6	1,5	1,4	1,5	1,7
Räntekänslighet (%)	2,4	2,6	2,6	3,0	2,0
Sparande per kvm (kr/kvm)	82	132	162	149	167

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett resultatmässigt underskott för räkenskapsåret 2023, vilket beror på högre driftskostnader och högre räntekostnader. Föreningen har ett positivt kassaflöde för året och en kassabehållning på 1 167 tkr per 2023-12-31. Utöver det har föreningen höjt avgiften med 2 % från 1 jan 2024. Baserat på dessa uppgifter gör styrelsen bedömningen att underskottet inte har någon påverkan på föreningens möjligheter att finansiera sina framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	64 300	671 878	112 454	128 636	977 268
Avsättning till fond för yttre underhåll		190 000	-190 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		0	0		0
Disposition av föregående års resultat:			128 636	-128 636	0
Årets resultat				-61 834	-61 834
Belopp vid årets utgång	64 300	861 878	51 090	-61 834	915 434

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	51 091
årets förlust	-61 834
	-10 743
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	49 269
reservering fond för yttre underhåll utöver stadgar	0
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-80 965
i ny räkning överföres	20 953
	-10 743

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 825 821	1 786 458
Övriga rörelseintäkter		0	3 986
Summa rörelseintäkter		1 825 821	1 790 444
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 417 149	-1 221 338
Övriga externa kostnader		-154 305	-165 213
Personalkostnader	4	-13 330	-11 539
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-199 931	-199 931
Summa rörelsekostnader		-1 784 715	-1 598 021
Rörelseresultat		41 106	192 423
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 979	743
Räntekostnader och liknande resultatposter		-105 919	-64 530
Summa finansiella poster		-102 940	-63 787
Resultat efter finansiella poster		-61 834	128 636
Resultat före skatt		-61 834	128 636
Årets resultat		-61 834	128 636

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5, 6

4 004 360

4 204 291

Summa materiella anläggningstillgångar

4 004 360

4 204 291

Summa anläggningstillgångar

4 004 360

4 204 291

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

5 014

0

Övriga fordringar

4 743

30 680

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

150 822

141 841

Summa kortfristiga fordringar

160 579

172 521

Kassa och bank

Kassa och bank

7

1 167 260

1 063 650

Summa kassa och bank

1 167 260

1 063 650

Summa omsättningstillgångar

1 327 839

1 236 171

SUMMA TILLGÅNGAR

5 332 199

5 440 462

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

64 300

64 300

Fond för yttre underhåll

861 878

671 878

Summa bundet eget kapital

926 178

736 178

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

51 091

112 455

Årets resultat

-61 834

128 636

Summa fritt eget kapital

-10 743

241 091

Summa eget kapital

915 435

977 269

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

2 299 235

2 531 233

Summa långfristiga skulder

2 299 235

2 531 233

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

1 794 882

1 679 052

Leverantörsskulder

92 730

55 834

Skatteskulder

9 692

7 034

Övriga skulder

4 706

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

215 519

190 040

Summa kortfristiga skulder

2 117 529

1 931 960

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

5 332 199

5 440 462

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-61 834

128 636

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

199 931

199 931

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

138 097

328 567

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

11 942

-30 986

Förändring av leverantörsskulder

36 896

-26 789

Förändring av kortfristiga skulder

32 844

48 430

Kassaflöde från den löpande verksamheten

219 779

319 222

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-116 168

-112 968

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-116 168

-112 968

Årets kassaflöde

103 611

206 254

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 063 650

857 395

Likvida medel vid årets slut

1 167 261

1 063 649

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 och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning. Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för fjärrvärme, el, vatten, renhållning.

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	30-50 år
Markanläggning	20 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

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

Inkomstskatter

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, till exempel avkastning på en del placeringar och ev. reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 391 757 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.

Årsavgifter

I föreningens årsavgift ingår kostnad för värme, vatten, abonnemang för tv, bredband.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital. Beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för bostadsrätter.

Skuldsättning per kvadrat totalyta beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Skuldsättning per kvadrat upplåten med bostadsrätt beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Räntekänslighet visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet. Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvadrat totalyta visar det som återstår när avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll samt intäkter eller kostnader som är väsentliga och inte en del av den normala verksamheten har räknats bort från föreningens resultat. Beräknas genom att återstående belopp delas med den totala ytan i föreningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 671 816	1 639 008
Hyror lokaler	85 368	83 168
Hyror garage	7 200	7 200
Hyror parkeringar	49 840	43 200
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 151	6 256
Avgift andrahandsuthyrning	8 445	7 627
	1 825 820	1 786 459

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Löpande underhåll	107 508	84 214
Periodiskt underhåll	80 965	22 625
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	223 211	218 028
Uppvärmningskostnad	479 216	445 932
Vatten- och avloppsavgifter	103 353	113 620
Elavgifter	96 147	71 194
Renhållning	80 402	67 377
Snöröjning	110 992	68 669
Förbrukningsinventarier/materiel	3 944	3 755
Fastighetsförsäkringar	45 529	43 036
TV, bredband och telefoni	30 712	27 718
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	55 170	55 170
	1 417 149	1 221 338

Not 4 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden till styrelsen	12 320	10 600
Sociala avgifter enligt lag och avtal	1 010	939
	13 330	11 539

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda på föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 512 640	8 512 640
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	270 026	270 026
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 782 666	8 782 666
Ingående avskrivningar	-4 638 375	-4 438 444
Årets avskrivningar	-199 931	-199 931
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 838 306	-4 638 375
Mark	60 000	60 000
Utgående restvärde mark	60 000	60 000
Utgående redovisat värde	4 004 360	4 204 291
Taxeringsvärden byggnader	12 175 000	12 175 000
Taxeringsvärden mark	4 248 000	4 248 000
	16 423 000	16 423 000
Bokfört värde byggnader	3 944 360	4 144 291
Bokfört värde mark	60 000	60 000
	4 004 360	4 204 291

Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	5 915 000	5 915 000
	5 915 000	5 915 000

Not 7 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel		
Nordea företagskonto	1 167 260	1 063 650
	1 167 260	1 063 650

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

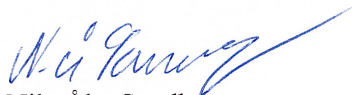
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea	5,42	2024-05-17	739 825	769 825
Swedbank	5,845	3-mån	440 359	451 871
Stadshypotek	4,270	2028-03-01	382 700	387 700
Stadshypotek	1,250	2024-03-30	250 038	280 034
Stadshypotek	1,250	2025-01-30	321 195	330 855
Stadshypotek	1,110	2025-06-30	1 630 000	1 650 000
Stadshypotek	0,870	2024-09-30	330 000	340 000
			4 094 117	4 210 285
Kortfristig del av långfristig skuld			1 794 882	1 679 052

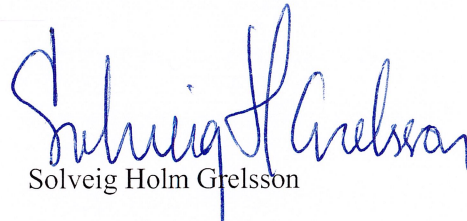
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 3 513 277 kr.

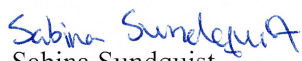
Lån som förfaller inom ett år från bokslutsdagen klassificeras som kortfristiga. Detta oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

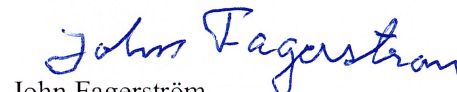
Kommande års förväntade amortering är 116 168 kr.

Sundsvall 2024-05-27


Nils-Åke Sandberg
Ordförande


Solveig Holm Grelsson


Sabina Sundquist


John Fagerström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-27

Ess2 redovisning & revision AB


Emelie Söderlund
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Skytten
Org.nr. 789200-0501

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skytten för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 12 juni 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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. 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 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 Brf Skytten för år 2023 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 27 maj 2024

ess2 redovisning & revision AB



Emelie Söderlund

Auktoriserad revisor FAR



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



CastorFörvaltning



Förvaltnings AB Castor