

# 2023

## Årsredovisning Brf Bisittaren



# 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, dvs 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 förskotts-inbetalda 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, dvs 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 Bisittaren

789200-0790

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Bisittaren får härmed upprätta 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, Bisittaren nr 2, bebyggdes 1964. Föreningen registrerades 1962-07-06 och den ekonomiska planen registrerades 1966-09-09. Fastigheten är belägen på Södra Järnväggsgatan 27 A-B i Sundsvall. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 22 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Föreningens mark innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

4	1 rum och kök
4	3 rum och kök
14	4 rum och kök

Total bostadsyta: 1 732 m<sup>2</sup>

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare och ansvarsförsäkring för styrelsen.

### **Förvaltning**

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

### **Fastighetens tekniska status**

Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2041.

#### **Utförda underhållsåtgärder**

	<b>År</b>
Installation av laddstolpar till parkering	2022
Utbyggnad och inglasning av befintliga balkonger samt nybyggnad av 2 markbalkonger	2020
Byte av fönster och balkongdörrar i södra fasaden	2017
Byte av rökluckor i trapphus	2015
Inklädnad av takfots- och avrinningsrännor samt gesimsrännans skarvas med SBS 5500 takmatta	2014
Ny värmekabelanläggning	2013
Byte av fönster samt installation av inluftsventiler i norra fasaden	2013
Ommålning av källarentré	2013

Byte av stuprör	2013
Ommålning av tvättutrymmen	2012
Installation av kodlås med fjärrmanövreringsbar öppningsfunktion för gånggrinden	2011
Byte träfasad	2011
Ommålning av källargågn och hobbyrum	2011
Byte av undercentral	2010
Översyn av brandväggar samt tilläggsisolering på vind	2010
Injustering av värmesystem	2010-2011
Stambyte och badrumsrenovering	2009-2010
Byte till sensorstyrd trapphusarmatur med ledljus och batteribackup	2009
Ommålning i trapphus	2009
Planering av parkeringsytan och byte av dagvattenbrunn	2009
Byte av blandare i tvättstuga, städskrubb och föreningslokal	2009
Byte av porslin och blandare på toaletter i tvättstuga och källarkorridor	2009
Byte och höjning av ledstänger i trapphus	2008

### **Beskattning**

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs 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 genomfört byte av källardörrar till en kostnad om 134 tkr. Utöver det har endast löpande underhåll utförts.

### **Medlemsinformation**

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåttna. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 31 och vid räkenskapsårets slut 30.

### **Styrelse och revisorer**

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2023-06-28 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Mattias Eriksson	Ordförande
	Jan-Åke Bardén	Ledamot
	Katarina Strömberg	Ledamot
	Mats Hasselryd	Ledamot
	Karin Backberg	Ledamot

Suppleant Jonny Aliranta

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer Lars Ljungström, bokföringsgruppen HB

Valberedning Roger Milk (sammankallande)  
Joakim Strömberg

## Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2019-06-20.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	1 188	1 189	1 193	1 116
Resultat efter finansiella poster	5	148	249	193
Soliditet (%)	54,5	52,0	49,1	46,5
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	612	611	612	591
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89,2	89,0	88,2	90,6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	195	187	161	156
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 573	1 816	1 897	1 977
Räntekänslighet (%)	2,6	3,0	3,1	3,3
Sparande per kvm (kr/kvm)	199	186	244	198
Ränta per kvm (kr/kvm)	29	25	26	37

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

## Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	198 791	1 871 908	1 291 141	147 843	<b>3 509 683</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll		59 400	-59 400		<b>0</b>
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		0	0		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			147 843	-147 843	<b>0</b>
Årets resultat				5 288	<b>5 288</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>198 791</b>	<b>1 931 308</b>	<b>1 379 584</b>	<b>5 288</b>	<b>3 514 971</b>

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 379 584
årets vinst	5 288
	<b>1 384 872</b>

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	59 400
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-134 063
i ny räkning överföres	1 459 535
	<b>1 384 872</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 188 152	1 189 494
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 188 152</b>	<b>1 189 494</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-819 428	-700 476
Övriga externa kostnader	4	-70 834	-89 278
Personalkostnader	5	-58 929	-38 224
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-184 517	-174 662
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 133 708</b>	<b>-1 002 640</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>54 444</b>	<b>186 854</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 725	4 091
Räntekostnader och liknande resultatposter		-50 881	-43 102
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-49 156</b>	<b>-39 011</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>5 288</b>	<b>147 843</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>5 288</b>	<b>147 843</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>5 288</b>	<b>147 843</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6, 7	5 478 144	5 662 661
Inventarier och maskiner	8	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 478 144</b>	<b>5 662 661</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 478 144</b>	<b>5 662 661</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		8 815	8 815
Övriga fordringar		3 399	64 718
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 406	96 800
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>29 620</b>	<b>170 333</b>
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank	9	939 115	922 447
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>939 115</b>	<b>922 447</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>968 735</b>	<b>1 092 780</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 446 879</b>	<b>6 755 441</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		198 791	198 791
Fond för yttre underhåll		1 931 308	1 871 908
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 130 099</b>	<b>2 070 699</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		1 379 584	1 291 141
Årets resultat		5 288	147 843
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 384 872</b>	<b>1 438 984</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 514 971</b>	<b>3 509 683</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	2 665 000	2 725 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 665 000</b>	<b>2 725 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	60 000	420 000
Leverantörsskulder		67 013	28 928
Skatteskulder		4 488	3 168
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		135 407	68 662
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>266 908</b>	<b>520 758</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 446 879</b>	<b>6 755 441</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	5 288	147 843
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	184 517	174 662
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>189 805</b>	<b>322 505</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	140 714	-141 944
Förändring av leverantörsskulder	38 085	-14 178
Förändring av kortfristiga skulder	68 064	-79 495
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>436 668</b>	<b>86 888</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-107 500
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-107 500</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	-420 000	-140 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-420 000</b>	<b>-140 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>16 668</b>	<b>-160 612</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	922 447	1 083 059
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>939 115</b>	<b>922 447</b>

## 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:

Byggnader	63 år
Markanläggning	10/20 år
Fjärrvärmecentral och ventiler	40 år
Stamreovering	40 år
Balkonger	60 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.

#### 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 och bredband.

#### Nyckeltalsdefinitioner

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.

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	1 060 284	1 058 611
Hyror lokaler	0	2 000
Hyror parkeringar	54 196	51 000
Hyresrabatt	0	-500
Elintäkter	0	-5 192
Gemensamhetsel	56 382	69 361
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 363	4 347
Avgift andrahandsuthyrning, öresutjämning	14 926	9 267
Gästlägenhet	0	600
	<b>1 188 151</b>	<b>1 189 494</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Löpande underhåll	100 952	132 361
Periodiskt underhåll	134 063	0
Fastighetsskötsel beställning	0	4 504
Städning entreprenad	26 800	24 600
Uppvärmningskostnader	150 367	122 524
Elavgifter	108 198	132 451
Vatten- och avloppsavgifter	79 186	68 886
Renhållning	61 094	55 995
Snöröjning och sandning	13 642	13 261
Förbrukningsinventarier/materiel		7 167
Fastighetsförsäkringar	32 895	31 531
Kabel-TV	77 272	73 778
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	34 958	33 418
	<b>819 427</b>	<b>700 476</b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Revisionsarvode	3 438	3 125
Stämmor, styrelsemöten, rept.	2 900	5 647
Kreditupplysning/inkasso	562	313
Förvaltningsarvode	48 041	48 639
Administrationskostnader	6 026	9 657
Avgifter för myndigheter	4 680	4 680
Trivselkostnader	1 299	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 888	0
Konsultarvoden	0	16 818
Korttidsinventarier	0	399
	<b>70 834</b>	<b>89 278</b>

**Not 5 Personalkostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Arvoden till styrelsen	48 300	33 000
Övriga ersättningar	0	141
Sociala avgifter enligt lag och avtal	10 629	5 083
	<b>58 929</b>	<b>38 224</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	8 540 133	8 432 633
Årets anskaffningar	0	107 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 540 133</b>	<b>8 540 133</b>
Ingående avskrivningar	-2 877 472	-2 702 809
Årets avskrivningar	-184 517	-174 662
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 061 989</b>	<b>-2 877 471</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 478 144</b>	<b>5 662 662</b>
Taxeringsvärden byggnader	14 200 000	14 200 000
Taxeringsvärden mark	5 600 000	5 600 000
	<b>19 800 000</b>	<b>19 800 000</b>
Bokfört värde byggnader	5 051 044	5 235 562
Bokfört värde mark	427 100	427 100
	<b>5 478 144</b>	<b>5 662 662</b>

#### Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	3 530 000	3 530 000
	<b>3 530 000</b>	<b>3 530 000</b>

#### Not 8 Inventarier och maskiner

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	320 465	320 465
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>320 465</b>	<b>320 465</b>
Ingående avskrivningar	-320 465	-320 465
Årets avskrivningar	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-320 465</b>	<b>-320 465</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Not 9 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Nordea	939 115	29 837
Handelsbanken SBC	0	62 339
Räntekonto SBC	0	830 271
	<b>939 115</b>	<b>922 447</b>

#### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	1,350	2025-03-01	2 725 000	2 785 000
Stadshypotek		Lånet löst	0	360 000
			<b>2 725 000</b>	<b>3 145 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			60 000	420 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 2 425 000 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 60 000 kr.

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Mattias Eriksson  
Ordförande

Jan-Åke Bardén

Katarina Strömberg

Mats Hasselryd

Karin Backberg

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lars Ljungström  
Revisor

**JAN ÅKE BARDÉN**

5db4ce55-8323-4044-8992-93737f6f1cc2 - 2024-05-22 18:04:43 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 5529b850-cc69-414d-82c4-99e4f37f8ebc - SE

**Katarina Strömberg**

97fb06a4-317c-4ffd-9b4f-cd28cb0dc4b3 - 2024-05-23 14:27:04 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 9dfce845-2031-449a-92ec-8d2f49b50075 - SE

**MATTIAS ERIKSSON**

c399aed2-c22a-4941-925d-fec51f6ac086 - 2024-05-23 14:42:22 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 05ad420c-5537-4946-be34-6b8415b925c6 - SE

**KARIN BACKBERG**

840fd236-a950-40ed-8c06-6a5d50ff25d0 - 2024-05-23 16:56:52 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - e607a8d3-a177-4bdf-b631-cca8ce390ce0 - SE

**MATS ÅKE ARNOLD HASSELRYD**

f45d43c7-ecf0-40b7-bf35-737cfdd9dc92 - 2024-05-23 17:47:59 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 0395a24c-45a8-45a3-b32f-77a473214057 - SE

**LARS LJUNGSTRÖM**

df91cf39-d48a-49ce-a9c3-5aeed7ddb272 - 2024-05-23 18:47:15 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 53557da7-d347-42b0-9e89-8dedb343c6bb - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende



---

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i  
bostadsrättsföreningen Bisittaren,  
org.nr 789200-0790

## Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för  
Bostadsrättsföreningen Bisittaren för räkenskapsåret 2023-  
01-01 till 2023-12-31

### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en  
årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt  
årsredovisningslagen och för den interna kontroll som  
styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en  
årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter,  
vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på  
grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt  
god revisionsssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat  
och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att  
årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är  
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina  
uttalanden.

### Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i  
enlighet med årsredovisningslagen och ger i alla väsentliga  
avseenden en rättvisande bild av Brf Bisittaren:s finansiella  
ställning per 2023-12-31.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer  
resultat – och balansräkningen

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört  
en revision av förslaget till disposition beträffande  
föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för  
räkenskapsåret 2023-01-01 till 2023-12-31.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till  
dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är  
styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt  
bostadsrättslagen.

### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om  
förslaget till disposition av föreningens resultat och om  
förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen är  
utförd enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag till mitt uttalande om styrelsens förslag till  
dispositioner har jag använt bostadsrättslagen och  
föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag  
utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga  
beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna  
bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig  
mot föreningen. Jag har även granskat om någon  
styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med  
bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens  
stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga  
och ändamålsenliga för mina uttalanden.

### Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar årets  
resultat och de balanserade vinstmedlen enligt förslaget i  
förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet  
för räkenskapsåret.

Sundsvall 2024-05

Lars Ljungström

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 1 pages before this page  
Dokumentet inneholder 1 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 1 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 1 sider før denne side

Detta dokument innehåller 1 sidor före denna sida

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende

# CASTOR

---

FÖRVALTNINGS AB CASTOR

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