



Årsredovisning 2025

Brf Kuttern



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Kuttern med säte i Gävleborgs län org.nr. 785000-1608 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden och marken på fastigheten i Gävle kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Brynäs 79:8	1962-12-14	1963

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår ej styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
92	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 311
8	garageplatser	152
46	p-platser	0
Totalt 146 objekt		5 463

Föreningens lägenheter fördelas på: 19 st 1 rok, 39 st 2 rok, 34 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Christian Jansson	Ordförande
Åke Fällström	Ledamot
Tobias Persson	Ledamot
Robert Hag	Ledamot
Daniel Fahlstedt	Ledamot
Ann-Christin Helgesson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Daniel Fahlstedt och Ann-Christin Helgesson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Robert Hag, Christian Jansson och Daniel Fahlstedt.

Revisorer har varit: Borevision, vald av föreningsstämman.

Valberedning har varit: Carina Lomfalk och Jaime Alvarado, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +6,2%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-08-10, varvid planen uppdaterades.

Har påbörjat arbetet att byta ut samtliga tavlor med information och namn i entren till en digital variant. Detta för att enklare kunna sprida information snabbt.

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2018	Målning av källargångar. Relining av stammar inkl byte av golvbrunnar.
2020	Brandskyddsbesiktning med åtgärder (brandskyddsmassa, tätade rör)
2021	Installering av brytskydd på alla ytterskalsdörrar (portar och källardörrar), plombering av lås. Genomgång av tvättmaskiner och torktumlare i tvättstugorna. Byte av VVC-pump till en kraftigare pump. OVK-besiktning, brandskyddsinspektion.
2022	Spolning/inspektion avloppsrör.
2023	Nytt miljöhus.
2024	Gruppavtal för bredband. Ommålning parkeringsrutorna.
2025	Bytt ut samtliga tvättmaskiner och torktumlare.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren

Årtal	Åtgärd
2026	Påbörja renovering av innergård. Renovering av parkeringen. Fortsatt arbete med utbyte till digitala informationstavlor i trapphusen.
2027	Renovering av jordkällaren.

Medlemsinformation

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 103 och under året har det tillkommit 18 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 105.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	208	224	196	218	229
Skuldsättning, kr/kvm	1 717	1 773	2 166	2 539	2 633
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 767	1 824	2 226	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	221	208	221	206	185
Årsavgifter, kr/kvm	785	755	685	622	615
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	93	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	800	770	720	692	678
Nettoomsättning, tkr	4 368	4 202	3 739	3 675	3 602
Resultat efter finansiella poster, tkr	352	612	459	413	573
Soliditet, %	31	28	22	18	16

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	298 880	0	0	298 880
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	890	0	0	890
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 976 397	0	-365 167	1 611 230
S:a bundet eget kapital, kr	2 276 167	0	-365 167	1 911 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 275 452	611 753	365 167	2 252 371
Årets resultat, kr	611 753	-611 753	352 242	352 242
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 887 205	0	717 409	2 604 613
S:a eget kapital, kr	4 163 372	0	352 242	4 515 613

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 108 000 kr samt ianspråktagande skett med 473 167 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 887 204
Årets resultat, kr	352 242
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 239 446

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-108 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	473 167
Balanseras i ny räkning, kr	2 604 613

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter, samt kassaflöde.

Resultaträkning

2025-01-01
2025-12-312024-01-01
2024-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	4 368 177	4 202 009
Övriga rörelseintäkter		0	3 521
Summa Rörelseintäkter		4 368 177	4 205 530

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-3 192 314	-2 569 436
Övriga externa kostnader	Not 4	-99 082	-54 798
Personalkostnader	Not 5	-156 526	-96 721
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-310 631	-614 564
Summa Rörelsekostnader		-3 758 553	-3 335 519

Rörelseresultat

609 624 870 011

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		55 679	27 235
Räntekostnader och liknande resultatposter		-313 061	-285 493
Summa Finansiella poster		-257 383	-258 258

Resultat efter finansiella poster

352 242 611 753

Resultat före skatt

352 242 611 753

Årets resultat

352 242 611 753

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	11 000 306	11 310 937
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		11 000 306	11 310 937
Summa Anläggningstillgångar		11 000 306	11 310 937

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		10 165	62
Aktuell skattefordran		0	1 047
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	1 270 321	1 139 410
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	341 049	314 354
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 621 535	1 454 873

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	1 028 531	1 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 028 531	1 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 11	1 044 290	1 015 041
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 044 290	1 015 041

Summa Omsättningstillgångar

3 694 356 **3 469 914**

Summa Tillgångar

14 694 662 **14 780 850**

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	299 770	299 770
Fond för yttre underhåll	1 611 230	1 976 397
Summa Bundet eget kapital	1 911 000	2 276 167

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 252 371	1 275 452
Årets resultat	352 242	611 753
Summa Fritt eget kapital	2 604 613	1 887 204

Summa Eget kapital

4 515 613 **4 163 371**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	4 553 952	1 287 600
Summa Långfristiga skulder		4 553 952	1 287 600

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 828 173	8 399 525
Leverantörsskulder		170 792	322 928
Skatteskulder	Not 13	15 383	8
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	6 304	16 802
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	604 445	590 616
Summa Kortfristiga skulder		5 625 097	9 329 879

Summa Skulder

10 179 049 **10 617 479**

Summa Eget kapital och skulder

14 694 662 **14 780 850**

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-312024-01-01
2024-12-31**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat 609 624 870 011

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 310 631 614 564

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet **310 631 614 564**

Erhållen ränta 52 889 27 235

Erlagd ränta -319 981 -282 950

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital **653 163 1 228 860***Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -16 464 75 740

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -126 510 -69 043

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital **-142 974 6 697****Kassaflöde från den löpande verksamheten** **510 189 1 235 557****Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -305 000 -1 910 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-305 000 -1 910 000****Årets kassaflöde** **205 189 -674 443****Likvida medel vid årets början** **3 133 733 3 808 176****Likvida medel vid årets slut** **3 338 922 3 133 733**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkningen har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Konvertering till K3

Då det är första året detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kar. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. Brf Kuttern är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2024 enl K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående årsredovisning.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	178 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 016 472	3 781 884
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	151 555	226 933
	Hyror garage och parkeringsplatser	171 540	171 540
	Hyror förbrukningsbaserad	1 344	1 344
	Hyror övrigt	1 980	1 980
	Övriga primära intäkter	26 412	20 957
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 369 303	4 204 638
	Hysesbortfall	-1 126	-2 629
	<i>Summa</i>	-1 126	-2 629
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 368 177	4 202 009

I Årsavgift ingår värme, vatten och tv.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-627 100	-577 147
	Snö och halk-bekämpning	-69 274	-154 129
	Reparationer	-203 886	-168 778
	Planerat underhåll	-473 167	0
	Försäkringsskador	0	-8 290
	El	-298 318	-268 893
	Uppvärmning	-525 927	-527 406
	Vatten	-381 099	-338 975
	Sophämtning	-126 036	-126 855
	Fastighetsförsäkring	-110 559	-99 280
	Kabel-TV och bredband	-184 303	-130 750
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-142 510	-126 080
	Övriga driftkostnader	-50 135	-42 853
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 192 314	-2 569 436

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-15 081	0
	Administrationskostnader	-32 956	-31 353
	Extern revision	-18 875	-18 500
	Konsultkostnader	-25 688	0
	Föreningsverksamhet	-2 072	-1 652
	Övriga förvaltningskostnader	-4 411	-3 293
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-99 082	-54 798

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-119 100	-73 600
	Sociala avgifter	-37 426	-23 121
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-156 526	-96 721

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-310 631	-614 564
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-310 631	-614 564

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 874 342	23 874 342
	Ingående anskaffningsvärde mark	451 000	451 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	400 000	400 000
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	24 725 342	24 725 342
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 414 405	-12 799 841
	Årets avskrivningar	-310 631	-614 564
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-13 725 037	-13 414 405
	Utgående redovisat värde	11 000 306	11 310 937
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	36 000 000	32 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	131 000	126 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	10 400 000	9 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	200 000	182 000
	Summa	46 731 000	41 308 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	18 918 000	18 918 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	18 918 000	18 918 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 266 101	1 118 692
	Övriga fordringar	4 220	20 718
	Summa Övriga fordringar	1 270 321	1 139 410
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	2 790	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	338 260	314 354
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	341 049	314 354

Not 10 Övriga kortfristiga placeringar **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga kortfristiga placeringar*

SBAB 1 028 531 1 000 000

Summa Övriga kortfristiga placeringar **1 028 531** **1 000 000****Not 11 Kassa och bank** **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

Kassa 112 112

Nordea 13 554 8 163

Resurs Bank 1 030 623 1 006 766

Summa Kassa och bank **1 044 290** **1 015 041****Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut** **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,75%	2026-01-15	2 025 729	50 000
Stadshypotek	2,90%	2028-07-30	1 430 000	40 000
Stadshypotek	2,80%	2026-04-30	1 334 844	40 000
Stadshypotek	2,98%	2027-03-01	1 190 000	60 000
Stadshypotek	2,82%	2026-09-30	1 287 600	40 000
Stadshypotek	2,94%	2027-12-01	920 000	40 000
Stadshypotek	3,23%	2029-12-01	1 193 952	40 000
			9 382 125	310 000

Långfristig del 4 553 952

Nästa års amortering av långfristig skuld 180 000

Lån som ska konverteras inom ett år 4 648 173

Kortfristig del 4 828 173

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld 310 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 240 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till 0

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,90%

Finns swap-avtal Nej

Not 13 Skatteskulder **2025-12-31** **2024-12-31***Skatteskulder*

Skatteskulder 15 383 8

Summa Skatteskulder **15 383** **8**

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	2 071	16 802
	Övriga kortfristiga skulder	4 233	0
	<i>Summa Övriga skulder</i>	6 304	16 802

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	364 438	352 505
	Övriga förutbetalda intäkter	0	0
	Upplupna räntekostnader	32 988	39 908
	Övriga upplupna kostnader	207 019	198 203
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	604 445	590 616

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-04.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kuttern, org.nr. 785000-1608

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kuttern för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kuttern för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Kuttern signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Christian Jansson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 13:25:10



Åke Fällström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 18:02:39



Daniel Fahlstedt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 22:52:02



Tobias Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 17:51:21



Robert Hag

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 23:53:35



Anna-Maria Christiansson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 14:34:07



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Kuttern signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Anna-Maria Christiansson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 14:33:14



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.