



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kotten

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Skellefteå.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1976-04-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1978-01-19 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-26 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KOTTEN 1	1977	Skellefteå

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Västerbotten.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1978 och består av 11 flerbostadshus

Värdeåret är 1978

Föreningen har 192 bostadsrätter om totalt 15 908 kvm. Byggnadernas totalyta är 16178 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jannice Ottosson	Ordförande
Carl Jimmy Bergqvist	Styrelseledamot
Kurt Lennart Gustav Holmlund	Styrelseledamot
Lena Carina Näslund	Styrelseledamot
Margit Elisabet Fredelius	Suppleant
Jarmo Mustonen	Suppleant

Valberedning

Lena Wallin Söderberg
Anders Rönnlund

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen i förening av 2.

Revisorer

Marie Lundin Auktoriserad revisor Ernst & Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07.

Extra föreningsstämma hölls 2023-05-24. Stadgeändringar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

2023 ● Ny fasadbelysning vid garagelängor - klart hösten-23

2021-2022 ● Fasadmålning garagelängor - Klart sommar -22

Planerade underhåll

2024 ● Förbättringar kvartersgård

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Samordningen Anderstorps ekonomiska förening, med en andel på 33.14%.

Samfälligheten förvaltar löpande fastighetsskötsel.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 2,00%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 242 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 15. Det har under året skett 15 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	8 569 821	8 386 937	8 312 939	8 244 021
Resultat efter fin. poster	1 673 219	2 082 626	1 417 631	1 241 109
Soliditet (%)	21	18	13	10
Yttre fond	4 655 118	1 655 118	1 324 448	1 084 715
Taxeringsvärde	103 087 000	103 087 000	91 020 000	79 895 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	535	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,3	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	1 968	1 996	2 023	2 046
Skuldsättning per kvm	1 935	1 963	1 989	2 012
Sparande per kvm	203	205	188	186
Elkostnad per kvm totalyta, kr	11	15	10	9
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	0	1	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	1	1	1	1
Energikostnad per kvm	12	16	11	9
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,26	1,43	-	-
Räntekänslighet	3,68	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	2 385 900	-	-	2 385 900
Fond, yttre underhåll	1 655 118	-	3 000 000	4 655 118
Balanserat resultat	1 092 603	2 082 626	-3 000 000	175 229
Årets resultat	2 082 626	-2 082 626	1 673 219	1 673 219
Eget kapital	7 216 247	0	1 673 219	8 889 466

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 175 228
Årets resultat	1 673 219
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	3 000 000
Totalt	1 848 448

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	746 664
Balanseras i ny räkning	2 595 112

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 569 821	8 386 937
Övriga rörelseintäkter	3	-2 728	273 812
Summa rörelseintäkter		8 567 093	8 660 748
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 396 669	-4 662 138
Övriga externa kostnader	9	-498 097	-260 859
Personalkostnader	10	-447 171	-329 744
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-858 721	-872 760
Summa rörelsekostnader		-6 200 658	-6 125 501
RÖRELSERESULTAT		2 366 435	2 535 247
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 238	4 861
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-712 454	-457 482
Summa finansiella poster		-693 216	-452 621
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 673 219	2 082 626
ÅRETS RESULTAT		1 673 219	2 082 626

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	31 712 514	32 569 734
Maskiner och inventarier	13	0	1 501
Summa materiella anläggningstillgångar		31 712 514	32 571 235
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 712 514	32 571 235
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		64 409	48 167
Övriga fordringar	14	11 019 599	8 701 272
Summa kortfristiga fordringar		11 084 008	8 749 439
Kassa och bank			
Kassa och bank		726	3 248
Summa kassa och bank		726	3 248
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		11 084 734	8 752 687
SUMMA TILLGÅNGAR		42 797 248	41 323 922

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 385 900	2 385 900
Fond för yttre underhåll		4 655 118	1 655 118
Summa bundet eget kapital		7 041 018	4 041 018
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		175 229	1 092 603
Årets resultat		1 673 219	2 082 626
Summa fritt eget kapital		1 848 448	3 175 229
SUMMA EGET KAPITAL		8 889 466	7 216 247
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	23 975 402	22 798 135
Summa långfristiga skulder		23 975 402	22 798 135
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder		1 186 248	1 135 787
Skulder till kreditinstitut	15, 17	7 328 170	8 954 403
Leverantörsskulder		460 886	218 285
Skatteskulder		112 149	159 607
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	844 926	841 458
Summa kortfristiga skulder		9 932 379	11 309 540
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 797 248	41 323 922

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Likvida medel vid årets början	8 627 170	6 267 034
Resultat efter finansiella poster	1 673 219	2 082 626
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	858 721	872 760
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 531 940	2 955 386
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-23 382	-120 257
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	249 073	44 061
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	2 757 631	2 879 190
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-95 812
Kassaflöde från investeringar	0	-95 812
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-448 966	-423 242
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-448 966	-423 242
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 308 665	2 360 136
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	10 935 835	8 627 170

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kotten har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,5 - 10 %
---------	------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 9 287 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	8 499 936	8 328 519
Hysesintäkter lokaler	85 152	76 812
Hysesintäkter p-plats	62 960	64 530
Avsättning till inre fond	-119 676	-119 679
El	6 370	3 998
El, moms	0	2 852
Pantsättningsavgift	11 292	29 705
Överlåtelseavgift	23 790	0
Öres- och kronutjämning	-3	200
Summa	8 569 821	8 386 937

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	-2 728	273 812
Summa	-2 728	273 812

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	1 053 852	1 053 852
Fastighetsskötsel utöver avtal	90 420	138 968
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	375
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	1 125	3 000
Städning enligt avtal	0	45 050
Städning utöver avtal	375	0
Gårdkostnader	11 916	29 184
Gemensamma utrymmen	6 098	12 616
Sophantering	0	17 130
Serviceavtal	0	34 369
Förbrukningsmaterial	46 928	61 989
Summa	1 210 714	1 396 534

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	48 010	0
Bostadsrättslägenheter	9 997	0
Tvättstuga	120 050	60 606
Trapphus/port/entr	1 275	1 613
Sophantering/återvinning	0	1 409
Dörrar och lås/porttele	128 427	10 466
Bastu/pool	1 877	19 309
Övriga gemensamma utrymmen	0	18 908
VVS	49 801	162 576
Värmeanläggning/undercentral	15 763	56 223
Ventilation	375	2 093
Elinstallationer	11 259	37 110
Tele/TV/bredband/porttelefon	39 547	4 600
Tak	17 408	33 254
Fasader	3 699	3 993
Fönster	1 910	14 674
Balkonger/altaner	4 789	0
Mark/gård/utemiljö	1 913	14 080
Garage/parkering	20 846	8 442
Vattenskada	54 404	445 668
Skador/klotter/skadegörelse	6 375	0
Temp. rep und eller projekt	0	744
Summa	537 725	895 768

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	64 206	0
Tvättstuga	0	45 242
Entr/trapphus	204 013	0
Gemensamma utrymmen	241 250	0
VVS	2 419	0
Värmeanläggning	2 620	0
Elinstallationer	156 250	0
Tak	60 937	0
Fasader	0	144 998
Mark/gård/utemiljö	14 219	148 921
Garage/parkering	750	27 170
Summa	746 664	366 331

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	175 829	237 970
Uppvärmning	4 975	8 500
Vatten	17 152	14 274
Sophämtning/renhållning	474 667	457 959
Grovsopor	0	2 020
Summa	672 623	720 723

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	252 516	239 612
Kabel-TV	284 309	261 032
Bredband	179 551	271 004
Fastighetsskatt	512 568	511 134
Korr. fastighetsskatt	-1	0
Summa	1 228 943	1 282 782

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	3 029	1 975
Tele- och datakommunikation	16 386	13 638
Inkassokostnader	2 101	2 413
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	1
Revisionsarvoden extern revisor	32 500	12 313
Styrelseomkostnader	6 984	7 553
Fritids och trivselkostnader	40 400	4 209
Föreningskostnader	25 638	7 913
Förvaltningsarvode enl avtal	187 040	218 005
Överlåtelsekostnad	23 894	0
Pantsättningskostnad	9 456	0
Administration	123 477	-39 670
Konsultkostnader	15 337	20 213
Tidningar och facklitteratur	1 744	0
Bostadsrätterna Sverige	10 110	10 110
OBS-konto	0	2 187
Summa	498 097	260 859

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	226 694	166 206
Lön - vicevärd	78 000	78 000
Lön - lokalvärd	34 827	0
Övriga arvoden	25 900	30 481
Arbetsgivaravgifter	81 750	55 057
Summa	447 171	329 744

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	712 433	457 482
Kostnadsränta skatter och avgifter	21	0
Summa	712 454	457 482

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	57 746 733	57 650 921
Årets inköp	0	95 812
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	57 746 733	57 746 733
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-25 176 999	-24 329 353
Årets avskrivning	-857 220	-847 646
Utgående ackumulerad avskrivning	-26 034 219	-25 176 999
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	31 712 514	32 569 734
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 962 600</i>	<i>1 962 600</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	80 474 000	80 474 000
Taxeringsvärde mark	22 613 000	22 613 000
Summa	103 087 000	103 087 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 254 255	1 254 255
Utgående anskaffningsvärde	1 254 255	1 254 255
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 252 754	-1 227 640
Avskrivningar	-1 501	-25 114
Utgående avskrivning	-1 254 255	-1 252 754
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	1 501

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	84 490	48 210
Klientmedel	0	7 569 194
Fordringar samfällighet/kreditfakturer	0	26 404
Övriga kortfristiga fordringar	0	2 736
Transaktionskonto	9 866 935	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
Summa	11 019 599	8 701 272

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2027-10-30	4,04 %	5 497 311	5 555 795
Handelsbanken	2024-09-01	0,96 %	2 926 444	2 957 996
Handelsbanken	2025-06-01	1,02 %	8 659 192	8 755 944
Handelsbanken	2024-03-30	0,91 %	2 216 443	2 263 351
Handelsbanken	2024-10-30	1,26 %	1 840 967	1 879 319
Handelsbanken	2026-06-01	3,08 %	1 733 248	1 752 400
Handelsbanken	2025-06-30	4,79 %	4 743 826	4 840 640
Handelsbanken	2026-07-30	4,44 %	3 686 141	3 747 093
Summa			31 303 572	31 752 538
Varav kortfristig del			7 328 170	8 954 403

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 997 932 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	1 300	50 694
Uppl kostn räntor	80 473	62 483
Uppl kostnad arvoden	26 500	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	8 300	0
Förutbet hyror/avgifter	728 353	728 281
Summa	844 926	841 458

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	47 648 300	47 648 300

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Planerad höjning av avgift 2024-07-01, procentsats ej fastställd.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Skellefteå

Carl Jimmy Bergqvist
Styrelseledamot

Jannice Ottosson
Ordförande

Kurt Lennart Gustav Holmlund
Styrelseledamot

Lena Carina Näslund
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst & Young
Marie Lundin
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.03.2024 13:31

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 08.03.2024 08:10

DOCUMENT ID:

rJQL1cE0Ta

ENVELOPE ID:

B1k9V06a-rJQL1cE0Ta

DOCUMENT NAME:

Brf Kotten, 716415-1487 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lena Carina Näslund lena@kotten.ac	Signed Authenticated	10.03.2024 15:56 10.03.2024 15:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/04/15) IP: 37.123.143.131
2. JANNICE OTTOSSON mellemolle@hotmail.com	Signed Authenticated	11.03.2024 09:01 11.03.2024 08:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/08/05) IP: 178.174.136.67
3. Kurt Lennart Gustav Holmlund lennart@kotten.ac	Signed Authenticated	11.03.2024 09:23 08.03.2024 11:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/02/10) IP: 178.174.137.124
4. Carl Jimmy Bergqvist berra@berra.nu	Signed Authenticated	14.03.2024 15:52 11.03.2024 19:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/12/18) IP: 81.170.220.131
5. MARIE LUNDIN marie.lundin@se.ey.com	Signed Authenticated	15.03.2024 13:31 15.03.2024 13:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/01/02) IP: 213.115.250.201

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kotten, org.nr 716415-1487

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kotten för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 25 maj 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 på fel.

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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller vårt uttalande. 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 fel 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 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 av Bostadsrättsföreningen Kotten för år 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Marie Lundin
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
15.03.2024 13:32

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 08.03.2024 08:10

DOCUMENT ID:
HJZLJqV_66

ENVELOPE ID:
ryxlJqEuua-HJZLJqV_66

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Brf Kotten 2023.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARIE LUNDIN marie.lundin@se.ey.com	Signed Authenticated	15.03.2024 13:32 15.03.2024 13:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/01/02) IP: 213.115.250.201

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed