



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Kuttern



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Kuttern med säte i [SÄTE] org.nr. 785000-1608 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
92	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 211
8	garageplatser	144
46	p-platser	0
Totalt 146 objekt		5 355

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Christian Jansson	Ordförande
Hans-Olov Högberg	Ledamot
Robert Hag	Ledamot
Martin Gustafsson	Ledamot
Daniel Fahlstedt	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Martin Gustafsson och Daniel Fahlstedt.



Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.
Firman tecknas två i förening av Hans-Olov Högberg, Robert Hag, Christian Jansson och Martin Gustafsson.

Revisorer har varit: Borevision AB, vald av föreningsstämman.
Valberedning har varit: Hans-Olov Högberg och Tobias Persson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-25. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.
En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.
Planen uppdaterades senast 2021-09-20.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.
Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-10-05.

2023: Året har varit ett år där vi i styrelsen har valt att inte göra allt för stora förändringar eller investeringar.
Vi använder av oss av Enanders Plåt för snöröjning 2023.
Vi byggde ett nytt miljöhus under Q3 2023.
Anticimex har gjort sin brandrond 2023 utan några stora anmärkningar.
Styrelsen har betalt av ett antal lån 2023 för att få ner räntekostnader.

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Ändamål
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.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Inför 2024 är ingenting planerat.
Saker vi har att diskutera och planera 2024 är följande.
Asfatering av parkeringsplaster. Laddstolpar för elbilar. Att göra något av våran innergård.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.
Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 105 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 104.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	196	218	229	253	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 166	2 539	2 633	2 726	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 226	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	0
Energikostnad, kr/kvm	221	206	185	160	0
Årsavgifter, kr/kvm	685	622	615	615	615
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	720	692	678	674	0
Nettoomsättning, tkr	3 739	3 675	3 602	3 581	3 636
Resultat efter finansiella poster, tkr	459	413	573	751	747
Soliditet, %	22	18	16	12	8

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: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el och vatten.

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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans 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	1 094 097	0	365 300	1 459 397
S:a bundet eget kapital, kr	1 393 867	0	365 300	1 759 167
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 285 748	412 519	-365 300	1 332 967
Årets resultat, kr	412 519	-412 519	459 485	459 485
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 698 267	0	94 185	1 792 452
S:a eget kapital, kr	3 092 134	0	459 485	3 551 619

* Under föregående år beslutades avsättning till underhållsfond med 517 000 kr samt ianspråktagande skett med 151 700 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	1 332 967
Årets resultat, kr	459 485
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 792 452

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-517 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	1 275 452

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 739 031	3 675 115
Övriga rörelseintäkter	Not 3	115 963	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 854 994	3 675 115
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 233 846	-2 133 326
Övriga externa kostnader	Not 5	-307 665	-300 285
Personalkostnader	Not 6	-78 783	-82 864
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-592 008	-592 008
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 212 302	-3 108 483
RÖRELSERESULTAT		642 691	566 632
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		26 215	4 144
Räntekostnader och liknande resultatposter		-209 421	-158 257
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-183 206	-154 113
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		459 485	412 519
ÅRETS RESULTAT		459 485	412 519

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	11 925 501	11 731 852
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>11 925 501</u>	<u>11 731 852</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>11 925 501</u>	<u>11 731 852</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		45	1 280
Övriga fordringar	Not 9	3 560 643	3 477 478
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	255 523	230 243
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 816 211</u>	<u>3 709 001</u>
Kassa och bank	Not 11	403 886	1 881 806
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>403 886</u>	<u>1 881 806</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 220 097</u>	<u>5 590 807</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>16 145 598</u>	<u>17 322 659</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	299 770	299 770
Fond för yttre underhåll	1 459 397	1 094 097
Summa bundet eget kapital	1 759 167	1 393 867
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 332 967	1 285 748
Årets resultat	459 485	412 519
Summa fritt eget kapital	1 792 452	1 698 267
Summa eget kapital	3 551 618	3 092 133
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 6 984 681	9 471 396
Summa långfristiga skulder	6 984 681	9 471 396
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	4 612 444	4 015 598
Leverantörsskulder	375 406	120 445
Skatteskulder	10 514	14 458
Övriga kortfristiga skulder	Not 13 121	4 540
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 610 813	604 089
Summa kortfristiga skulder	5 609 298	4 759 130
Summa skulder	12 593 979	14 230 526
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16 145 598	17 322 659

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	642 691	566 632
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	592 008	592 008
	<u>1 234 699</u>	<u>1 158 640</u>
Erhållen ränta	26 215	4 144
Erlagd ränta	-193 464	-154 195
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 067 450</u>	<u>1 008 589</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-141 624	-57 735
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	232 365	84 198
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 158 192</u>	<u>1 035 052</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-785 656	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-785 656</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-391 400	-497 800
Extra amortering	-1 493 469	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-1 884 869</u>	<u>-497 800</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 512 334	537 252
Likvida medel vid årets början	5 320 510	4 783 258
Likvida medel vid årets slut	<u>3 808 176</u>	<u>5 320 510</u>
	-1 512 334	537 252

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

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 visar förändringar av företagens likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder *	3 438 288	3 306 024
Hysesintäkt garage och bilplatser	155 579	147 792
Hysesintäkt övrigt	1 800	1 800
Konsumtionsavgift el	132 133	194 063
Intäkt andrahandsupplåtelse	2 072	8 697
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	9 021	16 618
Övriga primära intäkter och ersättningar	138	121
	3 739 031	3 675 115
* I årsavgifter bostäder ingår värme, vatten och tv.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
El-stöd	98 318	
Försäkringsersättning	17 645	0
	115 963	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-192 591	-140 304
El	-366 827	-330 523
Uppvärmning	-518 097	-489 970
Vatten	-297 630	-273 765
Renhållning	-148 575	-122 032
Bevakningskostnader	-22 323	0
TV, bredband, iptelefoni	-72 757	-66 037
Obligatoriska besiktningar	-21 565	0
Serviceavtal	-69 584	-38 718
Förvaltningskostnader	-282 718	-281 997
Försäkringar	-85 918	-78 134
Fastighetsskatt	-126 080	-126 080
Periodiskt underhåll	0	-151 700
Övriga driftskostnader	-29 181	-34 066
	-2 233 846	-2 133 326
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll huskropp utvändigt	0	-151 700
	0	-151 700
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-18 250	-16 500
Övriga förvaltningskostnader	-283 986	-265 756
Kostnader överlåtelse och panter	6 707	-10 608
Kontorsutrustning och -material	-6 518	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 770	-2 922
Konsulter	0	-4 500
Förbrukningsinventarier	-848	0
	-307 665	-300 285
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-60 000	-63 000
Sociala avgifter	-18 783	-19 864
	-78 783	-82 864
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-572 008	-572 008
Markanläggningar	-20 000	-20 000
	-592 008	-592 008

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 088 686	23 088 686
Årets investering byggnader: Miljörum	785 656	0
Ingående anskaffningsvärde mark	451 000	451 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	400 000	400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 725 342	23 939 686

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-11 827 834	-11 255 826
Årets avskrivningar byggnader	-572 008	-572 008
Ingående avskrivningar markanläggningar	-380 000	-360 000
Årets avskrivningar markanläggningar	-20 000	-20 000
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 799 841	-12 207 834

Utgående redovisat värde

11 925 501 11 731 852

Redovisade värden byggnader	11 474 501	11 260 852
Redovisade värden mark	451 000	451 000
Redovisade värden markanläggningar	0	20 000

Fastighetsbeteckning: Brynäs 79:8

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1963	32 000 000	9 000 000	41 000 000	41 000 000
Lokaler		126 000	182 000	308 000	308 000
		32 126 000	9 182 000	41 308 000	41 308 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	18 918 000	18 918 000
varav i eget förvar	400 000	400 000
Summa ställda säkerheter	18 518 000	18 518 000

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	3 404 290	3 438 704
Skattekonto	138 695	22 111
Momsfordran	17 658	16 663
	3 560 643	3 477 478

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	99 280	85 790
Förutbetalad kabel-TV och bredband	19 564	18 427
Förutbetalad administration	67 529	66 301
Förutbetalad fastighetsskötsel	50 645	48 631
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 505	11 094
	255 523	230 243

Not 11 KASSA OCH BANK

Kassa	112	1 103
Nordea sparkonto	403 774	1 880 703
	403 886	1 881 806

2023-12-31

2022-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	4,82%	2025-10-15	2 125 729	50 000
Nordea	0,91%	2024-09-18	1 367 600	40 000
Nordea	1,05%	2025-02-19	1 285 000	40 000
Nordea	1,30%	2024-04-17	1 620 000	40 000
Stadshypotek	0,74%	2024-04-30	1 414 844	40 000
Stadshypotek	3,91%	2025-12-01	1 273 952	40 000
Stadshypotek	3,91%	2025-12-01	1 000 000	40 000
Stadshypotek	0,93%	2025-07-30	1 510 000	40 000
			11 597 125	330 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				6 984 681
Nästa års amortering av långfristig skuld				210 000
Lån som ska konverteras inom ett år				4 402 444
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				4 612 444
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,20%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 320 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				9 947 125
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	121	4 540
	121	4 540

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	43 700	43 700
Upplupna sociala avgifter	13 731	13 800
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	114 056	123 678
Upplupna räntekostnader	37 365	21 408
Upplupen revision	18 000	17 000
Upplupen snöröjning	40 344	48 408
Förutbetalda årsavgifter och hyror	319 363	310 971
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 254	25 124
	610 813	604 089

2023-12-31

2022-12-31

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Christian Jansson.....
Hans-Olov Högberg.....
Martin Gustafsson.....
Robert Hag

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

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

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 2023.

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 2023 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 revisionsmed 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, förfalskning, 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 2023 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 kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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.

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Kuttern signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CHRISTIAN JANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 20:29:26



ROBERT HAG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 21:03:53



HANS-OLOV HÖGBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 07:53:25



MARTIN GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 10:52:56



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 16:07:56



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Kuttern signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 16:07:30



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 stadgama 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 omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.