



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Kuttern



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Kuttern med säte i Gävleborgs län org.nr. 785000-1608 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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. 2025-12-31.

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
Hans-Olov Högberg	Ledamot
Robert Hag	Ledamot
Daniel Fahlstedt	Ledamot
Åke Fällström	Suppleant
Tobias Persson	Suppleant



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Christian Jansson, Hans Olov Höglund, Tobias Persson och Åke Fällström.

Styrelsen har under året hållit 6 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i föreningen och tecknas av två i styrelsen

Revisorer har varit: Borevision, vald av föreningsstämman.

Valberedning har varit: Hans Olov Högberg och Tobias Persson vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-16. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar. Detta inkluderar 5 stycken från styrelsen.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +6,2% per 2025-01-01 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 2021-10-27, varvid planen uppdaterades.

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 räntekonstnader.

2024:

Åtgärd av hål utförda efter Anticimexs rond. Annars utan anmärkning.

Införskaffat ett kreditkort för att underlätta köp för styrelsen. Tex inför årsmöte, produkter till tvättstugor.

Tagit fram en ekonomisk plan och ett förslag för nya innergården.

Etablerat kontakter med andra BRFer för att diskutera gemensamma frågor.

Skapat ett gruppavtal för internet för hela föreningen.

Startat ett projekt för att börja byta ut tvättmaskiner under 2025.

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Nytt Miljöhus 2023

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
2024	Ommålning parkeringsrutorna.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

2025 Omröstning och ombyggnad av innegården.

2025 och ett par år framåt. Byte av tvättmaskiner och övriga maskiner i tvättstugorna.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 104 och under året har det tillkommit 10 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 103.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	224	196	218	229	253
Skuldsättning, kr/kvm	1 773	2 166	2 539	2 633	2 726
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 824	2 226	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	208	221	206	185	160
Årsavgifter, kr/kvm	755	685	622	615	615
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	93	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	770	720	692	678	674
Nettoomsättning, tkr	4 202	3 739	3 675	3 602	3 581
Resultat efter finansiella poster, tkr	612	459	413	573	751
Soliditet, %	28	22	18	16	12

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.

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 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	1 459 397	0	517 000	1 976 397
S:a bundet eget kapital, kr	1 759 167	0	517 000	2 276 167
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 332 967	459 485	-517 000	1 275 452
Årets resultat, kr	459 485	-459 485	611 753	611 753
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 792 452	0	94 753	1 887 205
S:a eget kapital, kr	3 551 619	0	611 753	4 163 372

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 517 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	1 792 452
Årets resultat, kr	611 753
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 404 205

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-517 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	1 887 205

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 205 530	3 739 031
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	115 963
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 205 530	3 854 994
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 288 693	-2 233 846
Övriga externa kostnader	Not 5	-335 541	-307 665
Personalkostnader	Not 6	-96 721	-78 783
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-614 564	-592 008
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 335 518	-3 212 302
RÖRELSERESULTAT		870 011	642 691
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		27 235	26 215
Räntekostnader och liknande resultatposter		-285 493	-209 421
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-258 258	-183 206
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		611 753	459 485
ÅRETS RESULTAT		611 753	459 485

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	11 310 937	11 925 501
Summa materiella anläggningstillgångar		11 310 937	11 925 501
Summa anläggningstillgångar		11 310 937	11 925 501
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		62	45
Övriga fordringar	Not 9	1 140 457	3 560 643
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	314 354	255 523
Summa kortfristiga fordringar		1 454 873	3 816 211
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	1 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	0
Kassa och bank	Not 12	1 015 041	403 886
Summa kassa och bank		1 015 041	403 886
Summa omsättningstillgångar		3 469 914	4 220 097
SUMMA TILLGÅNGAR		14 780 850	16 145 598

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	299 770	299 770	
Fond för yttre underhåll	1 976 397	1 459 397	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	2 276 167	1 759 167	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	1 275 451	1 332 967	
Årets resultat	611 753	459 485	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	1 887 204	1 792 452	
Summa eget kapital	4 163 371	3 551 618	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	1 287 600	6 984 681
<i>Summa långfristiga skulder</i>		1 287 600	6 984 681
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		8 399 525	4 612 444
Leverantörsskulder		322 928	375 406
Skatteskulder		8	10 514
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	16 802	121
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	590 616	610 813
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		9 329 879	5 609 298
Summa skulder		10 617 479	12 593 979
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 780 850	16 145 598

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	870 011	642 691
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	614 563	592 008
	1 484 575	1 234 699
Erhållen ränta	27 235	26 215
Erlagd ränta	-282 950	-193 464
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 228 859	1 067 450
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	75 740	-141 624
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-69 043	237 365
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 235 556	1 163 192
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-785 656
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-785 656
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut, amortering	-310 000	-396 400
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut, lösen av lån	-1 600 000	-1 493 469
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-1 910 000	-1 889 869
ÅRETS KASSAFLÖDE	-674 444	-1 512 334
Likvida medel vid årets början	3 808 176	5 320 510
Likvida medel vid årets slut	3 133 732	3 808 176
	-674 444	-1 512 334

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar in i de likvida medlen.

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 företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 781 884	3 438 288
Årsavgift el	226 933	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	168 911	155 579
Hysesintäkt övrigt	1 980	1 800
Konsumtionsavgift el	1 344	132 133
Intäkt andrahandsupplåtelse	956	2 072
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	20 012	9 021
Övriga primära intäkter och ersättningar	3 510	138
	4 205 530	3 739 031
I årsavgift ingår värme, vatten och tv.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	17 645
Bidrag	0	98 318
	0	115 963
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-177 069	-192 591
El	-268 893	-366 827
Uppvärmning	-527 406	-518 097
Vatten	-338 975	-297 630
Renhållning	-126 855	-148 575
Bevakningskostnader	-42 149	-22 323
TV, bredband, iptelefoni	-130 750	-72 757
Obligatoriska besiktningar	0	-21 565
Serviceavtal	-79 086	-69 584
Förvaltningskostnader	-368 109	-282 718
Försäkringar	-99 280	-85 918
Fastighetsskatt	-126 080	-126 080
Övriga driftskostnader	-4 043	-29 181
	-2 288 693	-2 233 846
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-18 500	-18 250
Övriga förvaltningskostnader	-284 081	-283 986
Kostnader överlåtelse och panter	-20 051	6 707
Föreningsverksamhet	-1 652	0
Kontorsutrustning och -material	-7 264	-6 518
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 994	-4 770
Förbrukningsinventarier	0	-848
	-335 541	-307 665
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-73 600	-60 000
Sociala avgifter	-23 121	-18 783
	-96 721	-78 783
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-614 564	-572 008
Markanläggningar	0	-20 000
	-614 564	-592 008

2024-12-31

2023-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 874 342	23 088 686
Årets investering byggnader	0	785 656
Ingående anskaffningsvärde mark	451 000	451 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	400 000	400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 725 342	24 725 342

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-12 399 841	-11 827 834
Årets avskrivningar byggnader	-614 564	-572 008
Ingående avskrivningar markanläggningar	-400 000	-380 000
Årets avskrivningar markanläggningar	0	-20 000
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 414 405	-12 799 841

Utgående redovisat värde

11 310 937

11 925 501

Redovisade värden byggnader

10 859 937

11 474 501

Redovisade värden mark

451 000

451 000

Fastighetsbeteckning: Brynäs 79:8

Taxeringsvärde	Värdeår 1963	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		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

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning	18 918 000	18 918 000
varav i eget förvar	0	400 000
Summa ställda säkerheter	18 918 000	18 518 000

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	1 118 692	3 404 290
Skattekonto	20 718	138 695
Övrig skattefordran	1 047	0
Övriga fordringar	0	17 658
	1 140 457	3 560 643

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	110 559	99 280
Förutbetalad kabel-TV och bredband	46 076	19 564
Förutbetalad administration	70 555	67 529
Förutbetalad fastighetsskötsel	52 276	50 645
Förutbetalad Infometric	14 806	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 082	18 505
	314 354	255 523

2024-12-31

2023-12-31

Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering SBAB		2025-01-24	600 000	0
Placering SBAB		2025-05-12	400 000	0
			1 000 000	0

Not 12 KASSA OCH BANK

Kassa		112	112
Nordea sparkonto		8 163	403 774
Resursbank		1 006 766	0
		1 015 041	403 886

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	4,82%	2025-10-15	2 075 729	50 000
Nordea	1,05%	2025-02-19	1 245 000	40 000
Stadshypotek	3,91%	2025-12-01	1 233 952	40 000
Stadshypotek	0,93%	2025-07-30	1 470 000	40 000
Stadshypotek	3,91%	2025-12-01	960 000	40 000
Stadshypotek	4,33%	2025-04-30	1 374 844	40 000
Stadshypotek	2,82%	2026-09-30	1 327 600	40 000
			9 687 125	290 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **1 287 600**

Nästa års amortering av långfristig skuld 40 000

Lån som ska konverteras inom ett år 8 359 525

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **8 399 525**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 160 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 8 237 125

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	16 802	0
Övriga kortfristiga skulder	0	121
	16 802	121

2024-12-31 2023-12-31

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	57 300	43 700
Upplupna sociala avgifter	18 000	13 731
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	96 453	114 056
Upplupna räntekostnader	39 908	37 365
Upplupen revision	18 500	18 000
Upplupen snöröjning	7 950	40 344
Förutbetalda årsavgifter och hyror	352 505	319 363
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	24 254
	590 616	610 813

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Christian Jansson

Daniel Fahlstedt

Hans-Olov Högberg

Robert Hag

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

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 2024.

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 2024 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 2024 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 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.

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Kuttern signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CHRISTIAN JANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 20:36:46



DANIEL FAHLSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 21:22:12



ROBERT HAG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 09:28:15



HANS-OLOV HÖGBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 11:34:53



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 15:18:07



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Kuttern signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 15:17:26



HSB – där möjligheterna bor

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 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

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.