



# ÅRSREDOVISNING 2020

Bostadsrättsföreningen Kuttern

# 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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

## 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.

## 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsförening Brf Kuttern med säte i Gävle (org.nr 785000-1608) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Brynäs 79:8, byggd år 1963, i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomst-skattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar samt kollektivt bostadsrättstillägg.

| <u>Antal</u> | <u>Benämning</u>         | <u>Total yta m<sup>2</sup></u> |
|--------------|--------------------------|--------------------------------|
| 92           | lägenheter (bostadsrätt) | 5 311                          |
| 8            | garage                   |                                |
| 47           | bilplatser               |                                |

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15. På stämman deltog 30 poströstande medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor och även förslag till mindre förändringar.

Angående påverkan av Covid-19, så senarelades stämman samt att den genomfördes genom poströstning.

Föreningen hade vid årets slut 104 röstberättigade medlemmar.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| Pontus Sääv       | ordförande        |
| Martin Gustafsson | sekreterare       |
| Christian Jansson | ledamot           |
| Robert Jensen Hag | ledamot           |
| Hans-Olov Högberg | styrelsesuppleant |

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Pontus Sääv, Martin Gustafsson, Christian Jansson och Robert Jensen Hag, två i förening.

Revisor har varit BoRevision AB, vald vid föreningsstämman.

Valberedning har varit Emma Fridholm (tidigare ordförande) samt Outi Kurttio (tidigare sekreterare).

Den ekonomiska samt tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### **Individuell Mätning Debitering (IMD)**

Skatteverket publicerade redan i februari 2018 ett uttalande där de ansåg att el, vatten och gas som debiteras efter förbrukning (IMD) ska räknas som momspliktig omsättning och ska momsdebiteras. HSB ansökte då tillsammans med Fastighetsägarna, Riksbyggen och SABO om förhandsbesked hos Skatterättsnämnden. Ansökan ifrågasatte om inte tillhandahållandet av el och vatten genom individuell mätning borde räknas som en del av nyttjanderättsupplåtelsen till fastigheten. Skatterättsnämndens höll med HSB och de andra bostadsaktörerna. Men Skatteverket överklagade förhandsbeskedet i Högsta förvaltningsdomstolen, som i sin tur förklarade att det rörde sig om momspliktig omsättning. Detta innebär dock inte att lagstiftningen om mervärdesskatt har ändrats utan att det är Skatteverket som anser att detta skulle varit momspliktig omsättning. Enligt uttalanden från Skatteverket så bör mervärdesskatt på försäljning av särdebiterad el och vatten redovisas från och med redovisningsperioden efter att Skatteverkets ställningstagande publicerades.

På grund av ovan bestämmelser har momsregistrering gjorts från 2020-01-01.

Föreningen har nu (med avsättning från 2021) en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden är inte helt anpassad till K2- regelverket och avsättningsbehovet kan komma att ökas.

Av styrelsen beslutad avsättning 2020 till föreningens underhållsfond 400.000 kr, följer tidigare upprättade underhållsplan.

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

| ÅR   | UNDERHÅLLSÅTGÄRD   |
|------|--|
| 2018 | Energideklaration, målning i källargångar, relining av stammar ink. byte golvbrunnar                           |
| 2017 | Byte VVC-pump  |
| 2016 | Byte av inre och yttre låssystem, byte varmvattenventiler  |
| 2015 | OVK-besiktning samt rensning imkanaler   |
| 2014 | Utbyte och uppgradering av all el samt uppsättning av brandvarnare i alla lägenheter samt gemensamma utrymmen. |

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar:

| ÅR   | UNDERHÅLLSÅTGÄRD  |
|------|---|
| 2021 | Byte av några av våra tvättmaskiner, centrifuger, torktumlare, mangel och torkkrumsutrustning.            |
| 2023 | Byte av fler tvättmaskiner, byta av takfläktar  |
| 2024 | Byte av fler tvättmaskiner, målning av trapphus   |
| 2025 | Målning av träpanel, asfaltering parkering Hillmansgatan samt linjemålning, byte dörrblad aluminiumdörrar |

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2021 ingår 498 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 615 kr/m<sup>2</sup> 2021.

Föreningen har gjort en ekonomisk analys över deras verksamhet.

## Medlemsinformation

Av föreningens 92 medlemslägenheter har under året 12 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 104 och under året har det tillkommit 16 och avgått 16 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 104.

## Flerårsöversikt

|   | 2020   | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning i tkr                   | 3 581  | 3 636  | 3 640  | 3 594  | 3 493  |
| Rörelseresultat i tkr                   | 941    | 974    | -91    | 983    | 324    |
| Resultat efter finansiella poster i tkr | 751    | 747    | -363   | 680    | -65    |
| Balansomslutning i tkr                  | 17 305 | 16 899 | 16 972 | 17 638 | 17 409 |
| Soliditet %                             | 12,2   | 8,0    | 4      | 6      | 2      |
| Årsavgift/kvm* i kr                     | 615    | 615    | 615    | 609    | 591    |
| Driftskostnad/kvm i kr                  | 323    | 310    | 519    | 317    | 420    |
| Räntekostnad/kvm i kr                   | 36     | 43     | 52     | 57     | 73     |
| Bankskuld/kvm i kr                      | 2 726  | 2 791  | 2 882  | 2 972  | 3 057  |

Nyckeltalen är beräknade genom den totala bostadsrättsytan.

## Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2019 till 2020.

|                              | Insatser       | Uppl. avgifter | Yttre fond     | Balanserat resultat | Årets resultat |
|------------------------------|----------------|----------------|----------------|---------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång      | 298 880        | 890            | 114 356        | 193 928             | 746 678        |
| Vinstdisp enl. Stämmobeslut  |                |                | 400 000        | 346 678             | -746 678       |
| Innevarande års avs/disps    |                |                | 0              | 0                   |                |
| Årets resultat               |                |                |                |                     | 751 402        |
| <b>Belopp vid årets slut</b> | <b>298 880</b> | <b>890</b>     | <b>514 356</b> | <b>540 606</b>      | <b>751 402</b> |

## Resultatdisposition

### Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| Balanserat resultat | 540 606        |
| Årets resultat      | <u>751 402</u> |
| Summa               | 1 292 008      |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|   |                |
|---|----------------|
| Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad | 0              |
| Avsättning till fond för yttre underhåll enligt budget      | 400 000        |
| Balanseras i ny räkning                                     | <u>892 008</u> |
| Summa   | 1 292 008      |

Efter föreslagen disposition uppgör fond för yttre underhåll till 914 356 kronor.

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

| Resultaträkning  | 2020-01-01 |                   | 2019-01-01 |                   |
|--|------------|-------------------|------------|-------------------|
|  | 2020-12-31 |                   | 2019-12-31 |                   |
| <b>Rörelseintäkter</b>                                     |            |                   |            |                   |
| Nettoomsättning  | Not 2      | 3 581 268         |            | 3 636 155         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                               |            | <b>3 581 268</b>  |            | <b>3 636 155</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                    |            |                   |            |                   |
| Driftskostnader  | Not 3      | -1 716 802        |            | -1 669 978        |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 4      | -253 214          |            | -323 428          |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 5      | -79 620           |            | -77 922           |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 6      | -591 032          |            | -591 032          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                              |            | <b>-2 640 668</b> |            | <b>-2 662 360</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |            | <b>940 600</b>    |            | <b>973 796</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                                  |            |                   |            |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                   |            | 462               |            | 1 358             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |            | -189 660          |            | -228 476          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                            |            | <b>-189 198</b>   |            | <b>-227 118</b>   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                   |            | <b>751 402</b>    |            | <b>746 678</b>    |
| <b>Resultat före skatt</b>                                 |            | <b>751 402</b>    |            | <b>746 678</b>    |
| <b>Årets resultat</b>                                      |            | <b>751 402</b>    |            | <b>746 678</b>    |



**Balansräkning** 2020-12-31 2019-12-31

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

|   |       |                   |                   |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark                            | Not 7 | 12 914 892        | 13 505 924        |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> |       | <u>12 914 892</u> | <u>13 505 924</u> |

**Summa anläggningstillgångar**

12 914 892 13 505 924

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

|  |       |                  |                |
|--|-------|------------------|----------------|
| Avgifts-,hyres och andra kundfordringar      |       | 1 223            | 2 598          |
| Övriga fordringar                            | Not 8 | 2 321 148        | 235 106        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 9 | 187 536          | 109 287        |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>         |       | <u>2 509 906</u> | <u>346 991</u> |

*Kortfristiga placeringar*

|                             |        |                  |                  |
|-----------------------------|--------|------------------|------------------|
| Kassa och bank              | Not 10 | 1 880 243        | 3 046 537        |
| <i>Summa kassa och bank</i> |        | <u>1 880 243</u> | <u>3 046 537</u> |

**Summa omsättningstillgångar**

4 390 149 3 393 528

**Summa tillgångar**

17 305 041 16 899 452

**Balansräkning** 2020-12-31 2019-12-31

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

|                                  |  |                |                |
|----------------------------------|--|----------------|----------------|
| Medlemsinsatser                  |  | 299 770        | 299 770        |
| Fond för yttre underhåll         |  | 514 356        | 114 356        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> |  | <u>814 126</u> | <u>414 126</u> |

*Fritt eget kapital*

|                                 |  |                  |                |
|---------------------------------|--|------------------|----------------|
| Balanserat resultat             |  | 540 606          | 193 928        |
| Årets resultat                  |  | 751 402          | 746 678        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> |  | <u>1 292 008</u> | <u>940 606</u> |

**Summa eget kapital**

Not 11 2 106 134 1 354 732

**Skulder**

*Långfristiga skulder*

|                                   |        |                   |                   |
|-----------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | Not 12 | 10 254 221        | 14 969 552        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |        | <u>10 254 221</u> | <u>14 969 552</u> |

*Kortfristiga skulder*

|  |        |                  |                |
|--|--------|------------------|----------------|
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 12 | 4 224 719        | 0              |
| Leverantörsskulder                           |        | 210 948          | 145 544        |
| Skatteskulder                                |        | 23 751           | 15 366         |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 13 | 3 793            | 535            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 481 475          | 413 724        |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <u>4 944 686</u> | <u>575 169</u> |

**Summa skulder**

15 198 907 15 544 721

**Summa eget kapital och skulder**

17 305 041 16 899 452

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 80 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 22 år. Avskrivningsprocenten blir då 2,5 %/år

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20 % på anskaffningskostnaden.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinsten vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 178.482 kr.

**Noter**

| Not 2 | Nettoomsättning  | 2020-01-01       | 2019-01-01       |
|-------|--|------------------|------------------|
|       |  | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|       | Årsavgifter bostäder   | 3 266 592        | 3 266 592        |
|       | Hysesintäkt garage och bilplatser                                    | 147 177          | 143 166          |
|       | Hysesintäkt övrigt   | 1 800            | 600              |
|       | Årsavgift el   | 144 434          | 187 229          |
|       | Intäkt andrahandsupplåtelse  | 1 393            | 0                |
|       | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter                           | 19 872           | 31 075           |
|       | Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare | 0                | 7 493            |
|       |  | <b>3 581 268</b> | <b>3 636 155</b> |

| Not 3 | Driftskostnader                 |                   |                   |
|-------|---------------------------------|-------------------|-------------------|
|       | Reparationer                    | -189 693          | -86 894           |
|       | El                              | -214 552          | -251 679          |
|       | Uppvärmning                     | -428 929          | -494 408          |
|       | Vatten                          | -208 837          | -168 366          |
|       | Renhållning                     | -114 409          | -111 824          |
|       | TV, bredband, iptelefoni        | -60 575           | -66 463           |
|       | Serviceavtal                    | -36 246           | 0                 |
|       | Fastighetsskötsel och lokalvård | -162 999          | -250 462          |
|       | Försäkringar                    | -69 677           | -50 674           |
|       | Fastighetsskatt                 | -93 070           | -93 070           |
|       | Periodiskt underhåll            | 0                 | -39 131           |
|       | Övriga driftskostnader          | -137 815          | -57 007           |
|       |                                 | <b>-1 716 802</b> | <b>-1 669 978</b> |

**Specifikation till periodiskt underhåll**

|                    |          |                |
|--------------------|----------|----------------|
| Underhåll huskropp | 0        | -39 131        |
|                    | <b>0</b> | <b>-39 131</b> |

| Not 4 | Övriga externa kostnader                      |                 |                 |
|-------|---|-----------------|-----------------|
|       | Externt revisionsarvode                       | -17 000         | -17 000         |
|       | Förvaltningskostnader                         | -209 714        | -276 174        |
|       | Kostnader överlåtelse och panter              | -19 872         | -28 599         |
|       | Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -6 628          | -841            |
|       | Förbrukningsinventarier                       | 0               | -814            |
|       |   | <b>-253 214</b> | <b>-323 428</b> |

| Not 5 | Personalkostnader och arvoden |                |                |
|-------|-------------------------------|----------------|----------------|
|       | Medelantal anställda          | 0              | 0              |
|       | Arvode till styrelsen         | -60 000        | -60 000        |
|       | Sociala avgifter              | -19 620        | -17 922        |
|       |                               | <b>-79 620</b> | <b>-77 922</b> |

| Not 6 | Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar |                 |                 |
|-------|--|-----------------|-----------------|
|       | Byggnader  | -571 032        | -571 032        |
|       | Markanläggningar   | -20 000         | -20 000         |
|       | Summa avskrivningar  | <b>-591 032</b> | <b>-591 032</b> |

| Not 7   | Byggnader och mark                                     | 2020-12-31         | 2019-12-31         |                   |                   |
|---|--|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                    |  |                    |                    |                   |                   |
|   | Ingående anskaffningsvärde byggnader                   | 23 088 686         | 23 088 686         |                   |                   |
|   | Ingående anskaffningsvärde mark                        | 451 000            | 451 000            |                   |                   |
|   | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar            | 400 000            | 400 000            |                   |                   |
|   | <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>        | <b>23 939 686</b>  | <b>23 939 686</b>  |                   |                   |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>             |  |                    |                    |                   |                   |
|   | Ingående avskrivningar byggnader                       | -10 113 762        | -9 542 730         |                   |                   |
|   | Årets avskrivningar byggnader                          | -571 032           | -571 032           |                   |                   |
|   | Ingående avskrivningar markanläggningar                | -320 000           | -300 000           |                   |                   |
|   | Årets avskrivningar markanläggningar                   | -20 000            | -20 000            |                   |                   |
|   | <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-11 024 794</b> | <b>-10 433 762</b> |                   |                   |
| <b>Utgående bokfört värde</b>                             |  |                    |                    |                   |                   |
|   |  | <b>12 914 892</b>  | <b>13 505 924</b>  |                   |                   |
|   | Bokförda värden byggnader                              | 12 403 892         | 12 974 924         |                   |                   |
|   | Bokförda värden mark                                   | 451 000            | 451 000            |                   |                   |
|   | Bokförda värden markanläggningar                       | 60 000             | 80 000             |                   |                   |
| <b>Fastighetsbeteckning:</b>                              | Brynäs 79:8  |                    |                    |                   |                   |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                     | <b>Värdeår</b>   | <b>Byggnad</b>     | <b>Mark</b>        | <b>Totalt</b>     | <b>Föreg år</b>   |
| Bostäder hyreshus   | 1963   | 23 600 000         | 6 400 000          | 30 000 000        | 30 000 000        |
| Lokaler   |  | 107 000            | 200 000            | 307 000           | 307 000           |
|   |  | <b>23 707 000</b>  | <b>6 600 000</b>   | <b>30 307 000</b> | <b>30 307 000</b> |
| Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 12 |  |                    |                    |                   |                   |
| <b>Not 8</b>  | <b>Övriga fordringar</b>                               | <b>Not 12</b>      |                    |                   |                   |
|   | Avräkning HSB  |                    | 2 318 843          | 234 906           |                   |
|   | Skattekonto  |                    | 198                | 200               |                   |
|   | Övriga fordringar                                      |                    | 2 107              | 0                 |                   |
|   |  |                    | <b>2 321 148</b>   | <b>235 106</b>    |                   |
| <b>Not 9</b>  | <b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>    |                    |                    |                   |                   |
|   | Förutbetald försäkring                                 |                    | 74 497             | 0                 |                   |
|   | Förutbetald kabel-TV och bredband                      |                    | 16 128             | 15 143            |                   |
|   | Förutbetald administration                             |                    | 59 636             | 64 497            |                   |
|   | Förutbetald fastighetsskötsel                          |                    | 29 647             | 29 647            |                   |
|   | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter    |                    | 7 628              | 0                 |                   |
|   |  |                    | <b>187 536</b>     | <b>109 287</b>    |                   |
| <b>Not 10</b>   | <b>Kassa och bank</b>                                  |                    |                    |                   |                   |
|   | Kassa  |                    | 2 000              | 2 000             |                   |
|   | Nordea   |                    | 1 878 243          | 3 044 537         |                   |
|   |  |                    | <b>1 880 243</b>   | <b>3 046 537</b>  |                   |

| <b>Not 11 Eget kapital</b>  |                              |                                 |                                 |                                |                       |
|---|------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|-----------------------|
|   | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Upplåtelse-<br/>avgifter</b> | <b>Fond yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets resultat</b> |
| Belopp vid årets ingång   | 298 880                      | 890                             | 114 356                         | 193 928                        | 746 678               |
| Resultatdisposition enligt<br>stämmobeslut                            |                              |                                 | 400 000                         | 346 678                        | -746 678              |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll<br>enligt underhållsplan |                              |                                 | 0                               | 0                              |                       |
| Ianspråkstagande<br>av fond för yttre<br>underhåll                    |                              |                                 | 0                               | 0                              |                       |
| Årets Resultat  |                              |                                 |                                 |                                | 751 402               |
| Belopp vid årets utgång   | <b>298 880</b>               | <b>890</b>                      | <b>514 356</b>                  | <b>540 606</b>                 | <b>751 402</b>        |

| <b>Not 12 Skulder till kreditinstitut</b> |                     |                  |                   |                   |                                 |
|---|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|---------------------------------|
| <b>Låneinstitut</b>                       | <b>Ränteändring</b> | <b>Räntesats</b> | <b>Konv.datum</b> | <b>Belopp</b>     | <b>Nästa års<br/>amortering</b> |
| Nordea                                    |                     | 0,91%            | 2024-09-18        | 1 487 600         | 40 000                          |
| Nordea                                    |                     | 1,05%            | 2025-02-19        | 1 405 000         | 40 000                          |
| Nordea                                    |                     | 1,44%            | 2023-06-14        | 1 800 469         | 122 800                         |
| Nordea                                    |                     | 1,08%            | 2021-10-20        | 2 290 609         | 54 880                          |
| Nordea                                    |                     | 1,30%            | 2024-04-17        | 1 740 000         | 40 000                          |
| Stadshypotek                              |                     | 0,93%            | 2025-07-30        | 1 630 000         | 40 000                          |
| Stadshypotek                              |                     | 1,28%            | 2021-04-30        | 1 531 310         | 32 932                          |
| Stadshypotek                              |                     | 1,50%            | 2022-12-01        | 1 393 952         | 40 000                          |
| Stadshypotek                              |                     | 1,47%            | 2022-12-01        | 1 200 000         | 80 000                          |
|   |                     |                  |                   | <b>14 478 940</b> | <b>490 612</b>                  |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **10 254 221**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 962 448

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 12 025 880

Föreningen har flera lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

#### Ställda säkerheter

*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar*

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning            | 18 918 000        | 18 918 000        |
| varav i eget förvar             | 400 000           | 400 000           |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>18 518 000</b> | <b>18 518 000</b> |

| <b>Not 13 Övriga kortfristiga skulder</b> |              |            |
|---|--------------|------------|
| Övriga kortfristiga skulder               | 3 793        | 535        |
|   | <b>3 793</b> | <b>535</b> |

| <b>Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> |                |                |
|--|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden                                 | 40 000         | 49 000         |
| Upplupna sociala avgifter                                  | 12 568         | 12 000         |
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning                    | 81 894         | 89 000         |
| Upplupna räntekostnader                                    | 18 736         | 22 121         |
| Upplupen revision  | 16 500         | 0              |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                         | 282 183        | 240 339        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter        | 29 595         | 1 264          |
|  | <u>481 475</u> | <u>413 724</u> |

\_\_\_/\_\_\_ 2021

.....  
Christian Jansson

.....  
Martin Gustafsson

.....  
Pontus Sääv

.....  
Robert Hag

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- -

.....  
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 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor