



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 m²</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/m² 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
Belopp vid årets slut	298 880	890	514 356	540 606	751 402

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 581 268	3 636 155
Summa rörelseintäkter		3 581 268	3 636 155
Rörelsekostnader			
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
Summa rörelsekostnader		-2 640 668	-2 662 360
Rörelseresultat		940 600	973 796
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		462	1 358
Räntekostnader och liknande resultatposter		-189 660	-228 476
Summa finansiella poster		-189 198	-227 118
Resultat efter finansiella poster		751 402	746 678
Resultat före skatt		751 402	746 678
Årets resultat		751 402	746 678

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
Summa bundet eget kapital	814 126	414 126

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	540 606	193 928
Årets resultat	751 402	746 678
Summa fritt eget kapital	1 292 008	940 606

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
Summa långfristiga skulder		10 254 221	14 969 552

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
Summa kortfristiga skulder		4 944 686	575 169

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 reavinster 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
		3 581 268	3 636 155

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
		-1 716 802	-1 669 978

Specifikation till periodiskt underhåll

Underhåll huskropp	0	-39 131
	0	-39 131

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
		-253 214	-323 428

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

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-571 032	-571 032
	Markanläggningar	-20 000	-20 000
	Summa avskrivningar	-591 032	-591 032

Not 7	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31		
Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 088 686	23 088 686		
	Ingående anskaffningsvärde mark	451 000	451 000		
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	400 000	400 000		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 939 686	23 939 686		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	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		
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 024 794	-10 433 762		
Utgående bokfört värde		12 914 892	13 505 924		
	Bokförda värden byggnader	12 403 892	12 974 924		
	Bokförda värden mark	451 000	451 000		
	Bokförda värden markanläggningar	60 000	80 000		
Fastighetsbeteckning:		Brynäs 79:8			
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1963	23 600 000	6 400 000	30 000 000	30 000 000
Lokaler		107 000	200 000	307 000	307 000
		23 707 000	6 600 000	30 307 000	30 307 000
Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 12					
Not 8	Övriga fordringar	Not 12			
	Avräkning HSB		2 318 843	234 906	
	Skattekonto		198	200	
	Övriga fordringar		2 107	0	
			2 321 148	235 106	
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
	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	
			187 536	109 287	
Not 10	Kassa och bank				
	Kassa		2 000	2 000	
	Nordea		1 878 243	3 044 537	
			1 880 243	3 046 537	

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

Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
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
				14 478 940	490 612

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
Summa ställda säkerheter	18 518 000	18 518 000

Not 13 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	3 793	535
	3 793	535

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
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 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor