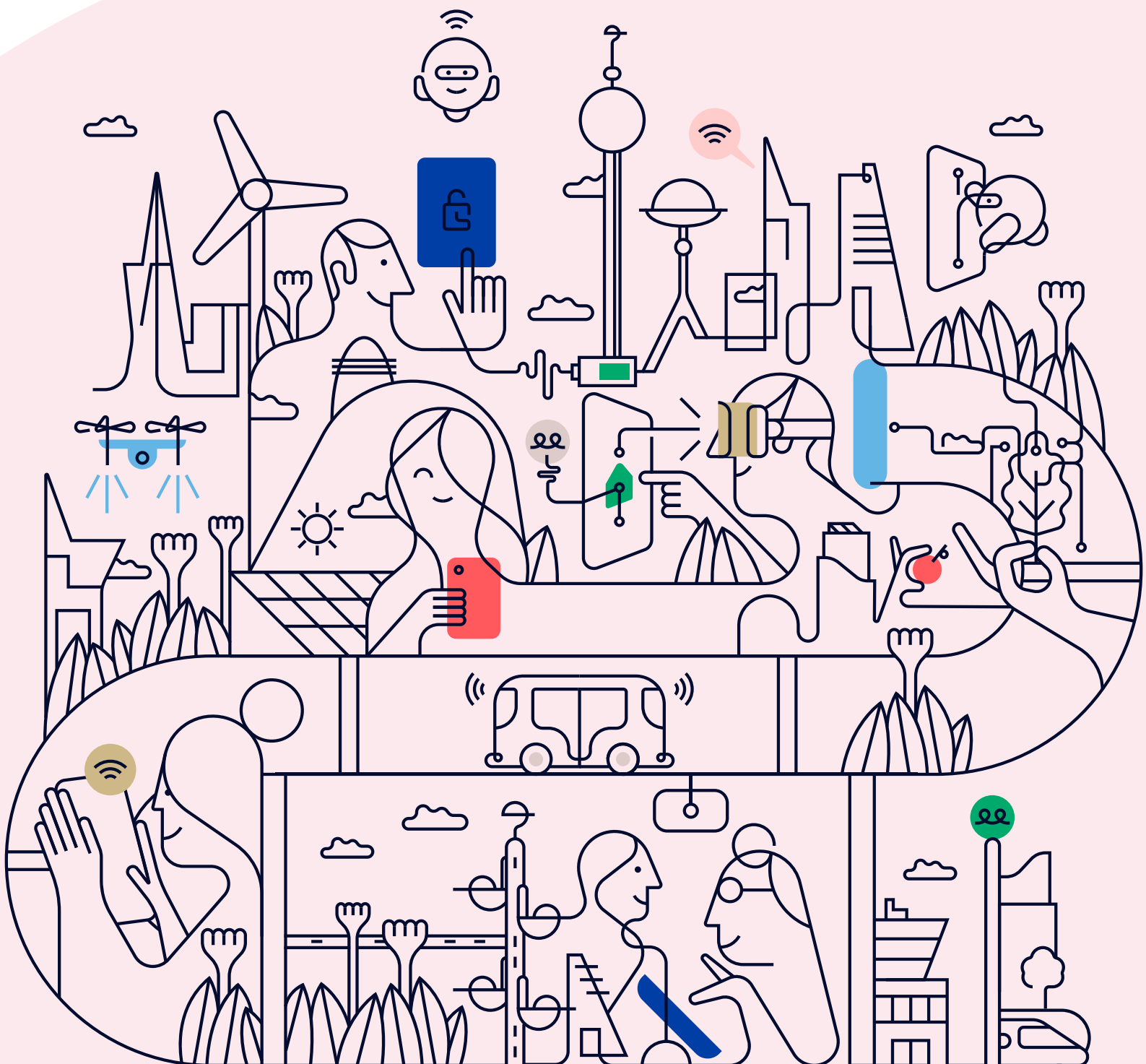




Välkommen till årsredovisningen för Brf Kotten

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Skellefteå.

Registreringsdatum

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

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KOTTEN 1	1977	Skellefteå

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Västerbotten.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1978 och består av 11 flerbostadshus

Värdeåret är 1978

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

Styrelsens sammansättning

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

Valberedning

Anders Rönnlund

Lena Wallin Söderberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen i förening av 2.

Revisorer

Marie Lundin Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

2024 ● Förbättringar kvartersgård, bastu m dusch.

2023 ● Ny fasadbelysning vid garagelängor-klart hösten-23

2021-2022 ● Fasadmålning garagelängor - Klart sommar -22

Planerade underhåll

2025 ● Förbättringar kvartersgård, ytskikt i vissa utrymmen

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Samordningen Anderstorps ekonomiska förening, med en andel på 33,14%.

Samfälligheten förvaltar löpande fastighetsskötsel.

Övrig verksamhetsinformation

Måndag den 20/5 hade vi gemensam städdag på området. Efter en gemensam insats på våra gårdar åt vi varmkorv och fikade tillsammans i kvarterslokalen. God uppslutning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

2024-07-01 höjdes avgiften med 3,0%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 242 st. Tillkommande medlemmar under året var 23 och avgående medlemmar under året var 25. Vid räkenskapsårets slut fanns det 240 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 22 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	8 743 973	8 569 821	8 386 937	8 312 939
Resultat efter fin. poster	2 242 932	1 673 219	2 082 626	1 417 631
Soliditet (%)	26	21	18	13
Yttre fond	6 908 454	4 655 118	1 655 118	1 324 448
Taxeringsvärde	115 763 000	103 087 000	103 087 000	91 020 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	543	534	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,7	99,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 825	1 968	1 996	2 023
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 795	1 935	1 963	1 989
Sparande per kvm totalyta, kr	197	203	205	188
Elkostnad per kvm totalyta, kr	12	11	15	10
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	2	0	1	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	1	1	1	1
Energikostnad per kvm totalyta, kr	15	12	16	11
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,93	2,26	-	-
Räntekänslighet (%)	3,36	3,68	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	2 385 900	-	-	2 385 900
Fond, yttre underhåll	4 655 118	-746 664	3 000 000	6 908 454
Balanserat resultat	175 229	2 419 883	-3 000 000	-404 888
Årets resultat	1 673 219	-1 673 219	2 242 932	2 242 932
Eget kapital	8 889 466	0	2 242 932	11 132 398

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 595 112
Årets resultat	2 242 932
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-3 000 000
Totalt	1 838 043

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	85 281
Balanseras i ny räkning	1 923 324

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 743 973	8 569 821
Övriga rörelseintäkter	3	11 703	-2 728
Summa rörelseintäkter		8 755 676	8 567 093
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 919 924	-4 396 669
Övriga externa kostnader	9	-448 638	-498 097
Personalkostnader	10	-415 257	-447 171
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-865 005	-858 721
Summa rörelsekostnader		-5 648 824	-6 200 658
RÖRELSERESULTAT		3 106 853	2 366 435
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 495	19 238
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-883 416	-712 454
Summa finansiella poster		-863 921	-693 216
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2 242 932	1 673 219
ÅRETS RESULTAT		2 242 932	1 673 219

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	30 855 294	31 712 514
Maskiner och inventarier	13	566 883	0
Summa materiella anläggningstillgångar		31 422 177	31 712 514
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 422 177	31 712 514
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		55 910	64 409
Övriga fordringar	14	11 301 138	11 019 599
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	393 086	0
Summa kortfristiga fordringar		11 750 134	11 084 008
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 028	726
Summa kassa och bank		1 028	726
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		11 751 162	11 084 734
SUMMA TILLGÅNGAR		43 173 339	42 797 248

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 385 900	2 385 900
Fond för yttre underhåll		6 908 454	4 655 118
Summa bundet eget kapital		9 294 354	7 041 018
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-404 888	175 229
Årets resultat		2 242 932	1 673 219
Summa fritt eget kapital		1 838 043	1 848 448
SUMMA EGET KAPITAL		11 132 398	8 889 466
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	15 599 211	23 975 402
Summa långfristiga skulder		15 599 211	23 975 402
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	13 440 618	7 328 170
Leverantörsskulder		822 185	460 886
Skatteskulder		92 255	112 149
Övriga kortfristiga skulder		1 170 908	1 186 248
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	915 764	844 926
Summa kortfristiga skulder		16 441 730	9 932 379
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 173 339	42 797 248

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 106 853	2 366 435
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	865 005	858 721
	3 971 858	3 225 156
Erhållen ränta	19 495	19 238
Erlagd ränta	-883 917	-694 464
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 107 436	2 549 930
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-304 128	-23 382
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	397 403	231 083
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 200 711	2 757 631
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-574 668	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-574 668	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 263 743	-448 966
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 263 743	-448 966
ÅRETS KASSAFLÖDE	362 300	2 308 665
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	10 935 835	8 627 170
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	11 298 135	10 935 835

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,5 - 10 %
Maskiner och inventarier	20 %
Installationer	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 9 525 kr per småhusenhet, dock högst 0,75% av fastighetens taxeringsvärde. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	8 627 262	8 499 936
Hysesintäkter lokaler	90 696	85 152
Hysesintäkter p-plats	61 600	62 960
Avsättning till inre fond	-119 676	-119 676
El	15 293	6 370
Pantsättningsavgift	21 500	11 292
Överlåtelseavgift	41 622	23 790
Administrativ avgift	5 684	0
Öres- och kronutjämning	-8	-3
Summa	8 743 973	8 569 821

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	11 703	-2 728
Summa	11 703	-2 728

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	1 053 852	1 053 852
Fastighetsskötsel utöver avtal	308 340	90 420
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	406	1 125
Städning utöver avtal	0	375
Besiktningar	1 500	0
Brandskydd	52 527	0
Gårdkostnader	6 772	11 916
Gemensamma utrymmen	16 008	6 098
Sophantering	13 443	0
Förbrukningsmaterial	35 740	46 928
Summa	1 488 588	1 210 714

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	38 852	48 010
Bostadsrättslägenheter	0	9 997
Tvättstuga	96 231	120 050
Trapphus/port/entr	5 717	1 275
Sophantering/återvinning	4 563	0
Dörrar och lås/porttele	50 572	128 427
Bastu/pool	0	1 877
VVS	30 321	49 801
Värmeanläggning/undercentral	19 037	15 763
Ventilation	5 238	375
Elinstallationer	11 863	11 259
Tele/TV/bredband/porttelefon	30 711	39 547
Tak	56 320	17 408
Fasader	0	3 699
Fönster	4 006	1 910
Balkonger/altaner	638	4 789
Mark/gård/utemiljö	4 750	1 913
Garage/parkering	33 770	20 846
Vattenskada	206 274	54 404
Skador/klotter/skadegörelse	0	6 375
Summa	598 863	537 725

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	0	64 206
Entr/trapphus	0	204 013
Gemensamma utrymmen	10 208	241 250
VVS	0	2 419
Värmeanläggning	0	2 620
Elinstallationer	0	156 250
Tak	0	60 937
Fasader	75 073	0
Mark/gård/utemiljö	0	14 219
Garage/parkering	0	750
Summa	85 281	746 664

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	192 757	175 829
Uppvärmning	24 351	4 975
Vatten	21 530	17 152
Sophämtning/renhållning	568 159	474 667
Grovsopor	4 260	0
Summa	811 057	672 623

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	252 516
Kabel-TV	221 214	284 309
Bredband	107 283	179 551
Fastighetsskatt	607 638	512 568
Korr. fastighetsskatt	0	-1
Summa	936 135	1 228 943

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 250	3 029
Tele- och datakommunikation	12 678	16 386
Inkassokostnader	0	2 101
Revisionsarvoden extern revisor	40 625	32 500
Styrelseomkostnader	7 000	6 984
Fritids och trivselkostnader	282	40 400
Föreningskostnader	2 552	25 638
Förvaltningsarvode enl avtal	194 875	187 040
Överlåtelsekostnad	46 138	23 894
Pantsättningskostnad	23 220	9 456
Korttidsinventarier	20 932	0
Administration	32 926	123 477
Konsultkostnader	66 160	15 337
Tidningar och facklitteratur	0	1 744
Bostadsrätterna Sverige	0	10 110
Summa	448 638	498 097

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	188 472	226 694
Lön - vicevärd	78 000	78 000
Lön - fastighetsskötare	3 610	0
Lön - lokalvård	30 090	34 827
Övriga arvoden	41 575	25 900
Arbetsgivaravgifter	73 510	81 750
Summa	415 257	447 171

Föreningen har haft en deltidsanställd kvinna och en deltidsanställd man.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	883 236	712 433
Kostnadsränta skatter och avgifter	180	21
Summa	883 416	712 454

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	57 746 733	57 746 733
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	57 746 733	57 746 733
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-26 034 219	-25 176 999
Årets avskrivning	-857 220	-857 220
Utgående ackumulerad avskrivning	-26 891 439	-26 034 219
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	30 855 294	31 712 514
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 962 600</i>	<i>1 962 600</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	84 414 000	80 474 000
Taxeringsvärde mark	31 349 000	22 613 000
Summa	115 763 000	103 087 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 254 255	1 254 255
Inköp	574 668	0
Utgående anskaffningsvärde	1 828 923	1 254 255
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 254 255	-1 252 754
Avskrivningar	-7 785	-1 501
Utgående avskrivning	-1 262 040	-1 254 255
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	566 883	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	4 031	84 490
Transaktionskonto	10 226 807	9 866 935
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	11 301 138	11 019 599

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	18 473	0
Förutbet försäkr premier	264 754	0
Förutbet kabel-TV	74 098	0
Förutbet bredband	35 761	0
Summa	393 086	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2027-10-30	4,04 %	5 438 827	5 497 311
Stadshypotek AB	2027-09-01	2,86 %	2 894 892	2 926 444
Handelsbanken	2025-06-01	1,02 %	8 562 440	8 659 192
Handelsbanken	2026-03-30	3,87 %	2 169 535	2 216 443
Handelsbanken	Lånet löst	0,00 %	-	1 840 967
Handelsbanken	2026-06-01	3,08 %	1 714 096	1 733 248
Handelsbanken	2025-06-30	4,79 %	4 647 990	4 743 826
Handelsbanken	2026-07-30	4,44 %	3 612 049	3 686 141
Summa			29 039 829	31 303 572
Varav kortfristig del			13 440 618	7 328 170

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 925 949 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	1 187	1 300
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	38 783	0
Uppl kostn el	17 106	0
Uppl kostnad Värme	10 440	0
Uppl kostn räntor	79 972	80 473
Uppl kostnad arvoden	17 996	26 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	5 654	8 300
Förutbet hyror/avgifter	744 626	728 353
Summa	915 764	844 926

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	47 648 300	47 648 300

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Nytt avtal med Skellefteå Kraft : Leverans av fjärrvärme, Rörligt energipris som följer prisförändring för övrig fjärrvärme i Skellefteå. Prisnivå 2025 : 97 öre per kWh inklusive moms. Gäller från 2025-01-01.

Underskrifter

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

Skellefteå

Carl Jimmy Bergqvist
Styrelseledamot

Jannice Ottosson
Ordförande

Kurt Lennart Gustav Holmlund
Styrelseledamot

Lena Carina Näslund
Styrelseledamot

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

Ernst & Young
Marie Lundin
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

27.03.2025 09:59

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 24.03.2025 11:01

DOCUMENT ID:

Hy8w9piAnye

ENVELOPE ID:

Hyxf96s0hJl-Hy8w9piAnye

DOCUMENT NAME:

Brf Kotten, 716415-1487 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lena Carina Näslund naslundlena68@gmail.com	Signed Authenticated	24.03.2025 16:17 24.03.2025 16:17	eID Low	Swedish BankID IP: 193.10.32.206
2. Kurt Lennart Gustav Holmlund lennart@kotten.ac	Signed Authenticated	25.03.2025 12:48 24.03.2025 17:25	eID Low	Swedish BankID IP: 37.123.143.28
3. MAJ ANDREA JANNICE OTTOSSO N mellemolle@hotmail.com	Signed Authenticated	25.03.2025 17:08 25.03.2025 17:07	eID Low	Swedish BankID IP: 37.123.143.149
4. Carl Jimmy Bergqvist berra@berra.nu	Signed Authenticated	27.03.2025 09:12 27.03.2025 09:10	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.147.47
5. MARIE LUNDIN marie.lundin@se.ey.com	Signed Authenticated	27.03.2025 09:59 27.03.2025 09:59	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.250.202

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kotten för år 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller vårt uttalande. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Kotten för år 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Sundsvall enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Marie Lundin
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

27.03.2025 10:00

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.03.2025 11:01

DOCUMENT ID:

r1mP5To0hkx

ENVELOPE ID:

rkm96sR3Jg-r1mP5To0hkx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Kotten 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARIE LUNDIN	 Signed	27.03.2025 10:00	eID	Swedish BankID
marie.lundin@se.ey.com	Authenticated	27.03.2025 09:59	Low	IP: 213.115.250.202

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed