

*Årsredovisning
med bilagor
för*

BRF KUTTERN KANALSTADEN

2024

ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen KUTTERN KANALSTADEN

Tid: Måndagen den 19 maj 2025, kl. 19:00

Lokal: Bergakyrkan

Dagordning:

1. Stämmans öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan om ordförandens val av sekreterare.
5. Fastställande av dagordningen.
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare.
7. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisionsberättelsen.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen.
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
12. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning.
13. Beslut om arvoden.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och suppleant.
16. Val av valberedning.
17. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.
18. Stämmans avslutande.

Med välkomsthälsning
STYRELSEN

Brf Kuttern Kanalstaden
Org nr 769632-7183

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- tilläggsupplysningar	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Österåkers kommun.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 79.
Under året har åtta bostadsrätter överlåtits.

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 3 juni 2024 haft följande sammansättning:

Boo Höckne	Ledamot, Ordförande	2025
Bengt Sahlström	Ledamot	2025
Harald Klein	Ledamot	2025
Anette Funhammar	Ledamot	2025
Christina Holmlund	Ledamot	2025
Joachim Johannisson	Suppleant	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden samt ett konstituerande möte.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Folksam genom Bostadsrätterna.

Revisorer

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Emil Nilsson - Ernst & Young AB.

Valberedning

Till valberedningen för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Gunnar Ifvarsson samt Kristina Eriksson.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 11 augusti 2016.

Styrelsearvode

Föreningsstämman reserverade 1,5 prisbasbelopp (85 950 kr) i arvode till styrelsen. Styrelsen besutar själva om fördelningen.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Tuna 3:200 i Österåkers kommun.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i tre till fem våningar med totalt 50 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 4 153 m² och 4 lokaler med en total lokalarea om ca. 166 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam genom Bostadsrätterna.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns cykel- och barnvagnsförvaring på vind, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd samt utrymme för källsortering av sopor.

Väsentliga servitut

I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende underjordiska behållare till förmån för Österåkers Kommun.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m ² /platser	Löptid t.o.m.
Susanne Keramik & Foto AB	studio	ja	42	2027-04-15
Hairbyzara AB	kontor	ja	41	2026-10-31
Thenice Studio AB	studio	ja	42	2027-12-31
JB Tatoo Art Sthlm	tatueringsstudio	ja	41	2026-12-31

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler.

Fastighetens underhållsbehov

Gällande 50-åriga underhållsplan följs. Underhållsplanen ligger även till grund för föreningens framtida budgetarbete.

Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2018 och har deklarerats som färdigställd. Den har åsatts värdeår 2017.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått ett fastställt taxeringsvärde för lokaler.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Svefab, Svealands Fastighetsteknik, avseende fastighetsskötsel och trappstädning.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Mälardalens Bostadsrättsförvaltning MBF AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller tillsvidare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Stamspolning i hela fastigheten
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
- Grundläggande brandbesiktning
- Upprätta rutin för obligatorisk brandbesiktning
- Upprätta rutin för besiktning och information kring lägenhetsförsäljning
- Nytt informationssystem för boende, Boappa

Flerårsöversikt

		2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	kr	3 720 852	3 777 821	3 531 225	3 235 860
Resultat efter finansiella poster	kr	-1 091 974	-512 088	-503 986	-653 423
Soliditet	%	81	81	81	80
Likviditet	%	175	81	82	80
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	703	703	672	672
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	784	797		
Skuldsättning per kvm	kr	9 629	9 661	9 894	10 127
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	10 014	10 047	10 290	10 532
Energikostnad per kvm	kr	221	179	193	176
Räntekänslighet (grundavgift)	%	14,3	14,3	15,3	15,7
Räntekänslighet (total avgift)	%	12,8	12,6		
Sparande per kvm	kr	147	241	239	205
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	85,09	84,99		

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa en hållbar ekonomi med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Föreningen har bundit två av sina lån till fast ränta om 1,25% och 1,65% till och med 2031 respektive 2032. Se not 12.

I årets resultat om - 1 091 974 kr inkluderas -1 491 895 kr ej kassaflödespåverkade avskrivningar.

Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en underhållsplan.

Underhållsplanen sträcker sig t.o.m. år 2074.

Trots att föreningen redovisar en förlust kan man konstatera att kassaflödet är positivt för året.

Föreningen har haft högre kostnader för periodiskt underhåll än tidigare, vilket har påverkat resultatet för året.

Föreningen valda att höja årsavgiften inför 2025-01-01 (se not 2), och framtida avgiftshöjningarna heller inte uteslutas.

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-Fond för yttre avgift	underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	109 079 000	74 471 000	569 666	-2 150 503	-512 088
Reservering till yttre fond			129 570	-129 570	
Ianspråktagande av yttre fond			-37 212	37 212	
Balansering av föregående års resultat				-512 088	512 088
Årets resultat					-1 091 974
Belopp vid årets utgång	109 079 000	74 471 000	662 024	-2 754 949	-1 091 974

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-2 754 949
Årets resultat	-1 091 974
	-3 846 923

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	830 600
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-234 838
I ny räkning balanseras	-4 442 685
	-3 846 923

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-1 091 974
Dispositioner	-595 762

Årets resultat efter dispositioner	-1 687 736
------------------------------------	------------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 257 786
---	-----------

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
		1, 2	
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	3 720 852	3 777 821
Övriga rörelseintäkter		106 025	116 425
Summa rörelseintäkter		3 826 877	3 894 246
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 977 096	-1 688 594
Periodiskt underhåll	5	-234 838	-37 212
Övriga externa kostnader	6	-194 095	-204 363
Arvoden och personalkostnader	7	-105 626	-96 168
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 491 895	-1 514 571
Summa rörelsekostnader		-4 003 550	-3 540 908
Rörelseresultat		-176 673	353 338
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	25 198	14 255
Räntekostnader		-940 499	-879 681
Summa finansiella poster		-915 301	-865 426
Resultat efter finansiella poster		-1 091 974	-512 088
Årets resultat		-1 091 974	-512 088
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-1 091 974	-512 088
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		234 838	37 212
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-830 600	-129 570
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-1 687 736	-604 446

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

1, 2

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

221 046 254

222 526 809

Inventarier, verktyg och installationer

10

0

11 340

Summa materiella anläggningstillgångar

221 046 254

222 538 149

Summa anläggningstillgångar

221 046 254

222 538 149

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

11

110 184

184 645

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

68 458

125 773

Klientmedel i SHB

1 608 125

1 217 916

Summa kortfristiga fordringar

1 786 767

1 528 334

Summa omsättningstillgångar

1 786 767

1 528 334

Summa tillgångar

222 833 021

224 066 483

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter
Fond för yttre underhåll

183 550 000
662 024

183 550 000
569 666

Summa bundet eget kapital

184 212 024

184 119 666

Fritt eget kapital

Balanserat resultat
Årets resultat

-2 754 949
-1 091 974

-2 150 503
-512 088

Summa fritt eget kapital

-3 846 923

-2 662 591

Summa eget kapital

180 365 101

181 457 075

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12, 13

32 345 795

31 339 143

Summa långfristiga skulder

32 345 795

31 339 143

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12, 13

9 240 968

10 386 708

Leverantörsskulder

80 172

125 999

Skatteskulder

1 811

5 808

Övriga skulder

14

22 780

20 068

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

776 394

731 682

Summa kortfristiga skulder

10 122 125

11 270 265

Summa eget kapital och skulder

222 833 021

224 066 483

Kassaflödesanalys

**2024-01-01
-2024-12-31** **2023-01-01
-2023-12-31**

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster

-176 673 353 338

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar

1 491 895 1 514 571

Erhållen ränta

25 198 14 255

Erlagd ränta

-940 499 -879 681

399 921 1 002 483

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar

131 776 -79 956

Ökning/minskning leverantörsskulder

-45 827 -71 600

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder

43 427 -52 490

Kassaflöde från den löpande verksamheten

529 297 798 437

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 0

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld

-139 088 -1 006 652

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-139 088 -1 006 652

Årets kassaflöde

390 209 -208 215

Likvida medel vid årets början

1 217 916 1 426 131

Likvida medel vid årets slut

1 608 125 1 217 916

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	120 år (t.o.m. 2136)
Gemensam El	5 år (t.o.m. 2024)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen höjde årsavgiften med 3,1 % från 2025-01-01.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	2 918 172	2 918 172
Hyror lokaler	356 592	336 185
Uppvärmningsavgifter	2 004	1 503
Vattenavgifter	80 444	74 056
Elavgifter	182 776	257 458
Kabel-TV avgifter	132 000	132 000
Övriga hyrestillägg	23 712	23 712
Övriga intäkter	25 152	8 772
Återförda reserveringar	0	26 008
Brutto	3 720 852	3 777 866
Avgiftsfri månad	0	-45
Summa nettoomsättning	3 720 852	3 777 821

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel	242 450	177 802
Reparationer, löpande underhåll	363 728	319 530
Elavgifter	327 232	281 930
Uppvärmning	292 321	265 750
Vatten och avlopp	333 406	223 887
Renhållning	122 922	145 349
Försäkringar	79 901	74 782
Avgift till gemensamhetsanläggning	300	0
Kabel-TV/Internet	131 262	131 595
Övriga fastighetskostnader	59 724	44 118
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	23 850	23 850
Summa driftskostnader	1 977 096	1 688 593

Not 5 Periodiskt underhåll

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
OVK	55 818	0
Stamspolning	61 595	0
Byte av drivmodul hiss	117 425	0
OVK	0	37 212
Summa periodiskt underhåll	234 838	37 212

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Övriga hyreskostnader	5 340	5 084
Förbrukningsinventarier	2 416	0
Kommunikation	0	1 975
Revision	37 945	25 502
Föreningsmöten	1 176	9 325
Ekonomisk och administrativ förvaltning	64 714	62 144
Övriga förvaltningskostnader	26 415	18 726
Konsultarvoden	3 640	47 101
Övriga externa tjänster	52 449	34 507
Summa övriga externa kostnader	194 095	204 364

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Arvode styrelse	85 950	78 752
Sociala kostnader	19 676	17 416
Summa arvoden, personalkostnader	105 626	96 168

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	24 676	13 727
Övriga ränteintäkter	522	528
Summa finansiella intäkter	25 198	14 255

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	177 666 572	177 666 572
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	177 666 572	177 666 572
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 513 191	-7 032 636
Årets avskrivningar	-1 480 555	-1 480 555
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 993 746	-8 513 191
Utgående planenligt värde	<u>167 672 826</u>	<u>169 153 381</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	53 373 428	53 373 428
Utgående planenligt värde	53 373 428	53 373 428
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>221 046 254</u>	<u>222 526 809</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	94 087 000	94 087 000
Taxeringsvärde mark	20 898 000	20 898 000
	<u>114 985 000</u>	<u>114 985 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	112 600 000	112 600 000
Lokaler	2 385 000	2 385 000
	<u>114 985 000</u>	<u>114 985 000</u>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	170 081	170 081
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	170 081	170 081
Ingående ackumulerade avskrivningar	-158 741	-124 725
Årets avskrivningar	-11 340	-34 016
Utgående ackumulerade avskrivningar	-170 081	-158 741
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>0</u>	<u>11 340</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	13 300	13 004
Övriga fordringar (Varmvatten, El)	96 884	171 641
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>110 184</u>	<u>184 645</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,25	2031-01-29	16 054 000
Stadshypotek	1,65	2032-01-29	9 466 740
Stadshypotek	3,99	2025-02-02	9 240 968
Stadshypotek	2,14	2026-01-29	6 825 055
Summa skulder till kreditinstitut			41 586 763
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-139 088
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-9 101 880
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			32 345 795
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			40 891 323

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	47 500 000	47 500 000
Summa ställda säkerheter	47 500 000	47 500 000

Not 14 Övriga skulder		
	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skuld moms	21 348	20 068
Skulder till MBF	1 432	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>22 780</u>	<u>20 068</u>

Åkersberga den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Boo Höckne
Ordförande

Bengt Sahlström
Ledamot

Harald Klein
Ledamot

Anette Funhammar
Ledamot

Christina Holmlund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Emil Nilsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

BOO HÖCKNE Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-07 09:43:34 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Boo Ingemar Höckne

Boo Höckne

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.66.51.201

BENGT SAHLSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-04 14:45:50 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Bengt Olof Sahlström

Bengt Sahlström

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.227.197.246

HARALD KLEIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-07 04:47:40 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HARALD KLEIN

Harald Klein

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 192.71.132.57

ANETTE FUNHAMMAR Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-08 17:56:17 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anette Margaretha
Funhammar

Anette Funhammar

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.224.193.116

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-07 06:42:15 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Christina Elisabeth Holmlund

Christina Holmlund

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 79.136.58.173

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-09 09:10:45 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL JOHANNES NILSSON

Emil Nilsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.112

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kuttern Kanalstaden

Org.nr 769632-7183

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kuttern Kanalstaden för räkenskapsår 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 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

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 Kuttern Kanalstaden för räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 trygghetssätt.

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, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, 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.

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Emil Nilsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

EMIL NILSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-09 09:10:54 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL JOHANNES NILSSON

Emil Nilsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.112