



MBF

MÄLARDALENS
BOSTADSRÄTTSFÖRVALTNING

*Årsredovisning
med bilagor
för*

BRF KUTTERN KANALSTADEN

2023

ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen KUTTERN KANALSTADEN

Tid: Måndagen den 3 juni 2024, kl. 18:00

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 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

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 80.
Under året har tre bostadsrätter överlåtits.

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 7 juni 2023 haft följande sammansättning:

Boo Höckne	Ledamot, Ordförande	2024
Bengt Sahlström	Ledamot	2024
Harald Klein	Ledamot	2024
Gunnar Widforss	Ledamot	2024
Anette Funhammar	Ledamot	2024
Joachim Johannisson	Suppleant	2024
Christina Holmlund	Suppleant	2024
Micaela Lång	Suppleant	2024

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 försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisorer

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

Valberedning

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

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 11 augusti 2016.

Styrelsearvode

Föreningsstämman reserverade 1,5 prisbasbelopp (78 750 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 Trygg Hansa.

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	<i>studio</i>	ja	42	2024-04-15
Hairbyzara AB	<i>kontor</i>	ja	41	2026-10-31
Thenice Studio AB	<i>studio</i>	ja	42	2024-12-31
JB Tatoo Art Sthlm	<i>tatueringsstudio</i>	ja	41	2026-12-31

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler.

Fastighetens underhållsbehov

Styrelsen har under det gångna året tagit fram en underhållsplan med hjälp av Fastighetsägarnas Service. Underhållsplanen sträcker sig 50 år fram i tiden och kommer finnas som verktyg för föreningens styrelse att förvalta fastigheten. Väsentliga händelser de kommande fem åren är obligatoriska ventilationskontroller, hisservice och hissbesiktningar samt brandskyddsarbete. 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.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 64 000 kr per år.

Ekonomisk förvaltning

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen höjde årsavgiften med 4,5 % från 2023-01-01.

Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	kr	3 777 821	3 531 225	3 235 860	3 451 825
Resultat efter finansiella poster	kr	-512 088	-503 986	-653 423	-203 328
Soliditet	%	81	81	80	80
Likviditet	%	81	82	80	88
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	703	672	672	672
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	797			
Skuldsättning per kvm	kr	9 661	9 894	10 127	10 360
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	10 047	10 290	10 532	10 774
Energikostnad per kvm	kr	179	193	176	162
Räntekänslighet (grundavgift)	%	14,3	15,3	15,7	16,0
Räntekänslighet (total avgift)	%	12,6			
Sparande per kvm	kr	241	239	205	304
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	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 ett uthålligt kassaflöde 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 minskat på amorteringen av sina lån för att bibehålla ett positivt kassaflöde för 2024. 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 - 512 088kr inkluderas -1 514 571kr ej kassaflödespåverkade avskrivningar.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse-Fond för yttre <u>avgift</u>	<u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	109 079 000	74 471 000	460 892	-1 537 743	-503 986
Reservering till yttre fond			129 570	-129 570	
Ianspråktagande av yttre fond			-20 796	20 796	
Balansering av föregående års resultat				-503 986	503 986
Årets resultat					<u>-512 008</u>
Belopp vid årets utgång	109 079 000	74 471 000	569 666	-2 150 503	-512 008

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-2 150 503
Årets resultat	-512 088
	<u>-2 662 591</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	129 570
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-37 212
I ny räkning balanseras	-2 754 949
	<u>-2 662 591</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-512 088
Dispositioner	-92 358
	<u>-604 446</u>

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	662 024
---	---------

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
		1, 2	
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	3 777 821	3 531 225
Övriga rörelseintäkter		116 425	0
Summa rörelseintäkter		3 894 246	3 531 225
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 688 594	-1 603 590
Periodiskt underhåll	5	-37 212	-20 796
Övriga externa kostnader	6	-204 363	-141 592
Arvoden och personalkostnader	7	-96 168	-87 535
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 514 571	-1 514 571
Summa rörelsekostnader		-3 540 908	-3 368 084
<i>Rörelseresultat</i>		353 338	163 141
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	14 255	2 618
Räntekostnader		-879 681	-669 745
Summa finansiella poster		-865 426	-667 127
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		-512 088	-503 986
<i>Årets resultat</i>		-512 088	-503 986
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-512 088	-503 986
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		37 212	20 796
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-129 570	-129 570
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-604 446	-612 760

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

1, 2

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

222 526 809

224 007 364

Inventarier, verktyg och installationer

10

11 340

45 356

Summa materiella anläggningstillgångar

222 538 149

224 052 720

Summa anläggningstillgångar

222 538 149

224 052 720

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

0

42

Övriga fordringar

11

184 645

140 049

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

125 773

91 085

Klientmedel i SHB

1 217 916

1 426 131

Summa kortfristiga fordringar

1 528 334

1 657 307

Summa omsättningstillgångar

1 528 334

1 657 307

Summa tillgångar

224 066 483

225 710 027

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter
Fond för yttre underhåll

183 550 000
569 666

183 550 000
460 892

Summa bundet eget kapital

184 119 666

184 010 892

Fritt eget kapital

Balanserat resultat
Årets resultat

-2 150 503
-512 088

-1 537 743
-503 986

Summa fritt eget kapital

-2 662 591

-2 041 729

Summa eget kapital

181 457 075

181 969 163

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12, 13

31 339 143

32 383 295

Summa långfristiga skulder

31 339 143

32 383 295

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12, 13

10 386 708

10 349 208

Leverantörsskulder

125 999

197 599

Skatteskulder

5 808

3 786

Övriga skulder

14 20 068

1 200

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

731 682

805 776

Summa kortfristiga skulder

11 270 265

11 357 569

Summa eget kapital och skulder

224 066 483

225 710 027

Kassaflödesanalys

2023-01-01 **2022-01-01**
-2023-12-31 **-2022-12-31**

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster

353 338

163 141

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar

1 514 571

1 514 571

Erhållen ränta

14 255

2 619

Erlagd ränta

-879 681

-669 745

1 002 483

1 010 586

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar

-79 956

-41 964

Ökning/minskning leverantörsskulder

-71 600

134 672

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder

-52 490

68 129

Kassaflöde från den löpande verksamheten

798 437

1 171 423

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

0

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld

-1 006 652

-1 006 652

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 006 652

-1 006 652

Årets kassaflöde

-208 215

164 771

Likvida medel vid årets början

1 426 131

1 261 360

Likvida medel vid årets slut

1 217 916

1 426 131

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 beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

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

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

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 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 (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

- Inga väsentliga händelser efter räkenskapsåret.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 918 172	2 792 460
Hyror lokaler	336 185	302 304
Uppvärmningsavgifter	1 503	0
Vattenavgifter	74 056	57 348
Elavgifter	257 458	188 049
Kabel-TV avgifter	132 000	132 000
Övriga hyrestillägg	23 712	23 712
Övriga intäkter	8 772	35 352
Återförda reserveringar	26 008	0
Brutto	3 777 866	3 531 225
Avgiftsfri månad	-45	0
Summa nettoomsättning	<u>3 777 821</u>	<u>3 531 225</u>

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	177 802	171 012
Reparationer, löpande underhåll	319 530	200 810
Elavgifter	281 930	371 107
Uppvärmning	265 750	220 000
Vatten och avlopp	223 887	242 076
Renhållning	145 349	137 126
Försäkringar	74 782	65 999
Kabel-TV/Internet	131 595	132 272
Övriga fastighetskostnader	44 118	39 337
Fastighetsavgift/fastighetskatt	23 850	23 850
Summa driftskostnader	<u>1 688 593</u>	<u>1 603 589</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Installation luftvärmepump	0	20 796
OVK	37 212	0
Summa periodiskt underhåll	<u>37 212</u>	<u>20 796</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Övriga hyreskostnader	5 084	0
Kontorsmaterial	0	2 147
Kommunikation	1 975	1 990
Revision	25 502	16 000
Föreningsmöten	9 325	2 560
Ekonomisk och administrativ förvaltning	62 144	60 000
Övriga förvaltningskostnader	18 726	8 972
Konsultarvoden	47 101	17 796
Övriga externa tjänster	34 507	32 128
Summa övriga externa kostnader	<u>204 364</u>	<u>141 593</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Arvode styrelse	78 752	72 450
Sociala kostnader	17 416	15 085
Summa arvoden, personalkostnader	<u>96 168</u>	<u>87 535</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	13 727	2 463
Övriga ränteintäkter	528	156
Summa finansiella intäkter	<u>14 255</u>	<u>2 619</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	177 666 572	177 666 572
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	177 666 572	177 666 572
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 032 636	-5 552 081
Årets avskrivningar	-1 480 555	-1 480 555
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 513 191	-7 032 636
Utgående planenligt värde	<u>169 153 381</u>	<u>170 633 936</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>222 526 809</u>	<u>224 007 364</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>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	170 081	170 081
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	170 081	170 081
Ingående ackumulerade avskrivningar	-124 725	-90 709

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Årets avskrivningar	-34 016	-34 016
Utgående ackumulerade avskrivningar	-158 741	-124 725
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>11 340</u>	<u>45 356</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skattekontot	13 004	12 658
Moms	0	714
Övriga fordringar (Varmvatten, El)	171 641	126 677
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>184 645</u>	<u>140 049</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</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	4,59	2024-02-02	9 380 056
Stadshypotek	2,14	2026-01-29	6 825 055
Summa skulder till kreditinstitut			41 725 851
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-1 006 652
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-9 380 056
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			31 339 143
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			36 692 591

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</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>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skuld moms	20 068	0
Skulder till MBF	0	1 200
Summa övriga kortfristiga skulder	20 068	1 200

Åkersberga den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Bo Höckne
Ordförande

Bengt Sahlström
Ledamot

Anette Funhammar
Ledamot

Harald Klein
Ledamot

Gunnar Widforss
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

2024-05-07 12:34:03 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Boo Ingemar Höckne

Datum

Boo Höckne

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.67.136.240

GUNNAR WIDFORSS Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-06 14:24:55 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Per Gunnar Widforss

Datum

Gunnar Widforss

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 5.224.10.172

BENGT SAHLSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-07 07:56:14 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Bengt Olof Sahlström

Datum

Bengt Sahlström

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.67.136.231

HARALD KLEIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-07 04:49:34 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: HARALD KLEIN

Datum

Harald Klein

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 192.71.132.57

ANETTE FUNHAMMAR Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-07 08:19:46 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anette Margaretha Funhammar

Datum

Anette Funhammar

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 158.174.135.38

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-13 06:51:19 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL NILSSON

Datum

Emil Nilsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.121

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 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 15 maj 2023 med omodifierat uttalande i *Rapport om årsredovisningen*.

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. 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 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 Kattern Kanalstaden för räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans 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 trygghande sätt.

Revisorans 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 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 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

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL NILSSON

Emil Nilsson

2024-05-13 06:52:19 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.121