



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kotten



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kotten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2050.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1976-04-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1978-01-19 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Skellefteå.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Samordningen Anderstorps Ekonomiska förening. Föreningens andel är 33,14 procent. Samfälligheten förvaltar förvaltning av föreningens fastighetsskötsel.

Styrelsen

Jannice Ottosson	Ordförande
Carl Jimmy Bergqvist	Ledamot
Lennart Holmlund	Ledamot
Lena Carina Näslund	Ledamot

Margith Fredelius	Suppleant
Magnus Söderberg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Carl Jimmy Bergqvist och Jannice Ottosson.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jerry Johansson

Ordinarie Extern

PwC

Valberedning

Anders Rönnlund

Sammanställande

Lena Wallin

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-12.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KOTTEN 1	1977	Skellefteå

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1978 och består av 11 flerbostadshus och 78 småhus.

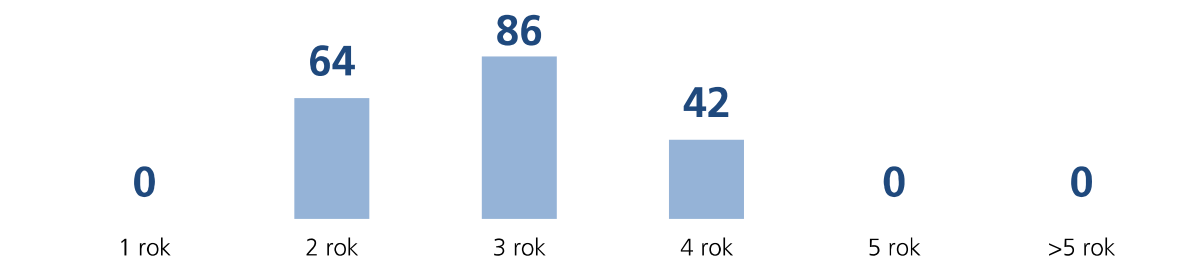
Värdeåret är 1978.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 16 178 m², varav 15 908 m² utgör boyta och 270 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 192 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Vaktmästeri	285 m ²	Tills vidare

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	Bokas på tavla i kvartersgården eller på webben
Gemensamhetslokal	Bokas på tavla i kvartersgården eller på webben
Övrigt	Ekonomibyggnad som hyrs ut till Samfälligheten Anderstorp. I gemensamhetslokalen finns fyra tvättstugor som kan bokas på tavla i kvartersgården eller på webben.

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fasadmålning garagelängor	2021 - 2022	Klart sommar -22
Vaktmästeri invändig renovering och utbyggnad	2020	Klart våren -21
Kompletterande brandskyddsåtgärder	2017 - 2021	Färdigställdes 2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Halebop
Internet uppkopplingstyp	LAN-nät
Teknisk förvaltning	Föreningen Kotten samt Samordningen Anderstorps Ekonomiska förening
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Tv	ComHem

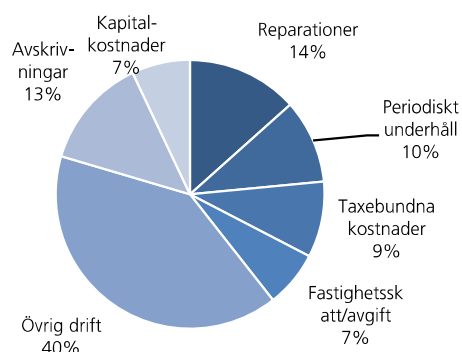
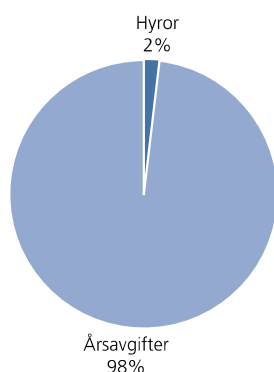
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-06-30 med 1,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 350 760	2 236 332
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	8 319 967	8 432 526
Finansiella intäkter	630	309
Minskning kortfristiga fordringar	551	14 095
Ökning av kortfristiga skulder	0	236 959
	8 321 148	8 683 889
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 484 264	5 575 182
Finansiella kostnader	488 547	632 659
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	0
Minskning av långfristiga skulder	377 469	361 620
Minskning av kortfristiga skulder	54 594	0
	6 404 874	6 569 461
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 267 034	4 350 760
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 916 273	2 114 428

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 524 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Pga Covid-19 har föreningen inte haft några sammankomster för medlemmarna.

Den årliga städ-dagen för gemensamma områden utomhus genomfördes den 18 Maj.

Föreningen har under sommaren haft tre stycken feriearbetare som har oljat in staket och rensat ogräs runt huskropparna.

Nya möbler till kvarterslokalen har införskaffats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 192 st

Överlåtelse under året: 20 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 236

Tillkommande medlemmar: 26

Avgående medlemmar: 26

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 236

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	512	509	509	509
Hyror/m ² hyresrättsyta	314	282	287	330
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 023	2 046	2 069	2 400
Elkostnad/m ² totalyta	10	9	12	11
Vattenkostnad/m ² totalyta	1	1	1	1
Kapitalkostnader/m ² totalyta	30	39	41	48
Soliditet (%)	13	10	7	7
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 418	1 241	-637	-1 682
Nettoomsättning (tkr)	8 313	8 244	8 237	8 251

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 15 908 m² bostäder och 270 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	2 385 900	0	0	2 385 900
Fond för yttre underhåll	1 324 448	1 020 000	-780 267	1 084 715
S:a bundet eget kapital	3 710 348	1 020 000	-780 267	3 470 615
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	5 642	-1 020 000	2 021 377	-995 735
Årets resultat	1 417 631	1 417 631	-1 241 110	1 241 109
S:a fritt eget kapital	1 423 273	397 631	780 267	245 375
S:a eget kapital	5 133 621	1 417 631	0	3 715 990

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 417 631
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 025 641
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 020 000
summa balanserat resultat	1 423 272

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

689 330
2 112 602

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	8 312 939	8 244 021
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 028	188 505
Summa rörelseintäkter		8 319 967	8 432 526

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-4 756 061	-4 878 075
Övriga externa kostnader	Not 5	-389 873	-386 230
Personalkostnader	Not 6	-338 330	-310 877
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-930 154	-983 885
Summa rörelsekostnader		-6 414 419	-6 559 066

RÖRELSERESULTAT

		1 905 548	1 873 459
--	--	------------------	------------------

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		630	309
Räntekostnader och liknande resultatposter		-488 547	-632 659
Summa finansiella poster		-487 917	-632 350

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

		1 417 631	1 241 109
--	--	------------------	------------------

ÅRETS RESULTAT

		1 417 631	1 241 109
--	--	------------------	------------------

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	33 321 568	34 169 223
Maskiner	Not 9	26 615	109 114
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		33 348 183	34 278 338
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		33 348 183	34 278 338
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	3 759
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	6 269 972	4 352 115
Summa kortfristiga fordringar		6 269 972	4 355 874
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 322	697
Summa kassa och bank		2 322	697
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 272 294	4 356 571
SUMMA TILLGÅNGAR		39 620 477	38 634 909

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 385 900	2 385 900
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 324 448	1 084 715
Summa bundet eget kapital		3 710 348	3 470 615
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		5 642	-995 735
Årets resultat		1 417 631	1 241 109
Summa ansamlad förlust		1 423 273	245 375
SUMMA EGET KAPITAL		5 133 621	3 715 990
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	19 603 703	32 191 629
Summa långfristiga skulder		19 603 703	32 191 629
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	12 572 077	361 620
Leverantörsskulder		350 107	437 604
Skatteskulder		80 173	112 071
Övriga skulder		1 132 661	1 093 396
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	748 135	722 599
Summa kortfristiga skulder		14 883 152	2 727 290
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 620 477	38 634 909

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	67 år	67 år
Yttre anläggningar	33 år	33 år
Standardförbättringar	21 år	21 år
Värmeanläggning	50 år	50 år
Fönster	33 år	33 år
Maskiner	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	8 271 699	8 210 121
Avsättning inre fond	-119 679	-119 679
Hyror lokaler	84 820	76 197
Hyror parkering	70 187	70 010
Elintäkter	5 806	7 339
Öresutjämning	106	33
	8 312 939	8 244 021

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Försäkringsersättning	0	188 483
Övriga intäkter	7 028	22
	7 028	188 505

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	950 289	1 033 139
	Fastighetsskötsel beställning	23 064	25 280
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 625	2 875
	Snöröjning/sandning	86 077	0
	Städning entreprenad	54 535	53 185
	Städning enligt beställning	4 970	4 732
	Myndighetstillsyn	0	7 105
	Gemensamma utrymmen	31 175	5 030
	Garage/parkering	1 939	375
	Sophantering	24 738	23 907
	Gård	10 110	5 805
	Serviceavtal	1 744	0
	Förbrukningsmateriel	26 223	49 969
	Störningsjour och larm	0	2 500
		1 217 489	1 213 902
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	59 460
	Hyseslägenheter	0	375
	Brf Lägenheter	102 046	0
	Gemensamma utrymmen	2 659	3 572
	Tvättstuga	108 616	55 282
	Sophantering/återvinning	0	1 763
	Bastu/pool	1 541	12 837
	Entré/trapphus	4 250	375
	Lås	12 090	10 498
	Installationer	1 719	0
	VVS	100 841	38 704
	Värmeanläggning/undercentral	48 417	31 825
	Ventilation	375	20 816
	Elinstallationer	11 870	10 513
	Bredband	9 769	11 363
	Huskropp utvändigt	3 600	0
	Tak	102 985	35 505
	Fönster	3 375	375
	Balkonger/altaner	2 175	7 664
	Mark/gård/utemiljö	16 913	68 947
	Garage/parkering	14 981	26 481
	Skador/klotter/skadegörelse	8 376	42 253
	Vattenskada	367 929	723 691
		924 527	1 162 299
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	2 300
	Lokaler	426 204	625 000
	Värmeanläggning	3 325	0
	Ventilation	0	5 863
	Elinstallationer	0	18 800
	Bredband	2 498	0
	Fasad	0	128 304
	Garage/parkering	257 303	0
		689 330	780 267
	Taxebundna kostnader		
	El	168 063	137 621
	Vatten	12 623	14 728
	Sophämtning/renhållning	443 415	433 756
	Grovsopor	1 103	0
		625 204	586 105

Not 4	DRIFTKOSTNADER fortsättning	2021	2020
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	225 774	207 348
	Kabel-TV	259 084	264 904
	Bredband	338 755	203 253
		823 613	675 505
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	475 898	459 997
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 756 061	4 878 075

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	2 500	3 244
	Tele- och datakommunikation	5 236	15 716
	Inkassering avgift/hyra	463	4 050
	Hyresförluster	68	13
	Revisionsarvode extern revisor	29 938	19 125
	Föreningskostnader	6 462	9 876
	Styrelseomkostnader	5 405	3 054
	Fritids- och trivselkostnader	109	4 043
	Förvaltningsarvode	177 882	174 084
	Administration	21 524	46 378
	Korttidsinventarier	56 005	0
	Konsultarvode	68 635	96 787
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 960	9 860
	OBS konto	5 687	0
		389 873	386 230

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	172 800	160 700
	Löner	78 000	78 700
	Sociala kostnader	52 721	53 519
	Övriga personalkostnader	34 809	17 958
		338 330	310 877

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	599 136	599 136
	Förbättringar	248 519	302 250
	Maskiner	82 499	82 499
		930 154	983 885

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	59 660 207	59 660 207
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	59 660 207	59 660 207
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-25 490 984	-24 589 599
	Årets avskrivningar enligt plan	-847 655	-901 386
	Utgående avskrivning enligt plan	-26 338 639	-25 490 984
	Planenligt restvärde vid årets slut	33 321 568	34 169 223
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 962 600	1 962 600
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	70 440 000	61 351 000
	Taxeringsvärde mark	20 580 000	18 544 000
		91 020 000	79 895 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	90 561 000	79 436 000
	Lokaler	459 000	459 000
		91 020 000	79 895 000

Not 9	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	824 992	824 992
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	824 992	824 992
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-715 878	-633 378
	Årets avskrivningar enligt plan	-82 499	-82 499
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-798 377	-715 877
	Redovisat restvärde vid årets slut	26 615	109 115

Not 10	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	429 263	429 263
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	429 263	429 263
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-429 263	-429 263
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-429 263	-429 263
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	3 783	40 589
	Skattefordran	0	-40 045
	Klientmedel hos SBC	5 214 188	4 350 063
	Inkasso	0	199
	Fordringar kreditfakturor	1 477	1 309
	Räntekonto hos SBC	1 050 524	0
		6 269 972	4 352 115

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	1 084 715	1 264 715
	Reservering enligt stadgar	1 020 000	1 020 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-780 267	-1 200 000
	Vid årets slut	1 324 448	1 084 715

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,530 %	5 614 279	5 672 763	2022-10-30
Handelsbanken	1,260 %	1 917 671	1 937 855	2024-10-30
Handelsbanken	0,960 %	2 989 548	3 021 100	2024-09-01
Handelsbanken	1,020 %	8 852 696	8 949 448	2025-06-01
Handelsbanken	0,910 %	2 310 259	2 351 884	2024-03-30
Handelsbanken	1,320 %	4 916 110	4 969 258	2022-06-30
Handelsbanken	1,230 %	3 803 665	3 860 237	2023-07-30
Handelsbanken	1,320 %	1 771 552	1 790 704	2022-06-01
Summa skulder till kreditinstitut		32 175 780	32 553 249	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 572 077	-361 620	
		19 603 703	32 191 629	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 288 435 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	47 648 300	47 648 300

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Arvoden	1 524	5 200
Sociala avgifter	479	1 634
Ränta	37 221	53 484
Avgifter och hyror	708 911	662 281
	748 135	722 599

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Närmast planeras för brandskyddsåtgärder i de huskroppar som ännu ej setts över.

Styrelsens underskrifter

Skellefteå den / 2022

Jannice Ottosson
Ordförande

Carl Jimmy Bergqvist
Ledamot

Lennart Holmlund
Ledamot

Lena Carina Näslund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Jerry Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kotten för år 2021.

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 2021 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 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 huruvida 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om 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 för Brf Kotten för år 2021 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, eller
- 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Jerry Johansson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	8 333 000	8 271 699	8 210 000
Avsättning inre fond	0	-119 679	-120 000
Hyror lokaler	84 000	84 820	84 820
Hyror parkering	67 000	70 187	73 000
Elintäkter	15 000	5 806	15 000
Öresutjämning	0	106	0
Övriga intäkter	0	7 028	0
	8 499 000	8 319 967	8 262 820
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-1 075 000	-950 289	-981 000
Fastighetsskötsel beställning	-23 000	-23 064	-23 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-19 000	-2 625	-20 000
Snöröjning/sandning	-51 000	-86 077	-51 000
Städning entreprenad	-56 000	-54 535	-60 000
Städning enligt beställning	-2 000	-4 970	0
Myndighetstillsyn	-8 000	0	-5 000
Gemensamma utrymmen	-8 000	-31 175	-10 000
Garage/parkering	-1 000	-1 939	0
Sopphantering	-19 000	-24 738	-20 000
Gård	-30 000	-10 110	-10 000
Serviceavtal	0	-1 744	-12 000
Förbrukningsmateriel	-41 000	-26 223	-60 000
Störningsjour och larm	-1 000	0	-2 000
Brandskydd	0	0	-20 000
	-1 334 000	-1 217 489	-1 274 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-1 000 000	0	-1 100 000
Brf Lägenheter	0	-102 046	0
Gemensamma utrymmen	0	-2 659	0
Tvättstuga	0	-108 616	0
Bastu/pool	0	-1 541	0
Entré/trapphus	0	-4 250	0
Lås	0	-12 090	0
Installationer	0	-1 719	0
VVS	0	-100 841	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-48 417	0
Ventilation	0	-375	0
Elinstallationer	0	-11 870	0
Bredband	0	-9 769	0
Huskropp utvändigt	0	-3 600	0
Tak	0	-102 985	0
Fönster	0	-3 375	0
Balkonger/altaner	0	-2 175	0
Mark/gård/utemiljö	0	-16 913	0
Garage/parkering	0	-14 981	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-8 376	0
Vattenskada	0	-367 929	0
	-1 000 000	-924 527	-1 100 000

Periodiskt underhåll			
Byggnad	-270 000	0	0
Lokaler	0	-426 204	-300 000
Gemensamma utrymmen	-50 000	0	-150 000
Värmeanläggning	0	-3 325	0
Bredband	0	-2 498	0
Mark/gård/utemiljö	-220 000	0	-100 000
Garage/parkering	-200 000	-257 303	-500 000
	-740 000	-689 330	-1 050 000
Taxebundna kostnader			
El	-144 000	-168 063	-203 000
Vatten	-15 000	-12 623	-15 000
Sophämtning/renhållning	-452 000	-443 415	-466 000
Grovsopor	0	-1 103	0
	-611 000	-625 204	-684 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-216 000	-225 774	-194 000
Kabel-TV	-276 000	-259 084	-251 000
Bredband	-212 000	-338 755	-282 000
	-704 000	-823 613	-727 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-393 000	-475 898	-392 000
	-393 000	-475 898	-392 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-4 000	-2 500	-4 000
Tele- och datakommunikation	-17 000	-5 236	-9 000
Inkassering avgift/hyra	0	-463	0
Hysesförluster	0	-68	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-29 938	-20 000
Föreningskostnader	-10 000	-6 462	-10 000
Styrelseomkostnader	-4 000	-5 405	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-109	-9 000
Förvaltningsarvode	-183 000	-177 882	-181 000
Administration	-43 000	-21 524	-42 000
Korttidsinventarier	0	-56 005	0
Konsultarvode	0	-68 635	-50 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-10 000	-9 960	-10 000
OBS konto	0	-5 687	0
	-296 000	-389 873	-337 000
Personalkostnader			
Lön - vicevärd	-78 000	-78 000	-78 000
Lön - fastighetsskötsel	-3 000	0	0
Lön - övrigt	0	0	-5 000
Styrelsearvode	-185 600	-165 304	-153 600
Övriga arvoden	-12 000	-7 496	-12 000
Arbetsgivaravgifter	-55 000	-52 721	-55 000
Övriga personalkostnader	0	-34 809	0
	-333 600	-338 330	-303 600
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-600 000	-599 136	-600 000
Förbättringar	-249 000	-248 519	-303 000
Maskiner	-83 000	-82 499	-83 000
	-932 000	-930 154	-986 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER	-6 343 600	-6 414 419	-6 853 600
RÖRELSERESULTAT	2 155 400	1 905 548	1 409 220
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	524	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	106	0
Låneräntor	-500 000	-486 375	-600 000
Räntekostnader skattekonto	0	-2 172	0
	-500 000	-487 917	-600 000
RESULTAT	1 655 400	1 417 631	809 220

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se