

2026052605283

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kotten

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 18

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Kotten intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den 2026-05-07. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stelle Hö 25/5-26

Ort och datum

Lennart Holmlund

Underskrift

Lennart Holmlund

Namnförtydligande



Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Skellefteå.

Registreringsdatum

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

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KOTTEN 1	1977	Skellefteå

Marken innehås med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Västerbotten

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

Byggnadsår och ytor

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

Värdeåret är 1978.

Föreningen har 192 bostadsrätter om totalt 15 908 kvm och en lokal om 285 kvm. Byggnadernas totalyta är 16 193 kvm.

Styrelsens sammansättning

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

Valberedning

Ann Catrine Back
Lena Wallin Söderberg

2026032605286

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen i förening av 2

Revisorer

Marie Lundin Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

2023 • Ny fasadbelysning vid garagelängor-klart hösten-23

2024 • Förbättringar kvartersgård, bastu m dusch.

2025 • Byte av ytskikt i kvarterslokalens WC
Nytt golv i Vicevärdskontoret
Polering av golv i samlingslokalen.

Planerade underhåll

2026 • Montering extra klämskydd till garageportarna (nödstopp m.m.). Krav från kommunen.

2026-2027 • Planering inför kommande byte av takbeklädnad och brandskyddsåtgärder som ska göras i samband med takbyte påbörjas.

Avtal med leverantörer

Serviceavtal löpande underhåll Contractor

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Samordningen Anderstorps ekonomiska förening, med en andel på 33.14%.

Samfälligheten förvaltar löpande fastighetsskötsel.

Övrig verksamhetsinformation

Torsdagen den 8 maj anordnades den sedvanliga Städdagen . Då medlemmarna krattade och och städade våra gemensamma grönområden . Det avslutades med korv och fika i samlingslokalen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 240 st. Tillkommande medlemmar under året var 25 och avgående medlemmar under året var 21. Vid räkenskapsårets slut fanns det 244 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 18 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	8 913 196	8 743 973	8 569 821	8 386 937
Resultat efter fin. poster	1 663 525	2 242 932	1 673 219	2 082 626
Soliditet (%)	29	26	21	18
Yttre fond	7 231 173	6 908 454	4 655 118	1 655 118
Taxeringsvärde	136 089 000	115 763 000	103 087 000	103 087 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	551	543	534	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,2	98,7	99,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 797	1 825	1 968	1 996
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 765	1 795	1 935	1 963
Sparande / kvm totalyta, kr	157	197	203	205
Elkostnad / kvm totalyta, kr	8	12	11	15
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	4	2	0	1
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	2	1	1	1
Energikostnad / kvm totalyta, kr	13	15	12	16
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,27	2,93	2,26	-
Räntekänslighet (%)	3,26	3,36	3,68	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	2 385 900	-	-	2 385 900
Fond, yttre underhåll	6 908 454	-85 281	408 000	7 231 173
Balanserat resultat	-404 888	2 328 212	-408 000	1 515 324
Årets resultat	2 242 932	-2 242 932	1 663 525	1 663 525
Eget kapital	11 132 398	0	1 663 525	12 795 922

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 923 324
Årets resultat	1 663 525
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-408 000
Totalt	3 178 849
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	149 522
Balanseras i ny räkning	3 328 371

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 913 196	8 743 973
Övriga rörelseintäkter	3	581 639	11 703
Summa rörelseintäkter		9 494 835	8 755 676
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 234 402	-3 919 924
Övriga externa kostnader	9	-509 199	-448 638
Personalkostnader	10	-417 711	-415 257
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-735 528	-865 005
Summa rörelsekostnader		-6 896 840	-5 648 824
RÖRELSERESULTAT		2 597 995	3 106 853
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 782	19 495
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-943 252	-883 416
Summa finansiella poster		-934 470	-863 921
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 663 525	2 242 932
ÅRETS RESULTAT		1 663 525	2 242 932

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 13, 19	30 162 510	30 855 294
Maskiner och inventarier	14	524 139	566 883
Summa materiella anläggningstillgångar		30 686 649	31 422 177
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		30 686 649	31 422 177
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		23 117	55 910
Övriga fordringar	15	12 930 125	11 301 138
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	389 874	393 086
Summa kortfristiga fordringar		13 343 116	11 750 134
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 019	1 028
Summa kassa och bank		2 019	1 028
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		13 345 135	11 751 162
SUMMA TILLGÅNGAR		44 031 784	43 173 339

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 385 900	2 385 900
Fond för yttre underhåll		7 231 173	6 908 454
Summa bundet eget kapital		9 617 073	9 294 354
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 515 324	-404 888
Årets resultat		1 663 525	2 242 932
Summa fritt eget kapital		3 178 849	1 838 043
SUMMA EGET KAPITAL		12 795 922	11 132 398
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	16 412 291	15 599 211
Summa långfristiga skulder		16 412 291	15 599 211
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	12 169 916	13 440 618
Leverantörsskulder		317 142	822 185
Skatteskulder		145 852	92 255
Övriga kortfristiga skulder		1 239 010	1 170 908
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	951 651	915 764
Summa kortfristiga skulder		14 823 571	16 441 730
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 031 784	43 173 339

2026052605292

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 597 995	3 106 853
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	735 528	865 005
	3 333 523	3 971 858
Erhållen ränta	8 782	19 495
Erlagd ränta	-931 699	-883 917
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 410 606	3 107 436
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 064	-304 128
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-359 010	397 403
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 039 531	3 200 711
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-574 668
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-574 668
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-457 622	-2 263 743
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-457 622	-2 263 743
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 581 909	362 300
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	11 298 135	10 935 835
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	12 880 044	11 298 135

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

2026032605294

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kotten är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår. Samma värderingsprinciper har använts som föregående år. Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett. I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,71 - 10,00 %
Yttertak	3,45 %
Fasader	2,59 %
Balkonger	2,59 %
Fönster	3,98 %
Stamledningar VA	8,62 %
Stamledningar Värme	0,81 %
Styr & övervakning	4,31 %
El	5,17 %
Maskiner och inventarier	20,00 %
Installationer	5,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. För småhus är den kommunala avgiften 10 074 kr per småhusenhet, dock högst 0,75% av fastighetens taxeringsvärde. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.
Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	8 754 588	8 627 262
Hysesintäkter lokaler	92 124	90 696
Hysesintäkter p-plats	96 355	61 600
Avsättning till inre fond	-119 676	-119 676
EI	11 994	15 293
Nycklar/lås vidarefakturerings	387	0
Övernattnings-/gästlägenhet	750	0
Pantsättningsavgift	20 242	21 500
Överlåtelseavgift	40 900	41 622
Administrativ avgift	15 533	5 684
Öres- och kronutjämning	-1	-8
Summa	8 913 196	8 743 973

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	2 277	11 703
Försäkringsersättning	579 362	0
Summa	581 639	11 703

2026052605296

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	1 004 142	1 053 852
Fastighetsskötsel utöver avtal	143 964	308 340
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	406
Besiktningar	0	1 500
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	79 725	0
Brandskydd	0	52 527
Bevakning	8 129	0
Gårdkostnader	0	6 772
Gemensamma utrymmen	90	16 008
Sophantering	0	13 443
Garage/parkering	1 293	0
Serviceavtal	14 944	0
Fordon	13 154	0
Förbrukningsmaterial	56 581	35 740
Summa	1 322 022	1 488 588

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	257 500	38 852
Tvättstuga	74 391	96 231
Trapphus/port/entr	0	5 717
Sophantering/återvinning	0	4 563
Dörrar och lås/porttele	18 419	50 572
Bastu/pool	25 905	0
VVS	47 110	30 321
Värmeanläggning/undercentral	72 151	19 037
Ventilation	1 550	5 238
Elinstallationer	40 482	11 863
Tele/TV/bredband/porttelefon	18 390	30 711
Tak	10 852	56 320
Fönster	7 814	4 006
Balkonger/altaner	2 013	638
Mark/gård/utemiljö	0	4 750
Garage/parkering	35 053	33 770
Vattenskada	855 641	206 274
Summa	1 467 271	598 863

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Lokaler	51 581	0
Gemensamma utrymmen	0	10 208
Fasader	0	75 073
Mark/gård/utemiljö	94 639	0
Lekutrustning	3 302	0
Summa	149 522	85 281

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	125 080	192 757
Uppvärmning	63 000	24 351
Vatten	30 344	21 530
Sophämtning/renhållning	692 642	568 159
Grovsopor	18 529	4 260
Summa	929 595	811 057

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	264 754	0
Självrisk	29 400	0
Kabel-TV	296 392	221 214
Bredband	159 612	107 283
Fastighetsskatt	615 834	607 638
Summa	1 365 992	936 135

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	3 660	1 250
Tele- och datakommunikation	9 711	12 678
Inkassokostnader	463	0
Revisionsarvoden extern revisor	42 250	40 625
Styrelseomkostnader	3 946	7 000
Fritids och trivselkostnader	12 204	282
Föreningskostnader	50 683	2 552
Förvaltningsarvode enl avtal	203 085	194 875
Överlåtelsekostnad	37 474	46 138
Pantsättningskostnad	21 168	23 220
Korttidsinventarier	0	20 932
Administration	106 858	32 926
Konsultkostnader	7 588	66 160
Bostadsrätterna Sverige	10 110	0
Summa	509 199	448 638

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	185 694	188 472
Övriga arvoden	28 000	41 575
Lön - vicevärd	78 000	78 000
Lön - fastighetsskötare	0	3 610
Lön - lokalvård	51 812	30 090
Arbetsgivaravgifter	74 205	73 510
Summa	417 711	415 257

Föreningen har haft en deltidsanställd kvinna och en deltidsanställd man.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	943 252	883 236
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	180
Summa	943 252	883 416

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

2025-12-312024-12-31

Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	57 746 733	57 746 733
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	57 746 733	57 746 733
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-26 891 439	-26 034 219
Årets avskrivning	-692 784	-857 220
Utgående ackumulerad avskrivning	-27 584 223	-26 891 439
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	30 162 510	30 855 294
I utgående restvärde ingår mark med	1 962 600	1 962 600
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	100 457 000	84 414 000
Taxeringsvärde mark	35 632 000	31 349 000
Summa	136 089 000	115 763 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

20252024

Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 009 286	2 009 286
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 009 286	2 009 286
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 009 286	-2 009 286
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 009 286	-2 009 286
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 828 923	1 254 255
Årets inköp	0	574 668
Utgående akkumulerat anskaffningsvärde	1 828 923	1 828 923
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 262 040	-1 254 255
Årets avskrivning	-42 744	-7 785
Utgående akkumulerad avskrivning	-1 304 784	-1 262 040
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	524 139	566 883

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	49 823	4 031
Övriga kortfristiga fordringar	2 277	0
Transaktionskonto	11 819 633	10 226 807
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	12 930 125	11 301 138

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	10 002	18 473
Förutbet försäkr premier	275 153	264 754
Förutbet kabel-TV	75 356	74 098
Förutbet bredband	29 363	35 761
Summa	389 874	393 086

NOT 17, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2027-10-30	4,04 %	5 380 343	5 438 827
Stadshypotek AB	2027-09-01	2,86 %	2 863 340	2 894 892
Handelsbanken	2028-06-01	2,89 %	8 428 924	8 562 440
Handelsbanken	2026-03-30	3,87 %	2 122 627	2 169 535
Handelsbanken	2026-06-01	3,08 %	1 694 944	1 714 096
Handelsbanken	2026-06-30	2,53 %	4 554 072	4 647 990
Handelsbanken	2026-07-30	4,44 %	3 537 957	3 612 049
Summa			28 582 207	29 039 829
Varav kortfristig del			12 169 916	13 440 618

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 100 687 kr.

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

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	69 183	1 187
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	0	38 783
Uppl kostn el	17 326	17 106
Uppl kostnad Värme	8 585	10 440
Uppl kostn räntor	91 525	79 972
Uppl kostnad Sophämtning	5 110	0
Uppl kostnad arvoden	0	17 996
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	5 654
Förutbet hyror/avgifter	759 922	744 626
Summa	951 651	915 764

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	47 648 300	47 648 300

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften höjdes med 2% från 2026-01-01.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-10.

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

Skellefteå .

Carl Jimmy Bergqvist
Styrelseledamot

Jannice Ottosson
Ordförande

Kurt Lennart Gustav Holmlund
Styrelseledamot

Lena Carina Näslund
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB
Marie Lundin
Auktoriserad revisor

2026052605303



Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.03.2026 14:37

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 10.03.2026 09:59

DOCUMENT ID:

SJmvd68TYbx

ENVELOPE ID:

SyxDO6laFWx-SJmvd68TYbx

Document history

DOCUMENT NAME:

Brf Kotten, 716415-1487 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

d4de80fc2020fe9674212bda886cb4f592e980cb4b4f79c
038339ad0eafac64e937c079ac7e9fe345669cb4ccbc55
c9487d5a8d11f25892c97acd09147fe3e7b

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lena Carina Näslund naslundlena68@gmail.com	 Signed Authenticated	10.03.2026 17:47 10.03.2026 17:45	eID Low	Swedish BankID IP: 37.123.142.32
2. Kurt Lennart Gustav Holm lennart@kotten.ac	 Signed Authenticated	12.03.2026 08:48 12.03.2026 08:42	eID Low	Swedish BankID IP: 178.174.136.107
3. Carl Jimmy Bergqvist berra@berra.nu	 Signed Authenticated	12.03.2026 13:37 12.03.2026 13:36	eID Low	Swedish BankID IP: 78.77.210.204
4. MAJ ANDREA JANNICE O TTOSSON mellemolle@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.03.2026 10:12 16.03.2026 10:06	eID Low	Swedish BankID IP: 37.123.143.19
5. MARIE LUNDIN marie.lundin@se.ey.com	 Signed Authenticated	17.03.2026 14:37 17.03.2026 14:36	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.250.203

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

📅 Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kotten för år 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Kotten för år 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Sundsvall enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Marie Lundin
Auktoriserad revisor

2026052605307



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.03.2026 14:37

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing • 10.03.2026 09:59

DOCUMENT ID:

H1-wOalaFbg

ENVELOPE ID:

HkPuTLpt-l-H1-wOalaFbg

DOCUMENT NAME:

RB Kotten.pdf

2 pages

SHA-512:

e296b2631ed7673e5c8dcd21ce06dc51cd5b16f3207eaa
d38d69aec3be0a3e73bfae8f097fd619da6a1c60129b73
0adf92ea3b1e4c851d0f82be603cf752c008

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARIE LUNDIN	Signed	17.03.2026 14:37	eID	Swedish BankID
marie.lundin@se.ey.com	Authenticated	17.03.2026 14:36	Low	IP: 213.115.250.203

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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

