

# Årsredovisning 2022 - 2023

Brf Butter 1

716439-3501



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Butter 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 6
Flerårsöversikt .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>



## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

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

### Resultaträkning

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

### Balansräkning

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

### Kassaflödesanalys

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

### Noter

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

### Giltighet

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



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1990-11-22. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-07-28, och nuvarande stadgar registrerades 2020-11-20.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Butter 1. Föreningen har 60 bostadsrätter om totalt 5 543 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. Tills vidare ingår utan särskild kostnad ett kollektivt bostadsrättstillägg, som en del av fastighetsförsäkringen. Hemförsäkring bekostas individuellt av medlemmarna.

### Styrelsens sammansättning

Ordinarie Ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan Åke Berglund	Ordförande	2024
Mikael Larsson	Vice ordförande	2024
Gith Svensson	Sekreterare	2025
Ulf Persson	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Nicklas Eriksson	Suppleant	2024
Johan Delvärn	Suppleant	2025
Akif Saeed	Suppleant	2025

Styrelseledamöter och suppleanter väljs för två år. I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Jan-Åke Berglund och Mikael Larsson samt suppleanten Nicklas Eriksson. Ulf Persson har valt att avgå i förtid, redan till stämman 2024.

### Valberedning

Anette Larsson, ordförande och Niklas Wikander, ledamot.

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans

## Revisorer

Per Jacobsson	Revisor	KPMG
Tommy Persson	Internrevisor	Föreningsvald
Anette Larsson	Internrevisor	Föreningsvald suppleant

## Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 februari 2023, varvid 20 av 60 lägenheter med rösträtt deltog.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och haft 13 protokollförda sammanträden under 2022/2023.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

- 2023 Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) på Höstgatan 17–21 (åtgärder efter anmärkningar våren 2022, 28 375 kr)
- 2023 Slamsugning brunnar (9 027 kr)
- 2023 Målning av stålpelare och stål balkar till balkonger 2023 (45 616 kr).
- 2022 Översyn/byte av takpannor/nockpannor med nocktätningar och akuta plåtarbeten på taken (237 875 kr)
- 2022 Lagning av stenläggning och reparation av asfalt, små ytor (160 968 kr)
- 2022 Byte av samtliga termostater till radiatorer i värmesystemet (192 390 kr)
- 2022 Byte cirkulationspump värme (tvillingpump) i undercentralen (80 269 kr)
- 2022 Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) på Höstgatan 17–21.
- 2022 Åtgärder i varmvattencirkulation (VVC) system.
- 2022 Injustering av fönster på Höstgatan 17-21
- 2022 Översyn och lagning av betongsocklar till garagelängorna
- 2022 Målning av dörrar samt stålkonstruktioner och tak vid entrépartier på Höstgatan 17–21.
- 2022 Utbyte av lysrör i P-garage till LED
- 2021 Underhållsspolning av lägenheter inkl. rensning/omkoppling (silar) till hängrännor och stuprör på garagelängorna
- 2021 Lokal reparation av taket på Höstgatan 21
- 2021 Utbyte av rökluckor på Höstgatan 17-21
- 2021 Byte av rötskadad panel på garagelängorna samt åtgärder på rörelsefogar och mindre lagningar av prefabricerade betongelement till P-hus och P-däck.
- 2021 Målning av garagelängorna
- 2020 Målning av utvändiga källarnedgångar till alla tre husen och träningslokal på Höstgatan 21.
- 2020 Energideklaration
- 2020 Utbyte av ventilationsaggregat på Höstgatan 17 inkl. kanalrensning, injustering av ventilationen och OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll).
- 2019 Utbyte av ventilationsaggregat på Höstgatan 19 inkl. kanalrensning, injustering av ventilationen och OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll).
- 2018 Utbyte av ventilationsaggregat på Höstgatan 21 inkl. kanalrensning, injustering av ventilationen och OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll).
- 2018 Upprustning av Miljöhus

## Planerade underhåll

- 2023-2024 Underhållsspolning av lägenheter på Höstgatan 17–21
- 2023-2024 Byte, alternativt rening och luftning av sanden på lekplatsen
- 2023-2024 Inoljning av pergolor, bänkar och övriga träkonstruktioner på gården

### Avtal med leverantörer

Avtal om service och reparationer av hissar	KONE
Bredband, telefoni, TV	TELE2 (f.d. Comhem)
Ekonomisk förvaltning (via avtalet med Anderssons)	Nabo i Malmö
Elhandel	Luleå Energi
Serviceavtal för service och reparationer av fläktaaggregat.	Bravida
Teknisk förvaltning och fastighetskötsel	Anderssons Fastighetsförvaltning AB
Serviceavtal för service och reparationer av undercentral.	Sandbäckens Rör
Serviceavtal för service och reparationer av tvättutrustning.	Prenad
Tvättning av sopkärnen.	FEAB

### Övrig verksamhetsinformation

#### Fastighetsservice

Löpande skötsel av fastigheter och gemensamma gårdsytor utförs sedan 2021-01-01 av Anderssons Fastighetsförvaltning AB.

Den årliga städdagen genomfördes som planerat hösten 2022 och våren 2023, vilket inneburet att drift- och underhållskostnaderna blivit något lägre än vad som eljest blivit fallet om motsvarande arbete beställts externt (bl.a. transport av grovsopor till återvinningscentral).

#### Besiktningar

Samtliga hissar besiktigades utan anmärkningar i februari 2023.

Lekplatsen besiktigades med godkänt resultat i april 2023,

#### Underhållsplan

Hösten 2020 gav styrelsen en extern konsult (Sustend) i uppdrag a revidera befintlig underhållsplan för fastighetens kommande underhållsbehov. Underhållsplanen redovisades i mars 2021 och har bearbetats/kompletteras av styrelsen både med en återrapportering av utförda underhållsåtgärder under 2022/2023. I mars 2023 gjorde styrelsen en omfattande genomgång av underhållsplanen de närmaste 10 åren för att bedöma hur stort underhållsbehovet är och vilka åtgärder som kan senareläggas utan att fastighetens status degraderar.

I samband med översynen av underhållsplanen bedömdes även erforderliga avsättningar till reparationsfonden med utgångspunkt från det framtida underhållsbehovet och vad som anges i stadgarna.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

#### Årsavgifter

Föreningen ändrade årsavgiften 2019-09-01 då den höjdes med 2 %. Årsavgiften för 2022/2023 uppgick i genomsnitt till 953 kr/m<sup>2</sup>/år. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret beslutade styrelsen om att höja årsavgiften med 6% inför 2023/2024. Det finns en stor risk för att avgifterna behöver höjas ytterligare inför kommande budgetår 2024/2025, framför allt på grund av ökade räntekostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår 2023/2024 ger full kostnadstäckning.

#### Elstöd

Utbetalning av el-stöd från Skatteverket, 97 267 kr för perioden 1 oktober 2021 till 30 september 2022.

#### Fastighetslån

I maj 2023 omsatte föreningen två lån hos SBAB på tillsammans 8 881 919 kr till räntan 3,99% (tidigare ränta 0,98%).

I november 2023 ska föreningen omsätta ett lån på 16 519 691 kr hos SBAB (nuvarande ränta 0,82%). Räntan bedöms då bli betydligt högre för detta lån jämfört med nuvarande ränta på lånet.

I samband med omsättningen av de två lånen i maj 2023 ökades också amorteringarna från 600 000 kr/år till 950 000 kr/år. Föreningen kommer därmed att amortera 950 000 kr på sina lån under 2023/2024 varför summan av dessa båda belopp (17 469 691 kr) redovisas som kortfristig skuld i enlighet med K2.

#### Avskrivningar

I resultatet ingår avskrivningar med 552 678 kr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Mark är inte föremål för avskrivningar.

#### Avsättningar till reparationsfond

I stadgarna anges att det årligen skall ske en avsättning till reparationsfonden motsvarande behovet i underhållsplanen, alternativt ett belopp motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet. Avsättningsbehovet i föreningens nya underhållsplan som upprättades i mars 2021 angav ett genomsnittligt avsättningsbehov på 1 485 tkr/år, vilket också är styrelsens förslag till avsättning för verksamhetsåret 2022/2023. Efter översynen av underhållsplanen i mars 2023 kommer avsättningen att kunna minskas under ett par år, för att sedan ökas igen. Genom tidigare och kommande avsättningar till fonden fördelas underhållskostnaderna över en längre tidsperiod.

#### Långtidsplan

För att bedöma den framtida kostnadsutvecklingen och föreningens ekonomi under de närmaste fem åren utarbetade och dokumenterade styrelsen, parallellt med budgetarbetet inför 2023/2024, en plan för perioden 2024/2025 till 2027/2028. Som underlag till detta låg den uppdaterade underhållsplanen, driftskostnadsutvecklingen och en antagen ränteutveckling. Framtida driftskostnader baserades på indexklausuler i tecknade avtal och förbrukningsstatistik med en då antagen prisutveckling på ca 5%/år. Styrelsen räknar med en betydligt högre räntenivå för det lån som skall skrivas om i november 2023 jämfört med nuvarande ränta på det lånet. Då ränteläget på längre sikt är osäkert utgick styrelsen från ett högre ränteläge även för det lån som ska omsättas i december 2024.

#### Förändringar i avtal

Från och med 2023-01-01 har Brf Butter 1 tecknat ett nytt avtal med Sandbäckens Rör om service av undercentralen och med FEAB om tvättning av sopkärnen tre gånger per år.



## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 92 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 90 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021	2019 - 2020
Nettoomsättning	5 556 718	5 556 590	5 541 890	5 510 991
Resultat efter fin. poster	1 029 718	1 155 106	508 342	260 867
Soliditet, %	36	35	33	32
Yttre fond	3 918 905	3 010 669	3 010 669	2 797 001
Taxeringsvärde	75 008 000	75 008 000	63 504 000	63 504 000
Bostadsyta, kvm	5 543	5 543	5 543	-
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	953	953	953	-
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 435	7 559	7 667	-
Genomsnittlig skuldränta, %	1,12	0,97	1,33	1,80

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## Förändringar i eget kapital

	2022-08-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-08-31
Insatser	5 510 991	-	-	5 510 991
Fond, yttre underhåll	3 010 669	-	908 236	3 918 905
Uppskrivningsfond	13 214 500	-	-	13 214 500
Balanserat resultat	-400 503	1 155 106	-908 236	-153 633
Årets resultat	1 155 106	-1 155 106	1 029 718	1 029 718
<b>Eget kapital</b>	<b>22 490 763</b>	<b>0</b>	<b>1 029 718</b>	<b>23 520 481</b>





## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-153 633
Årets resultat	1 029 718
<b>Totalt</b>	<b>876 084</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 485 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-751 541
Balanseras i ny räkning	142 625
	<b>876 084</b>

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

*Gab*  
*R*

## Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	NOT	2022 - 2023	2021 - 2022
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		5 556 718	5 556 590
Rörelseintäkter		147 760	78 154
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 704 478</b>	<b>5 634 744</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-3 356 938	-3 243 587
Övriga externa kostnader	8	-131 262	-163 471
Personalkostnader	9	-195 894	-165 211
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-538 303	-511 644
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 222 397</b>	<b>-4 083 913</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 482 082</b>	<b>1 550 831</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 094	12 011
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-467 458	-407 736
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-452 364</b>	<b>-395 725</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 029 718</b>	<b>1 155 106</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 029 718</b>	<b>1 155 106</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-08-31	2022-08-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	60 130 932	60 625 176
Markanläggningar	12	23 722	27 106
Maskiner och inventarier	13	534 620	86 913
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>60 689 274</b>	<b>60 739 195</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>60 689 274</b>	<b>60 739 195</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		37 294	72 266
Övriga fordringar	14	26 825	26 764
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	118 933	107 370
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>183 052</b>	<b>206 400</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		4 679 467	4 229 871
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 679 467</b>	<b>4 229 871</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 862 519</b>	<b>4 436 271</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>65 551 792</b>	<b>65 175 466</b>

*gab*  
*B*



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-08-31	2022-08-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		5 510 991	5 510 991
Uppskrivningsfond		13 214 500	13 214 500
Fond för yttre underhåll		3 918 905	3 010 669
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>22 644 396</b>	<b>21 736 160</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-153 633	-400 503
Årets resultat		1 029 718	1 155 106
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>876 084</b>	<b>754 603</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>23 520 481</b>	<b>22 490 763</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	23 741 919	32 417 191
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>23 741 919</b>	<b>32 417 191</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		17 469 691	9 481 919
Leverantörsskulder		172 271	203 428
Skatteskulder		11 407	12 091
Övriga kortfristiga skulder		952	23
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	635 072	570 051
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 289 393</b>	<b>10 267 512</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>65 551 792</b>	<b>65 175 466</b>

*Cfab*

*B*

## Kassaflödesanalys

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	2022 - 2023	2021 - 2022
Likvida medel vid årets början	4 229 871	2 884 236
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>1 029 718</b>	<b>1 155 106</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	538 303	511 644
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>1 568 021</b>	<b>1 666 750</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	23 348	50 224
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	8 021 881	-7 476 920
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>9 613 250</b>	<b>-5 759 946</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-488 382	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-488 382</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	90 000
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-8 675 272	7 015 581
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-8 675 272</b>	<b>7 105 581</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>449 596</b>	<b>1 345 635</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>4 679 467</b>	<b>4 229 871</b>

Gab  
R

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGS-PRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Butter 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

#### Redovisning av intäkter

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

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,9 %
Maskiner och inventarier	10 %
Markanläggningar	10 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

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

### NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Årsavgifter, bostäder	5 284 368	5 284 359
Hysesintäkter, p-platser	220 264	223 099
Hysesintäkter, lokaler	35 640	38 160
Övriga intäkter	164 206	89 126
<b>Summa</b>	<b>5 704 478</b>	<b>5 634 744</b>



**NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL**

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsskötsel	768 941	826 875
Besiktning och service	115 538	113 310
Övrigt	7 855	26 250
Snöskottning	29 066	55 539
<b>Summa</b>	<b>921 399</b>	<b>1 021 974</b>

**NOT 4, REPARATIONER**

	2022 - 2023	2021 - 2022
Reparationer	25 836	19 207
Bostäder	0	1 632
Bostäder VVS	4 324	15 177
Tvättstuga	46 449	29 743
Trapphus/port/entr	3 394	2 843
Soprum/miljöanläggning	7 261	9 865
Dörrar och lås/porttele	50 570	33 281
VA	7 581	9 446
Värme	9 074	7 176
Ventilation	0	7 007
El	14 185	10 014
Hissar	5 076	5 711
Garage och p-platser	4 013	8 632
Försäkringsärende/vattenskada	16 219	76 032
<b>Summa</b>	<b>193 981</b>	<b>235 764</b>

	2022 - 2023	2021 - 2022
Höstgatan 17-21	108 644	
Lagning asfalt samt stenläggning små ytor	73 762	
Åtgärder i värme- och VVC-system 2022	192 390	
Upprustning av garagelängor	0	29 750
Målning av entrepartier på Höstgatan 17-21	0	107 500
Övrigt	376 745	439 466
<b>Summa</b>	<b>751 541</b>	<b>576 716</b>

**NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER**

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsel	325 038	265 883
Uppvärmning	423 402	495 381
Vatten	257 952	187 777
Sophämtning	148 344	123 289
<b>Summa</b>	<b>1 154 736</b>	<b>1 072 330</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsförsäkringar	71 043	83 787
Kabel-TV	151 223	142 149
Bredband	5 595	5 868
Fastighetsskatt	107 420	104 999
<b>Summa</b>	<b>335 281</b>	<b>336 803</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Övriga förvaltningskostnader	37 711	43 248
Förbrukningsmaterial	27 725	41 036
Programvaror	3 830	806
Juridiska kostnader	41 471	53 480
Revisionsarvoden	20 525	24 900
<b>Summa</b>	<b>131 262</b>	<b>163 471</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Styrelsearvoden	154 115	129 395
Löner, arbetare	7 650	9 300
Sociala avgifter	34 129	26 516
<b>Summa</b>	<b>195 894</b>	<b>165 211</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	467 450	407 726
Övriga räntekostnader	8	10
<b>Summa</b>	<b>467 458</b>	<b>407 736</b>

**NOT 11, BYGGNAD OCH MARK**

**2023-08-31**

**2022-08-31**

**Akkumulerat anskaffningsvärde**

Ingående	70 485 434	70 485 434
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>70 485 434</b>	<b>70 485 434</b>

**Akkumulerad avskrivning**

Ingående	-9 860 258	-9 366 014
Årets avskrivning	-494 244	-494 244
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-10 354 502</b>	<b>-9 860 258</b>

**UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN**

**60 130 932**

**60 625 176**

*I utgående restvärde ingår mark med*

*15 570 000*

*15 570 000*

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad	58 066 000	58 066 000
Taxeringsvärde mark	16 942 000	16 942 000
<b>Summa</b>	<b>75 008 000</b>	<b>75 008 000</b>

**NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR**

**2023**

**2022**

**Akkumulerat anskaffningsvärde**

Ingående	33 875	33 875
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>33 875</b>	<b>33 875</b>

**Akkumulerad avskrivning**

Ingående	-6 769	-3 385
Årets avskrivning	-3 384	-3 384
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-10 153</b>	<b>-6 769</b>

**Utgående restvärde enligt plan**

23 722

27 106



**NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER**

	2023-08-31	2022-08-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	140 113	140 113
Inköp	488 382	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>628 495</b>	<b>140 113</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-53 200	-39 184
Avskrivningar	-40 675	-14 016
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-93 875</b>	<b>-53 200</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>534 620</b>	<b>86 913</b>

**NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR**

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	26 825	26 764
<b>Summa</b>	<b>26 825</b>	<b>26 764</b>

**NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	2023-08-31	2022-08-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52 580	47 993
Försäkringspremier	51 877	45 107
Kabel-TV	13 734	11 927
Bredband	330	2 343
Förvaltning	412	0
<b>Summa</b>	<b>118 933</b>	<b>107 370</b>

**NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-08-31	SKULD 2023-08-31	SKULD 2022-08-31
SBAB	2026-05-19	3,99 %	6 319 691	6 919 691
SBAB	2023-11-14	0,82 %	16 519 691	16 519 691
SBAB	2026-05-19	3,99 %	1 874 728	1 962 228
SBAB	2024-12-11	1,03 %	16 497 500	16 497 500
<b>Summa</b>			<b>41 211 610</b>	<b>41 899 110</b>
Varav kortfristig del			17 469 691	9 481 919

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.

*Urb*  
*8*

**NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	284	221
El	23 843	22 766
Uppvärmning	13 044	9 534
Utgiftsräntor	92 924	62 198
Förutbetalda avgifter/hyror	488 977	463 332
Beräknat revisionsarvode	16 000	12 000
<b>Summa</b>	<b>635 072</b>	<b>570 051</b>

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

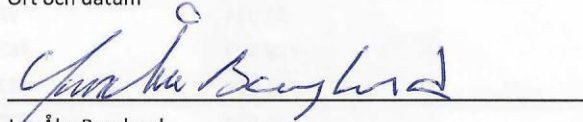
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Fastighetsinteckning	54 000 000	54 000 000

*Handwritten signatures:*  
P  
Gals

## Underskrifter

Helsingborg, 2023-12-18

Ort och datum



Jan Åke Berglund  
Ordförande



Mikael Larsson  
Styrelseledamot

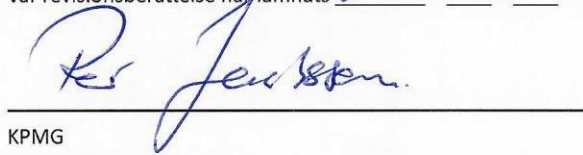


Gith Svensson  
Styrelseledamot

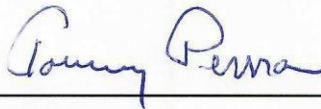


Ulf Persson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-12-19



KPMG  
Per Jacobsson  
Revisor



Föreningsvald  
Tommy Persson  
Internrevisor



Föreningsvald suppleant  
Anette Larsson  
Internrevisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Butter , org. nr 716439-3501

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Butter för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31.

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 augusti 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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. 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.

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.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



## 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 Butter för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Helsingborg den

2023-12-19

KPMG AB

Per Jacobsson

Auktoriserad revisor

Tommy Persson

Förtroendevald revisor