

Årsredovisning

för

Brf Kotkagatan

769606-7607

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

M

Styrelsen för Brf Kotkagatan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsens arbete under 2019 har varit att fortsätta med målsättningarna med att amortera lånen, minska kostnaderna men ändå göra nödvändiga, långsiktiga och hållbara investeringar för att göra föreningen säker och stabil. På grund av detta arbete har styrelsen för fjärde året i rad lyckats undvika en höjning av BRF-avgifterna och ändå fått ett gott ekonomiskt resultat. Arbetet fortsätter.

Hyrorna har höjts enligt den årliga förhandlingen med 1,7%.

Föreningen har sitt säte i STOCKHOLM.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Renoveringen av tvättstugan Kotkagatan 29 har avslutats. Nytt passagesystem, med möjlighet att boka tvättstuga via maobilapplikation och web, har installerats och del ett avseende yttre skålskydd har avslutats. Inre skyddet har påbörjats och beräknas klart i feb 2020. Ny förvaltare Delagott, som tar över efter Stockholmia 2020-01-01, har upphandlats med extern hjälp.

Två hyreslägenheter kommer renoveras enligt den renoveringsplan som gäller sedan Svenska Bostäders tid.

Träd på nedre etaget på vår förening som riskerade att förstöra grund / fasader på låghusen och täppa till vattenavrinningen på taken har fällts. Ansing av övriga stora träd har skett.

OVK har genomförts i november men slutrapport har ej erhållits ännu.

Föreningen har anlitat Stockholms stads Energi- och klimatrådgivning för att få en första indikation på vilka olika åtgärder som kan vidtas. Detta för att minska energiförbrukningen, genom att återvinna energi t.ex. genom våra fläktsystem, solenergi, bergvärme och som sammantaget också kommer ge minskade långsiktiga kostnader.

MSB har genomfört revision av de skyddsrum och ingående inventarier, föreningen förvaltar sedan Svenska Bostäder (SB) organiserade, detta i de olika fastigheter som då var SB's egendom. Denna uppdelning av inventarier i olika fastigheter som numera är olika Bostadsrättsföreningars fastigheter har varit till förfång för vår förening.

M

Medlemsinformation

Under 2019 har 11 överlåtelse ägt rum. Föreningen har 211 medlemmar vid 2019 års slut.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	10 154	10 083	10 099	10 132
Resultat efter finansiella poster	-28	1 189	544	1 636
Soliditet (%)	72	72	68	63
Årsavg. per kvm bostadsrättsyta,kr	701	696	687	694
Lån per kvm bostadsrättyta,kr	2 009	2 062	2 377	2 819
Insats per kvm brfyta, kr	3 472	3 472	3 431	3 455
Genomsnitts skuldränta%	1	1	1	2
Fastighets belåningsgrad%	28	28	32	37

* Genomsnittlig skuldränta som bokförd kostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens bet.grad i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Förändring av eget kapital (tkr)

	Inbetalda insatser	Uppskrivning fond	Reserv fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	39 663	15 727	2 503	2 542	1 189	61 624
Ökning av insatskapital			342	-342		0
Disposition av föregående års resultat:				1 189	-1 189	0
Årets resultat					-28	-28
Belopp vid årets utgång	39 663	15 727	2 845	3 389	-28	61 596

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 389 712
årets förlust	-28 246
	3 361 466

disponeras så att till fond för yttre underhåll avsättes	342 000
i ny räkning överföres	3 019 466
	3 361 466

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

M

Resultaträkning	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	10 154 086	10 082 733
Övriga rörelseintäkter		36 266	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		10 190 352	10 082 733
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4	-8 158 363	-7 051 093
Övriga externa kostnader	5	-763 908	-528 557
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 050 736	-1 049 806
Summa rörelsekostnader		-9 973 007	-8 629 456
Rörelseresultat		217 345	1 453 277
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-245 591	-263 784
Summa finansiella poster		-245 591	-263 784
Resultat efter finansiella poster		-28 246	1 189 493
Resultat före skatt		-28 246	1 189 493
Årets resultat		-28 246	1 189 493

M

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8	83 421 768	84 466 924
Inventarier, verktyg och installationer	9	45 570	51 150
Summa materiella anläggningstillgångar		83 467 338	84 518 074
Summa anläggningstillgångar		83 467 338	84 518 074
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		38 337	294 191
Övriga fordringar		140 408	171 935
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	124 849	303 186
Summa kortfristiga fordringar		303 594	769 312
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 735 191	5 004 849
Summa kassa och bank		5 735 191	5 004 849
Summa omsättningstillgångar		6 038 785	5 774 161
SUMMA TILLGÅNGAR		89 506 123	90 292 235
<i>M</i>			

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		58 630 686	58 630 686
Fond för yttre underhåll		2 844 643	2 502 643
Summa bundet eget kapital		61 475 329	61 133 329
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 389 712	2 549 133
Årets resultat		-28 246	1 189 493
Summa fritt eget kapital		3 361 466	3 738 626
Summa eget kapital		64 836 795	64 871 955
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	22 950 000	23 550 000
Summa långfristiga skulder		22 950 000	23 550 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		574 651	770 840
Övriga skulder		3 323	-26 752
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 141 354	1 126 192
Summa kortfristiga skulder		1 719 328	1 870 280
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		89 506 123	90 292 235

M

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Fastigheten	120 år
Miljöbod	100 år
Övriga fastighetsförbättringar	10 år
Inventarier	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	53 000 000	53 000 000
	53 000 000	53 000 000

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Intäkt vatten	2 304	9 215
Hysesintäkter bostäder	2 121 453	2 085 653
Övriga intäkter	800	1 839
Årsavgifter bostäder, andel/brf	8 015 448	7 955 571
Div övriga int. momsfri	9 466	30 455
Int. förseningsavg. aviavg.	1 440	0
<i>M</i>	10 150 911	10 082 733

Not 3 Drift

	2019	2018
Vatten och avlopp	-453 976	-426 607
Fjärrvärme	-1 788 708	-1 805 719
Prognosstyrning fjärrvärme	-48 038	-57 238
Belysning (fastighetsel)	-310 743	-266 656
Renhållning (sopor)	-479 992	-472 762
Snöröjning	-60 000	-111 500
Trappstädning	-264 780	-245 412
Fastighetsskötsel	-133 219	-113 000
Förvaltningsarvoden	-799 560	-836 937
Försäkringspremier	-59 900	-69 115
Tomträttsavgäld	-955 125	-764 100
Fastighetsskatt	-375 606	-336 900
Sotning	-82 388	0
Hyressättningsavgift	-3 892	-4 309
Telefon	-28 647	-32 539
Datakommunikation	-8 965	-8 296
Bankkostnad	-5 326	-5 480
Övriga kostnader	-142 456	-125 682
Övr externa kostnader	0	-74 201
Förluster på kundfordringar	-16 200	0
	-6 017 521	-5 756 453

Not 4 Underhåll

	2019	2018
Utvändiga arbeten	-738 382	-222 931
Invändiga arbeten	-1 140 772	-667 916
Lägenhetsarbeten	-172 042	-321 527
Serviceavtal	-89 646	-82 266
	-2 140 842	-1 294 640

Not 5 Arvoden- och personalkostnader

	2019	2018
Revisionsarvoden	-37 500	-33 750
Styrelsearvoden	-556 527	-351 335
Lagstadgade arb.giv.avg.	-132 396	-92 921
Löner till arbetare	-25 818	-50 551
Övriga personalkostnader	-11 667	0
	-763 908	-528 557

M

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostn för långfr sk	-245 591	-263 784
	-245 591	-263 784

Not 7 Byggnader

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	87 575 078	87 575 078
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 575 078	87 575 078
Ingående avskrivningar	-3 880 864	-3 151 072
Årets avskrivningar	-729 793	-729 792
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 610 657	-3 880 864
Utgående redovisat värde	82 964 421	83 694 214

Not 8 Fastighetsförbättringar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 326 246	6 326 246
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 326 246	6 326 246
Ingående avskrivningar	-5 553 535	-5 238 171
Årets avskrivningar	-315 364	-315 364
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 868 899	-5 553 535
Utgående redovisat värde	457 347	772 711

M

Not 9 Maskiner/Åkgräsklippare

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	55 800	55 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 800	55 800
Ingående avskrivningar	-4 650	0
Årets avskrivningar	-5 580	-4 650
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 230	-4 650
Utgående redovisat värde	45 570	51 150

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda driftkostnader	124 849	303 186
	124 849	303 186

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank 2854419138	0,73	2020-03-28	950 000	1 550 000
Swedbank 2854380769	0,73	2020-03-28	10 000 000	10 000 000
Swedbank 2854380728	0,73	2021-09-24	9 000 000	9 000 000
Swedbank 2856727504	0,73	2020-03-28	3 000 000	3 000 000
			22 950 000	23 550 000
Kortfristig del av långfristig skuld			600 000	3 600 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Uppl kostn o förutbet int	404 462	390 001
Upplupna utgiftsräntor	15 234	20 517
Förskottsbetalda avgifter och hyror	721 658	715 674
M	1 141 354	1 126 192

Stockholm 25/5 2020


Alexandros Christakopoulos

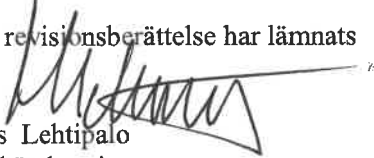

Majken Jakobsson


Hannele Kamppi


Kent Nordgren


Anders Mielnik

Min revisionsberättelse har lämnats 27/5 2020.


Mats Lehtipalo
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kotkagatan
Org.nr. 769606-7607

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kotkagatan för år 2019.

Enligt min 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:



- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

M

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kotkagatan för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorers ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

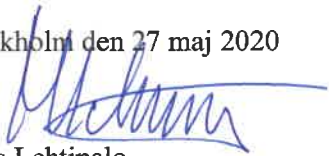
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

M

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 27 maj 2020



Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i FAR