

Årsredovisning
för
Brf Kotkagatan

769606-7607

Räkenskapsåret

2016

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

M

Styrelsen för Brf Kotkagatan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Vi har haft styrelsemöten 9 ggr 2016, årsmöte den 10 maj. Städdag genomfördes den 29 oktober, brandskyddsronde 6 ggr/år och rondring av fastigheten 3 ggr/vecka, tisdag och torsdag samt lör/sön.

Vi kommer att byta leverantör av bredband från Comhem till Bredbandsbolaget årsskiftet 2017 - 18. Signal leveras i dag både från Bredbandsbolaget och Comhem under hela 2017.

Vi har amorterat av 2 milj vid omskrivning av lån i november, och 150 000 löpande kvartalsvis, totalt 600 000 per år. Räknar med att göra en liknande amortering 2017.

11 dörrar till våra källare är beställda och kommer att monteras i början på 2017.

2 st nya rabatter har anlagts, dels i trappan mellan Kotkagatan 15 och 17, och dels bakom miljöstugan. Till dessa rabatter har inköpts och omplanterats buskar.

1 st grovtvättmaskin har köpts till tvättstugan på Kotkagatan 5.

Föreningen har sitt säte i STOCKHOLM.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Efter ett antal vattenskadur i badrum och kök så har vi bytt ballofixer (vattenavstängning) i badrum på Kotkagatan 3. Återstår att byta kommande år på Kotkagatan 1.

Av samma orsak så har vi även gjutit en botten inne i slitsen på Kotkagatan 3, där ballofixen sitter, för att motverka ett framtida vattenläckage som kan sprida sig ned i fastigheten och dyrbara renoveringar kan undvikas. Återstår att utföra kommande år på Kotkagatan 1. Rabatterna har stabiliserats på hela Kotkagatan, de har förankrats i marken och murats om.

Vi har spolat köksstammen på Kotkagatan 1 - 29 i källarplanet. Vi har även utfört en ny relining på köksstammen på Kotkagatan 1.

Vi räknar med att förnya de gamla armaturerna i lyktstolparna under 2017 och även där ersätta med energisnål LED-belysning. Belysningen i källargångarna kommer även att bytas ut till LED-belysning under första delen av 2017. Vi kommer att kontakta en kunnig trädgårdsmästare som rådgivare gällande ett par klara björkar utanför Kotkagatan 3. För varje träd som kommer att tas bort så kommer vi att plantera ett nytt, för vi vill behålla den vackra björkdungen.

Medlemsinformation

Under 2016 har 15 överlåtelse ägt rum. Föreningen har 201 medlemmar vid 2016 års slut.

lm

Flerårsöversikt (tkr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	10 132	10 046	9 902	9 669
Resultat efter finansiella poster	1 636	691	413	-778
Soliditet (%)	63	60	56	54

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppiätelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	38 608 826	12 185 860	1 575 724	606 043	690 753	53 667 206
Ökning av insatskapital	295 806	1 630 194				1 926 000
Disposition av föregående års resultat:			308 973	381 780	-690 753	0
Årets resultat					1 635 505	1 635 505
Belopp vid årets utgång	38 904 632	13 816 054	1 884 697	987 823	1 635 505	57 228 711

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	987 822
årets vinst	1 635 505
	2 623 327

disponeras så att till fond för yttre underhåll avsättes i ny räkning överföres	308 973
	2 314 354
	2 623 327

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

M

Resultaträkning	Not	2016-01-01	2015-01-01
	1	-2016-12-31	-2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	10 131 569	10 046 489
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		10 131 569	10 046 489
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4	-6 684 533	-7 073 244
Övriga externa kostnader	5	-375 601	-498 089
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-958 237	-958 243
Summa rörelsekostnader		-8 018 371	-8 529 576
Rörelseresultat		2 113 198	1 516 913
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		831	755
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-478 524	-826 915
Summa finansiella poster		-477 693	-826 160
Resultat efter finansiella poster		1 635 505	690 753
Resultat före skatt		1 635 505	690 753
Årets resultat		1 635 505	690 753

M

Balansräkning

Not
1

2016-12-31

2015-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7, 8	86 580 504	87 538 741
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		86 580 504	87 538 741

Summa anläggningstillgångar

86 580 504 87 538 741

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		22 599	21 436
Övriga fordringar		110 978	111 149
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	309 090	118 182
Summa kortfristiga fordringar		442 667	250 767

Kassa och bank

Kassa och bank		3 578 392	1 921 542
Summa kassa och bank		3 578 392	1 921 542
Summa omsättningstillgångar		4 021 059	2 172 309

SUMMA TILLGÅNGAR

90 601 563

89 711 050

M

Balansräkning

Not
1

2016-12-31

2015-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

52 720 686

50 794 686

Fond för yttre underhåll

1 884 697

1 575 724

Summa bundet eget kapital

54 605 383

52 370 410

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

987 822

606 043

Årets resultat

1 635 505

690 753

Summa fritt eget kapital

2 623 327

1 296 796

Summa eget kapital

57 228 710

53 667 206

Långfristiga skulder

11

Övriga skulder till kreditinstitut

12

31 750 000

34 350 000

Summa långfristiga skulder

31 750 000

34 350 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

495 305

818 016

Övriga skulder

-55 758

3 377

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

1 183 306

872 451

Summa kortfristiga skulder

1 622 853

1 693 844

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

90 601 563

89 711 050

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	200 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 skatter.

Soliditet (%)

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

Not Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	53 000 000	53 000 000
	53 000 000	53 000 000

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Intäkt vatten	3 275	13 960
Hysesintäkter bostäder	2 291 679	2 355 899
Årsavgifter bostäder, andel/brf	7 813 425	7 661 426
Övriga intäkter	23 190	15 204
	10 131 569	10 046 489


Not 3 Drift

	2016	2015
Vatten och avlopp	-408 636	-359 136
Fjärrvärme	-1 800 746	-1 719 456
Prognosstyrning fjärrvärme	-46 498	-46 466
Belysning (fastighetsel)	-261 055	-242 007
Renhållning (sopor)	-482 856	-355 415
Snöröjning	-117 750	-46 035
Trappstädning	-229 169	-216 402
Fastighetskötsel	-611 694	-550 000
Förvaltningsarvoden	-270 647	-213 000
Försäkringspremier	-69 295	-64 728
Tomträttsavgäld	-523 800	-649 125
Övr kostn fastighetsförvaltn	-211 448	-206 617
Övriga försäljningskostn	0	-57 000
Förluster på kundfordringar	0	-62 847
Fastighetsskatt	-324 480	-325 169
	-5 358 074	-5 113 403

Not 4 Underhåll

	2016	2015
Utvändiga arbeten	-431 429	-78 398
Invändiga arbeten	-602 002	-1 015 994
Lägenhetsarbeten	-249 399	-783 888
Serviceavtal	-43 629	-71 962
	-1 326 459	-1 950 242

Not 5 Arvoden- och personalkostnader

	2016	2015
Revisionsarvoden	-33 800	-28 813
Styrelsearvoden	-302 044	-316 272
Lagstadgade arb.giv.avg.	-39 757	-65 122
Löner till arbetare	0	-87 882
	-375 601	-498 089

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016	2015
Räntekostn för långfr sk	-478 035	-826 828
Räntekostn Internt	-461	-71
Ej avdragsgilla räntor	-28	-16
	-478 524	-826 915

Not 7 Byggnader

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	87 575 078	87 575 078
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 575 078	87 575 078
Ingående avskrivningar	-1 983 405	-1 545 530
Årets avskrivningar	-437 875	-437 875
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 421 280	-1 983 405
Utgående redovisat värde	85 153 798	85 591 673

Not 8 Fastighetsförbättringar

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 326 246	6 326 246
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 326 246	6 326 246
Ingående avskrivningar	-4 379 177	-3 858 809
Årets avskrivningar	-520 362	-520 368
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 899 539	-4 379 177
Utgående redovisat värde	1 426 707	1 947 069

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	579 584	579 584
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	579 584	579 584
Ingående avskrivningar	-579 584	-579 584
Utgående ackumulerade avskrivningar	-579 584	-579 584
Utgående redovisat värde	0	0

M

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda driftkostnader	309 090	118 182
	309 090	118 182

Not 11 Långfristiga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Lån banker kreditinstitut	31 750 000	34 350 000
	31 750 000	34 350 000

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Swedbank 2854380769	0,964	2017-01-27	10 000 000	10 000 000
Swedbank 2854419138	1,15	2017-03-27	2 750 000	3 350 000
Swedbank 2658801325	0,476	2017-03-27	7 000 000	10 000 000
Swedbank 2854380728	2,572	2017-01-27	9 000 000	11 000 000
Swedbank 2856727504	1,15	2017-03-27	3 000 000	0
			31 750 000	34 350 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Uppl kostn o förutbet int	288 765	0
Upplupna utgiftsräntor	58 117	76 857
Upplupna soc.avgifter	29 487	0
Förskottsbetalda avgifter och hyror	806 937	795 594
<i>M</i>	1 183 306	872 451

Stockholm 2/4 2017


Lennart Zamore

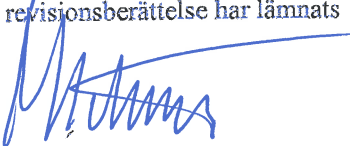

Kent Nordgren


Christian Esanu


Leif Bengtsson


Alexandros Christakopoulos

Min revisionsberättelse har lämnats 5/4 2017.


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 2016.

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 2016 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 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 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 på fel, 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

M

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



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 2016 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 "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 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

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.

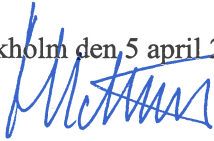
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.



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 räkenskaperna. 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 5 april 2017



Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i FAR