

# Årsredovisning

för

## Brf Kotkagatan

769606-7607

Räkenskapsåret

2017

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

*M*

Styrelsen för Brf Kotkagatan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Vi har haft styrelsemöten 8 ggr 2017, årsmöte den 9 maj. Städdag genomfördes den 28 oktober, brandskyddsround 4 ggr/år och rondering av fastigheten 3 ggr/vecka, tisdag och torsdag samt lör/sön.

Vi har bytt leverantör av TV/Bredband från Comhem till Bredbandsbolaget årsskiftet 2017 - 18. Signal levereras i dag bara från Bredbandsbolaget

Vi har amorterat av 4 milj (under kv. 3 och kv. 4), och 150 000 löpande kvartalsvis, totalt 4 600 000 SEK för 2017. Räknar med att göra en liknande amortering 2018.

Under året har underhållsmålning skett av källar- och soprums dörrar.

Även ventiler på soprummen har bätrats på med färg.

Bänkar bord, staket och ledstänger har oljats in.

Undercentralen har målats upp, där vi även har kompletterat vårt värmesystem med ytterligare en slinga med en ny kompletterande pump.

Plantering av lökar och buskar har skett under hela hösten i alla rabatter.

2 st nya Ornäsbjörkar har planterats i dungen framför Kotkagatan 3, efter vi tog bort två st gamla och sjuka björkar.

1 st tvättmaskin har köpts till tvättstugan på Kotkagatan 5.

Föreningen har sitt säte i STOCKHOLM.

#### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har installerat krandelar i kök och badrum i vattenbesparande åtgärder.

Vi planerar att renovera vår tvättstuga på Kotkagatan 29 under 2018.

Vi räknar även med att renovera, måla och tapetsera, delar av 4 st hyreslägenheter i vår, som står på tur i den allmänna upprustningen.

1 lägenhet på Kotkagatan 29 har ombildats från hyresrätt till bostadsrätt och har sålts under 2017.

1 lägenhet på Kotkagatan 3 kommer att ombildas från hyresrätt till bostadsrätt och försäljas under februari-mars 2018.

#### Medlemsinformation

Under 2017 har 20 överlåtelse ägt rum. Föreningen har 206 medlemmar vid 2017 års slut.

M

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	10 099	10 132	10 046	9 902
Resultat efter finansiella poster	544	1 636	691	413
Soliditet (%)	68	63	60	56

#### **Förändring av eget kapital (tkr)**

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	38 905	13 816	1 885	988	1 636	57 229
Ökning av insatskapital	289	1 911				2 200
			309	-309		0
Disposition av föregående års resultat:				1 636	-1 636	0
Årets resultat					-544	-544
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>39 194</b>	<b>15 727</b>	<b>2 194</b>	<b>2 315</b>	<b>-544</b>	<b>58 885</b>

#### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 314 354
årets vinst	543 752
	<b>2 858 106</b>

disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	308 973
i ny räkning överföres	2 549 133
	<b>2 858 106</b>

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

M

2

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2017-12-31</b>	<b>-2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	10 099 490	10 131 569
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>10 099 490</b>	<b>10 131 569</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4	-7 665 981	-6 684 533
Övriga externa kostnader	5	-536 211	-375 601
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 068 424	-958 237
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 270 616</b>	<b>-8 018 371</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>828 874</b>	<b>2 113 198</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		257	831
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-285 379	-478 524
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-285 122</b>	<b>-477 693</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>543 752</b>	<b>1 635 505</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>543 752</b>	<b>1 635 505</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>543 752</b>	<b>1 635 505</b>

W

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 13	85 512 080	86 580 504
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>85 512 080</b>	<b>86 580 504</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>85 512 080</b>	<b>86 580 504</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		31 837	22 599
Övriga fordringar		184 166	110 978
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	309 118	309 090
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>525 121</b>	<b>442 667</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 593 743	3 578 392
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 593 743</b>	<b>3 578 392</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 118 864</b>	<b>4 021 059</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>88 630 944</b>	<b>90 601 563</b>

M

## Balansräkning

Not  
1

2017-12-31

2016-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	54 920 686	52 720 686
Fond för yttre underhåll	2 193 670	1 884 697
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>57 114 356</b>	<b>54 605 383</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	2 314 354	987 822
Årets resultat	543 752	1 635 505
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2 858 106</b>	<b>2 623 327</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>59 972 462</b>	<b>57 228 710</b>

#### Långfristiga skulder

10

Övriga skulder till kreditinstitut	11	27 150 000	31 750 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>27 150 000</b>	<b>31 750 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		367 674	495 305
Övriga skulder		0	-55 757
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 140 808	1 183 305
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 508 482</b>	<b>1 622 853</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

88 630 944

90 601 563

W

W



## 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 skatter.

Soliditet (%)

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

### Not 1 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	53 000 000	53 000 000
	<b>53 000 000</b>	<b>53 000 000</b>

### Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Intäkt vatten	9 214	3 275
Hysesintäkter bostäder	2 226 830	2 291 679
Övriga intäkter	6 439	6 564
Årsavgifter bostäder, andel/brf	7 844 657	7 813 425
Div övriga int. momsfri	12 350	16 626
<b>W</b>	<b>10 099 490</b>	<b>10 131 569</b>

2

### Not 3 Drift

	2017	2016
Vatten och avlopp	-435 730	-408 636
Fjärrvärme	-1 783 500	-1 800 746
Prognosstyrning fjärrvärme	-46 466	-46 498
Belysning (fastighetsel)	-270 333	-261 055
Renhållning (sopor)	-403 579	-482 856
Snöröjning	-90 000	-117 750
Trappstädning	-225 839	-229 169
Fastighetsskötsel	0	-611 694
Förvaltningsarvoden	-820 878	-270 647
Försäkringspremier	-67 605	-69 295
Tomträttsavgäld	-764 100	-523 800
Fastighetsskatt	-331 260	-324 480
Sotning	-6 525	0
Hyressättningsavgift	-4 309	0
Telefon	-31 905	0
Datakommunikation	-20 591	0
Kabeltv	-47 267	0
Bankkostnad	-5 497	0
Övriga kostnader	-154 526	-211 448
	<b>-5 509 910</b>	<b>-5 358 074</b>

### Not 4 Underhåll

	2017	2016
Utvändiga arbeten	-534 510	-431 429
Invändiga arbeten	-1 174 127	-602 002
Lägenhetsarbeten	-375 546	-249 399
Serviceavtal	-71 888	-43 629
	<b>-2 156 071</b>	<b>-1 326 459</b>

### Not 5 Arvoden- och personalkostnader

	2017	2016
Revisionsarvoden	-34 375	-33 800
Styrelsearvoden	-339 174	-302 044
Lagstadgade arb.giv.avg.	-86 512	-39 757
Löner till arbetare	-75 729	0
Övriga personalkostnader	-421	0
	<b>-536 211</b>	<b>-375 601</b>

M



**Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2017	2016
Räntekostn för långfr sk	-285 218	-478 035
Räntekostn Internt	-161	-461
Ej avdragsgilla räntor	0	-28
	<b>-285 379</b>	<b>-478 524</b>

**Not 7 Byggnader**

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	87 575 078	87 575 078
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>87 575 078</b>	<b>87 575 078</b>
Ingående avskrivningar	-2 421 280	-1 983 405
Årets avskrivningar	-729 792	-437 875
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 151 072</b>	<b>-2 421 280</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>84 424 006</b>	<b>85 153 798</b>

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	579 584	579 584
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>579 584</b>	<b>579 584</b>
Ingående avskrivningar	-579 584	-579 584
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-579 584</b>	<b>-579 584</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda driftkostnader	309 118	309 090
<b>M</b>	<b>309 118</b>	<b>309 090</b>

*M*

### Not 10 Långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Lån banker kreditinstitut	27 150 000	31 750 000
	<b>27 150 000</b>	<b>31 750 000</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank 2854380769	0,964	2018-09-25	10 000 000	10 000 000
Swedbank 2854419138	1,15	2019-09-25	2 150 000	2 750 000
Swedbank 2658801325	0,55	2018-03-28	3 000 000	7 000 000
Swedbank 2854380728	1,28	2021-09-24	9 000 000	9 000 000
Swedbank 2856727504	1,15	2019-09-25	3 000 000	3 000 000
			<b>27 150 000</b>	<b>31 750 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			4 600 000	0

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Uppl kostn o förutbet int	318 215	288 765
Upplupna utgiftsräntor	37 615	58 117
Upplupna soc.avgifter	0	29 487
Förskottsbetalda avgifter och hyror	784 978	806 936
	<b>1 140 808</b>	<b>1 183 305</b>

### Not 13 Fastighetsförbättringar

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 326 246	6 326 246
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 326 246	6 326 246
Ingående avskrivningar	-4 899 539	-4 379 177
Årets avskrivningar	-338 632	-520 362
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 238 171	-4 899 539
Utgående redovisat värde	<b>1 088 075</b>	<b>1 426 707</b>

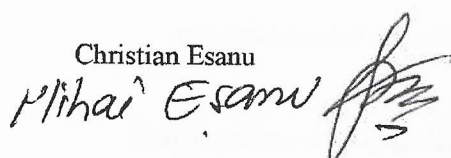
M

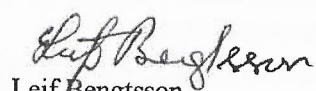
Stockholm 25/4 2018

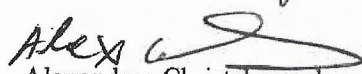
  
Lennart Zamore

  
Kent Nordgren

Christian Esanu

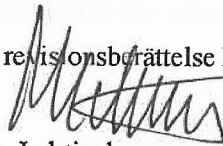
  
Mihai Esanu

  
Leif Bengtsson

  
Alexandros Christakopoulos

  
Majken Jakobsson

Min revisionsberättelse har lämnats 27/4 2018.

  
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 2017.

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 2017 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 "Revisorers 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.

#### *Revisorers 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. 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 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.

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 2017 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.

*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 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 27 april 2018

Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i FAR

