

Original

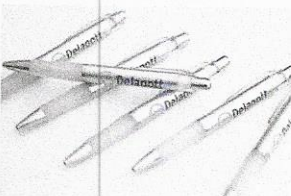
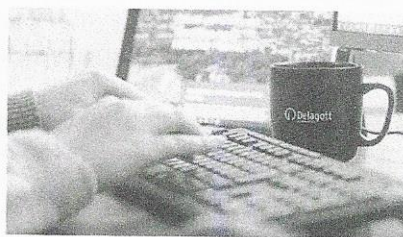
# Brf Kotkagatan

Org.nr: 769606-7607

## Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15



Styrelsen för bostadsrättsföreningen Kotkagatan, organisationsnummer 769606-7607, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Styrelsens arbete under 2023 har varit att fortsätta med målsättningarna med att amortera föreningens lån, minska kostnaderna men ändå göra nödvändiga, långsiktiga och hållbara investeringar. Detta är nödvändigt för att göra föreningen säker och stabil. Som ett resultat av detta arbete har styrelsen för åttonde året i rad lyckats undvika en avgiftshöjning för bostadsrättsägarna och ändå fått ett gott ekonomiskt resultat. Detta målmedvetna arbete av styrelsen kommer fortsätta.

Föreningens säte är i Stockholm

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2001  
Ekonomisk plan registrerades år 2002  
Föreningens stadgar registrerades år 2018  
Föreningen förvärvade fastigheten år 2002

#### Föreningen disponerar tomten genom:

Tomträtt

Avgäldsperiod löper på 10 år from 2015-01-01 tom 2024-12-31.

Ny avgäldsperiod påbörjas 2025-01-01 tom 2034-12-31.

Avtalsförslag skickas ut ca 1,5 år innan regleringsperiod.

#### Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

#### Försäkring

Fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret

#### Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som uppdateras årsvis beroende på vilka behov som finns.

**Bostadslägenheter  
upplåtna med hyresrätt**

	<b>Antal</b>	<b>Total yta m<sup>2</sup></b>
3 rok	23	1 685
4 rok	4	370
<b>Summa</b>	<b>27</b>	<b>2 055</b>
<b>Totalt antal bostadslägenheter:</b>		<b>182</b>
<b>Totalyta (m<sup>2</sup>):</b>		<b>13 643</b>

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Det osäkra ekonomiska läget med höjda räntor, inflation och i synnerhet energipriser har för alla bostadsrättsföreningar samt boenden inneburit betydliga påfrestningar och förändrade förutsättningar för respektives ekonomi. Detta ser inte ut att förändras på kort sikt. Vår förening har genom styrelsens långsiktiga arbete genom att amortera lånen, investera i energisnålare belysning, samt en mängd andra energibesparande åtgärder visat att det har varit rätt väg att gå vilket ger utrymme för nya investeringar.

Friköparet av tomten som vi hyr av Stockholms stad som är beroende av att byggnadsprojektet i närheten av Akalla/Husby fastställts är fortfarande in beslutat. Troligtvis januari 2025 är planen fastställd och då kommer föreningen erbjudas köpa ut tomten på nytt.

Amorteringar av lån har gjorts på 3 000 000:-.

Kravet i Stockholm att källsortera mat har börjat gälla i föreningar utan sopsug from 2023-01-01. Alla föreningar som har sopsug så skulle detta påbörjas 2024-01-01. Nu är det uppskjutet till efter sommaren 2024. Vad detta kommer innebära i praktiken för vår förening och alla andra kopplade till den centrala sopsugen i Husby är mycket oklart.

Processen att installera solceller har inletts med att byggnadslov har skickats in. Installationen påbörjas våren 2024.

Några av gårdsplanerna har ändrats samt 5 av de stora träden har tagits bort. Planen är att ta bort alla stora träd och sen plantera träd som är mer anpassade för våra gårdar.

#### Styrelse

Ordförande	Kent Nordgren
Ledamot	Akexandros Cristakopoulos
Ledamot	Ulla Jansson
Ledamot	Pia Thuritz
Ledamot	Polyzois Arvanitidis
Ledamot	Marient Dimushi
Suppleant	Mats Pålsson
Suppleant	Anders Mielnik
Suppleant	Maria Hedman

#### Revisor

Godkänd revisor	Mats Lehtipalo
Intern	Lennart Zamore

---

## Information om fastigheten

Föreningens fastigheter består av radhus/flerbostadshus om 2/6 våningar.

Fastighetsbeteckning: NYSTAD 3

Föreningens adresser:

Kotkagatan 1 - 61

Värdeår: 1976

#### Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
1 rok	3	88
2 rok	11	628
3 rok	114	8 342
4 rok	26	2 382
5 rok	1	148
<b>Summa</b>	<b>155</b>	<b>11 588</b>

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	40 014 202	20 811 484	4 200 739	5 280 074	2 387 034	<b>72 693 533</b>
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			507 048	-507 048		0
Balanseras i ny räkning				2 387 034	- 2 387 034	0
Årets resultat					1 779 500	<b>1 779 500</b>
Belopp vid årets utgång	<b>40 014 202</b>	<b>20 811 484</b>	<b>4 707 787</b>	<b>7 160 060</b>	<b>1 779 500</b>	<b>74 473 033</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	7 160 060
Årets resultat	1 779 500
<b>Totalt</b>	<b>8 939 560</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	507 048
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	
Balanseras i ny räkning	8 432 512
<b>Totalt</b>	<b>8 939 560</b>

## Medlemsinformation

210 medlemmar vid räkenskapsårets början.  
Under året har medlemsväxling skett i samband med att  
4 bostadsrätter har överlåts.  
9 medlemmar har utträtt ur föreningen.  
7 medlemmar har upptagits.

**155 bostadsrätter**

**208 medlemmar vid räkenskapsårets slut**

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	10 347	10 188	10 201	10 155
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 780	2 387	2 287	988
Soliditet <sup>1</sup> , %	82	79	77	73
Energikostnad/kvm, totalyta	233	212	212	187
Snittränta, %	4.6	3.2	0.46	0.9
Räntekänslighet, %	1.73	2.12	2.36	2.78
Skuld/kvm, totalyta	1 026	1 246	1 393	1 638
Fastighetens belåningsgrad, %	17	21	23	27
Årsavgift/kvm, bostadsrättsyta	698	697	697	697
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	77	79	78	79
Skuld/kvm, bostadsrättsyta	1 208	1 467	1 653	1 944
Sparande / kvm	270	282	284	334

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	6	80 045 254	80 775 046
Inventarier, verktyg och installationer	7	257 349	27 284
Pågående nyanläggningar	8	62 183	28 100
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>80 364 785</b>	<b>80 830 430</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>80 364 785</b>	<b>80 830 430</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		17 235	8 462
Övriga fordringar		7 964	45 088
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		548 412	498 981
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>573 611</b>	<b>552 531</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		9 438 856	10 230 229
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>9 438 856</b>	<b>10 230 229</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>10 012 467</b>	<b>10 782 760</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>90 377 253</b>	<b>91 613 190</b>

# Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	10 346 784	10 187 890
Övriga rörelseintäkter		116 400	297
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>10 463 184</b>	<b>10 188 187</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Operativ drift och underhåll	3	-6 838 455	-6 197 898
Administration och förvaltning	4	-148 141	-205 284
Personalkostnader	5	-498 183	-472 883
Avskrivningar		-821 413	-736 144
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-8 306 192</b>	<b>-7 612 209</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 156 992</b>	<b>2 575 978</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		229 436	27 054
Räntekostnader och liknande resultatposter		-606 928	-215 998
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-377 492</b>	<b>-188 944</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 779 500</b>	<b>2 387 034</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>1 779 500</b>	<b>2 387 034</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 779 500</b>	<b>2 387 034</b>



## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Rörelseresultat		2 156 992	2 575 979
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		821 413	736 144
<b>Summa</b>		<b>2 978 405</b>	<b>3 312 123</b>
Erhållen ränta		229 436	27 054
Erlagd ränta		-606 928	-215 998
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>2 600 913</b>	<b>3 123 178</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-21 080	-36 579
Förändring av rörelseskulder		-15 437	71 007
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 564 396</b>	<b>3 157 606</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Inköp av materiella anläggningstillgångar		-355 769	-28 100
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-355 769</b>	<b>-28 100</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Amortering av låneskuld		-3 000 000	-2 000 000
Upplåtelse av bostadsrätt			2 195 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-3 000 000</b>	<b>195 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-791 373</b>	<b>3 324 506</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>10 230 229</b>	<b>6 905 722</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>9 438 856</b>	<b>10 230 229</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		58 981 518	58 981 518
Upplåtelseavgifter		1 844 168	1 844 168
Fond för yttre underhåll		4 707 787	4 200 739
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>65 533 473</b>	<b>65 026 425</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		7 160 060	5 280 074
Årets resultat		1 779 500	2 387 034
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>8 939 560</b>	<b>7 667 108</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>74 473 033</b>	<b>72 693 533</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	14 000 000	17 000 000
Leverantörsskulder		471 634	422 979
Övriga skulder		140 091	117 712
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 292 495	1 378 966
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 904 220</b>	<b>18 919 657</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>90 377 253</b>	<b>91 613 190</b>

## Not 2. Nettoomsättning

### Årsavgifter

Bostäder

	2023	2022
Bostäder	8 091 732	8 017 236
<b>Hyresintäkter</b>		
Bostäder	2 255 052	2 170 655
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>10 346 784</b>	<b>10 187 891</b>

### Hyresintäkter

Bostäder

### Totalt nettoomsättning

I årsavgifter ingår värme, vatten samt analoga kanaler från Telenor.

## Not 3. Operativ drift och underhåll

### Taxebundna kostnader

Fastighetsel

	2023	2022
Fastighetsel	404 520	553 287
Uppvärmning	2 105 005	1 793 755
Vatten och avlopp	674 221	543 176
Sophämtning	493 989	436 273
Övriga taxebundna kostnader	19 516	0
	<b>3 697 251</b>	<b>3 326 491</b>
<b>Funktionell anläggningservice</b>		
Hiss	119 007	68 231
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	0	20 906
Brandskydd	28 813	20 458
	<b>147 820</b>	<b>109 595</b>
<b>Köpta tjänster</b>		
Fastighetsstäd	298 183	351 114
Trädgårdsskötsel	22 582	113 212
Snöröjning/sandning	122 400	118 375
Övriga köpta tjänster	53 854	48 328
	<b>497 019</b>	<b>631 029</b>
<b>Distribuerade servicetjänster</b>		
Kommunikation	11 287	31 403
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Fastighetsförsäkring	106 450	98 004
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	412 366	394 138
Tomträttsavgälder	764 100	764 100
Förvaltningskostnader	632 912	570 904
	<b>1 915 828</b>	<b>1 827 146</b>
<b>Reparation och underhåll</b>		
Reparation och underhåll	530 957	272 234
Bostäder	38 293	0
	<b>569 250</b>	<b>272 234</b>
<b>Totalt operativ drift och underhåll</b>	<b>6 838 455</b>	<b>6 197 898</b>

### Funktionell anläggningservice

Hiss

Obligatoriska service- och besiktningkostnader

Brandskydd

### Köpta tjänster

Fastighetsstäd

Trädgårdsskötsel

Snöröjning/sandning

Övriga köpta tjänster

### Distribuerade servicetjänster

Kommunikation

### Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkring

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Tomträttsavgälder

Förvaltningskostnader

### Reparation och underhåll

Reparation och underhåll

Bostäder

### Totalt operativ drift och underhåll

# Noter

## Not 1. Redovisningsprinciper

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

### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
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.

Energikostnad/kvm totalyta

Uppvärmning, el och vattenkostnader genom fastighetens totalyta.

Snittränta%

Snittet av räntan på samtliga låneskulder vid räkenskapsårets slut.

Räntekänslighet %

Räntebärande skulder genom intäkter från avgifter.

Skuld/kvm totalyta

Totala räntebärande skulder genom fastighetens totalyta.

Fastighetens belåningsgrad %

Totala räntebärande skulder i procent av byggnadsvärdet.

Årsavgift/kvm bostadsrättsyta

Årsavgifter genom bostadsrätternas yta.

Skuld/kvm bostadsrättsyta

Totala räntebärande skulder genom bostadsrätternas yta.

Sparande per kvm

Årets resultat plus årets avskrivningar plus årets underhåll genom total ytan.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter genom totala rörelseintäkter

**Not 7. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	55 800	55 800
Inköp	321 686	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>377 486</b>	<b>55 800</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 28 516	- 22 164
Årets avskrivningar	- 91 621	- 6 352
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>- 120 137</b>	<b>- 28 516</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>257 349</b>	<b>27 284</b>

**Not 8. Pågående nyanläggningar**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	28 100	0
Inköp	34 083	28 100
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>62 183</b>	<b>28 100</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>62 183</b>	<b>28 100</b>

**Not 9. Skulder till kreditinstitut**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Stadshypotek AB	2024-03-28	4,588 %	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek AB	2024-03-28	4,588 %	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek AB	2023-03-28	3,203 %	0	3 000 000
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>14 000 000</b>	<b>17 000 000</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-14 000 000	-17 000 000
			0	0

**Not 10. Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	53 000 000	53 000 000
<b>Summa:</b>	<b>53 000 000</b>	<b>53 000 000</b>

#### Not 4. Administration och förvaltning

##### Medlems- och föreningsavgifter

Medlems- och föreningsavgifter

##### Revision

Revisionsarvode

##### Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier

Konsultarvode

Bankkostnader

Inkassokostnader

Övriga administrativa kostnader

Föreningsomkostnader

Övriga kostnader

**Totalt administration och förvaltning**

**2023**

**2022**

5 730

5 162

46 250

46 250

5 637

18 174

22 603

36 157

5 036

6 978

3 800

0

38 196

20 078

14 751

14 560

6 138

57 924

**96 161**

**153 872**

**148 141**

**205 284**

#### Not 5. Personalkostnader

##### Styrelsen

Arvode styrelse och valberedning

##### Övrig intern förvaltning

Övriga arvoden och löner

Sociala kostnader

Övriga personalkostnader

**Totalt personalkostnader**

**2023**

**2022**

393 475

362 251

11 100

25 194

93 408

85 238

200

200

**104 708**

**110 632**

**498 183**

**472 883**

#### Not 6. Byggnader och mark

##### Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnad

##### Utgående anskaffningsvärden

##### Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

Årets avskrivningar

##### Utgående avskrivningar

##### Utgående redovisat värde

##### Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

Taxeringsvärde mark

**2023-12-31**

**2022-12-31**

93 901 324

0

0

93 901 324

**93 901 324**

**93 901 324**

- 13 126 278

- 12 396 487

- 729 792

- 729 792

**-13 856 070**

**-13 126 279**

**80 045 254**

**80 775 045**

113 552 000

113 552 000

47 320 000

47 320 000

**160 872 000**

**160 872 000**



COMPLETED BY ALL:  
15.05.2024 12:30

SENT BY OWNER:  
Jeff Börlum · 06.05.2024 10:18

DOCUMENT ID:  
S1xZBzzUGA

ENVELOPE ID:  
r1xBzfUf0-S1xZBzzUGA

# Document history

DOCUMENT NAME:  
Årsredovisning 2023 Brf Kotkagatan.pdf  
15 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
KENT OVE NORDGREN merken@hotmail.se	Signed Authenticated	06.05.2024 10:31 06.05.2024 10:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/09/10) IP: 85.228.126.219
MARIENT DIMUSHI marient.dimushi@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2024 10:44 06.05.2024 10:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/04/29) IP: 80.251.192.97
ULLA JANSSON ulla.jansson2018@outlook.com	Signed Authenticated	06.05.2024 10:47 06.05.2024 10:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/07/19) IP: 85.229.111.26
FRANS GUNNAR LENNART ZAMORE frasse.lelle@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 00:03 06.05.2024 23:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/01/09) IP: 85.229.111.35
PIA THURITZ pia.thuritz@gmail.com	Signed Authenticated	15.05.2024 11:14 15.05.2024 11:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/02/20) IP: 145.40.31.197
ALEXANDROS CHRISTAKOPOULOS a_christakopoulos@hotmail.com	Signed Authenticated	15.05.2024 11:33 15.05.2024 11:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/01/18) IP: 94.234.102.12
MATS LEHTIPALO Mats@adeco.a.se	Signed Authenticated	15.05.2024 11:56 06.05.2024 11:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/01/29) IP: 85.231.48.67
POLYZOIS ARVANITIDIS skurgubben2@icloud.com	Signed Authenticated	15.05.2024 12:30 15.05.2024 12:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/05/02) IP: 90.129.201.2

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

*Anders Mielnik 22.05.2024*

*Mielnik*

## Custom events

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

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

# Underskrifter

Stockholm den \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2024

\_\_\_\_\_  
Kent Nordgren

\_\_\_\_\_  
Akexandros Cristakopoulos

\_\_\_\_\_  
Ulla Jansson

\_\_\_\_\_  
Pia Thuritz

\_\_\_\_\_  
Polyzois Arvanitidis

\_\_\_\_\_  
Marient Dimushi

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

\_\_\_\_\_  
Mats Lehtipalo  
Godkänd revisor

\_\_\_\_\_  
Lennart Zamore  
Intern revisor



No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed





## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kotkagatan för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

#### Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 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.

### **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 Kotkagatan för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### **Grund för uttalanden**

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

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

#### **Styrelsens ansvar**

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Mats Lehtipalo  
Godkänd revisor / Medlem i FAR

Lennart Zamore  
Förtroendevald revisor

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

## Underskrift 1

Namn: Mats Lehtipalo  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2024-05-14 11:47:35 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 0a1af3938b224b8f984e1cc2d5ecf8dc

