

Årsredovisning

för

Brf Kotkagatan

769606-7607

Räkenskapsåret

2012

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Tilläggsupplysningar	7

M

Styrelsen för Brf Kotkagatan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

Förvaltningsberättelse

Årsmöte

Föreningen höll sitt årsmöte i maj 2012. Mötet ägde rum i en av föreningens egna lokaler.

Styrelsens sammansättning

Ordförande: Lennart Zamore

Vice ordf: Sepideh Nademi

Sekreterare: Tore Ohlsson

Kassör: Alex Christakopoulos

Ledamot: Leif Bengtsson

Suppleant: Mats Pålsson

Suppleant: Michael Van Horen

Suppleant: Deedar Hadi

Revisorer

Mats Lehtipalo, Adeco (Godkänd)

Birger Nordmark, Adeco (auktoriserad)

Ulla Andersson (intern revisorssuppleant)

Styrelsemöten

Styrelsen har hållit 11 protokollförda möten under verksamhetsåret.

Fastigheten

Föreningen innefattar tomträtten till fastigheten Nystad 3. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus med 166 lägenheter samt 4 radhus med vardera 4 lägenheter. Vid periodens slut upplåts 34 lägenheter med hyresrätt.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. Försäkringen omfattar även bostadsrättstillägget för föreningens medlemmar.

Förvaltning

Föreningen har sedan 2005 avtal med Fastighets AB Stockholmia som omfattar både kameral och teknisk förvaltning.

Verksamheten

-En helrenovering av Undercentralen, där vi gjort en uppdelning av varmvatten och värme på övre respektive nedre Kotkagatan, där tidigare all försörjning gick i gemensamma ledningar för hela fastigheten. En förhoppning om besparing på 10 % energikostnad visar sig efter 1 års drift.

-Byte av alla (16 st) altandörrar i radhusen.

-Bopärmen färdigställdes och utdelades till alla boende på Kotkagatan, i juni månad.

M

W

-Miljöstugan målades om invändigt, de olika fraktionerna märktes om med nya skyltar. Golvet lades om med en halkfri och tvättbar yta.

-Inköp av vattendammsugare med tillbehör.

Brandskyddsarbete i brf Kotkagatans fastigheter.

Nulägesanalys.

Genomgång av byggnadernas status gällande brandskydd och utrymning. Det medför att föreningen fått överblick över de brister i brandskyddet som varit akuta och behövt omedelbara åtgärder och andra mindre brister som bör åtgärdas framöver.

Utrymningsvägar.

Samtliga utrymningsvägar i fastigheterna har försetts med utrymningsskyltar för att underlätta utrymning i händelse av en brand. Till utrymningsvägarna räknas trapphus, förbindelsegångar, utrymningsväg från tvättstugor samt väg ut från lägenhetsförråd.

Brandcellsgränser.

Samtliga brandcellsgränser har brandtätats för att återställa den ursprungliga motståndstiden mot brand i fastigheten. Brandventiler har installerats där ventilation behövs mellan brandcellsgränser.

Brandcellsgränserna i äldre byggnader försämras successivt på grund av att entreprenörer arbetar i bygganden utan att återställa brandcellsgränserna till dess ursprungliga skick.

Brandsläckare.

Brandredskap för omedelbar släckinsats har installerats i de mest el- intensiva utrymmena såsom undercentral, el-centraler och tvättstugor.

Systematiskt Brandskyddsarbete.

Efter att ha åtgärdat de mest akuta bristerna har Systematiskt Brandskyddsarbete påbörjats. Detta innebär att man har anpassat de erforderliga dokumenten till föreningen, upprättat brandskyddsorganisation, brandskyddspolicy och kontrollsystem mm, utbildat styrelsemedlemmar och regelbundet gör månatliga kontrollronder i byggnaderna för att upprätthålla den höga nivån gällande brandskydd och utrymning. Rutiner för hur entreprenörer skall återställa brandcellsgränser efter håltagning har införts.

Rökluckor.

Manöverdon för röklucka i tak har fått en ny vev.

Hyror och årsavgifter

Under 2012 har det skett en hyreshöjning fr.o.m. 1 april 2012 om 2,6%. Årsavgifterna höjdes med 2% fr.o.m. 1 jan 2012.

Fond för yttre underhåll

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll skall ske enligt upprättad underhållsplan. Då föreningen aktiverat kostnader avseende värdehöjande reparationer med 527 500 kr för 2012 föreslår styrelsen att det balanserade resultatet överförs i ny räkning.

M
M

Flerårsöversikt (tkr)	2012	2011	2010
Nettoomsättning	9 500	9 339	9 189
Resultat efter avskrivningar	846	1 751	1 994
Resultat efter finansiella poster	-530	267	574
Balansomslutning	94 609	93 388	93 104

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 809 432
årets förlust	-529 901
	1 279 531

disponeras så att i ny räkning överföres	1 279 531
---	-----------

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

M
M

Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Nettoomsättning	1	9 500 419	9 339 468
Övriga rörelseintäkter	2	78 828	127 422
		9 579 247	9 466 890
Fastighetskostnader			
Drift	3	-5 554 267	-5 374 273
Underhåll	4	-2 003 659	-1 257 112
Arvoden & personalkostnader	5	-440 201	-378 761
Avskrivningar		-734 712	-706 173
		-8 732 839	-7 716 319
Rörelseresultat		846 408	1 750 571
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	25 216	32 072
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 401 525	-1 515 254
		-1 376 309	-1 483 182
Resultat efter finansiella poster		-529 901	267 389
Resultat före skatt		-529 901	267 389
Skatt på årets resultat		0	52 099
Årets resultat		-529 901	319 488

U
M

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	86 603 956	86 729 667
Fastighetsförbättringar	9	3 584 804	3 654 128
Inventarier, verktyg och installationer	10	12 940	25 117
		90 201 700	90 408 912
Summa anläggningstillgångar		90 201 700	90 408 912
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		14 681	30 316
Övriga fordringar		61 356	61 496
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	242 640	238 952
		318 677	330 764
<i>Kassa och bank</i>		4 089 048	2 648 419
Summa omsättningstillgångar		4 407 725	2 979 183
SUMMA TILLGÅNGAR		94 609 425	93 388 095

U

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		38 270 758	37 946 516
Upplåtelseavgifter		9 975 111	8 816 353
Fond för yttre underhåll		1 266 751	1 266 751
		49 512 620	48 029 620
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 809 432	1 489 944
Årets resultat		-529 901	319 488
		1 279 531	1 809 432
Summa eget kapital		50 792 151	49 839 052
Långfristiga skulder	13		
Skulder till kreditinstitut	14	41 650 000	41 750 000
Summa långfristiga skulder		41 650 000	41 750 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		827 583	504 755
Aktuella skatteskulder		21 035	15 967
Övriga skulder		75 389	76 551
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 243 267	1 201 770
Summa kortfristiga skulder		2 167 274	1 799 043
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 609 425	93 388 095
Ställda säkerheter	16		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		53 000 000	53 000 000
		53 000 000	53 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

M

M

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre företag.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om företaget får ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Fastigheten skrivs av enl. en 60-årig anuitetsplan.
Miljöboden skrivs av enl. en 30-årig anuitetsplan.

Övriga fastighetsförbättringar	10%
Inventarier	20%

Avsättningar

Avsättning till yttre underhållsfond sker enligt upprättad underhållsplan. Enligt bokföringsnämndens allmänna råd redovisas reparationsfonden från och med bokföringsåret 2004 som en egen post under rubriken eget kapital. Även avsättningen redovisas över balansräkningen.

M

M

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2012	2011
Intäkt vatten	19 145	38 608
Hysesintäkter bostäder	2 331 248	2 339 009
Hysesintäkter lokaler	27 658	58 482
Årsavgifter bostäder,andel/brf	7 093 095	6 906 110
Hyses-/avg.bortfall bostäder	0	-569
Övriga intäkter	29 273	-2 173
	9 500 419	9 339 467

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2012	2011
Försäkringsersättning	78 828	127 422
	78 828	127 422

Not 3 Drift

	2012	2011
Vatten och avlopp	-409 609	-332 925
Fjärrvärme	-2 130 526	-2 054 270
Prognosstyrning fjärrvärme	-61 857	-44 572
Belysning (fastighetsel)	-281 506	-339 197
Renhållning (sopor)	-310 827	-282 290
Snöröjning	-114 107	-36 735
Trappstädning	-200 936	-195 959
Fastighetsskötsel	-529 043	-535 539
Förvaltningsarvoden	-211 723	-206 256
Försäkringspremier	-52 094	-69 246
Tomträttsavgäld	-561 160	-561 160
Övr kostn fastighförvaltn	-285 059	-341 797
Fastighetsskatt	-355 820	-350 752
Övriga försäljningskostn	-50 000	0
Förluster på kundfordringar	0	-23 576
	-5 554 267	-5 374 274

M

M

Not 4 Underhåll

	2012	2011
Sotning	0	-20 000
Utvändiga arbeten	-237 733	-242 246
Invändiga arbeten	-791 802	-357 358
Lägenhetsarbeten	-929 481	-598 188
Serviceavtal	-44 643	-39 319
	-2 003 659	-1 257 111

Not 5 Arvoden och personalkostnader

	2012	2011
Revisionsarvoden	-32 549	-37 175
Styrelsearvoden	-293 942	-271 030
Lagstadgade arb.giv.avg.	-83 255	-70 556
Löner till arbetare	-30 455	0
	-440 201	-378 761

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012	2011
Ränteintäkt fr oms.tillg	24 714	29 145
Ränteintäkt Internt	166	160
Ej skattepliktiga ränteintäkter	336	2 766
	25 216	32 071

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012	2011
Räntekostn för långfr sk	-1 396 396	-1 501 536
Räntekostn Internt	-12	-42
Räntekostn för kortfr sk	-5 000	-12 768
Räntekostn lev.skulder	-117	-62
Ej avdragsgilla räntor	0	-846
	-1 401 525	-1 515 254

U

M

Not 8 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	87 575 078	87 575 078
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 575 078	87 575 078
Ingående avskrivningar	-845 411	-729 773
Årets avskrivningar	-125 711	-115 638
Utgående ackumulerade avskrivningar	-971 122	-845 411
Utgående redovisat värde	86 603 956	86 729 667

Not 9 Fastighetsförbättringar

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 798 746	3 668 115
Inköp	527 500	2 130 631
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 326 246	5 798 746
Ingående avskrivningar	-2 144 618	-1 566 261
Årets avskrivningar	-596 824	-578 357
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 741 442	-2 144 618
Utgående redovisat värde	3 584 804	3 654 128

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	579 584	579 584
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	579 584	579 584
Ingående avskrivningar	-554 467	-542 289
Årets avskrivningar	-12 177	-12 178
Utgående ackumulerade avskrivningar	-566 644	-554 467
Utgående redovisat värde	12 940	25 117

M

M

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda driftskostnader	242 640	238 952
	242 640	238 952

Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls - fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	37 946 516	8 816 353	1 266 751	1 489 944	319 488
Ökning av insatskapital	324 242	1 158 758			
Disposition av föregående års resultat:				319 488	-319 488
Årets resultat					-529 901
Belopp vid årets utgång	38 270 758	9 975 111	1 266 751	1 809 432	-529 901

Not 13 Långfristiga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen		
Lån banker kreditinstitut	41 650 000	41 750 000
	41 650 000	41 750 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2012-12-31	Lånebelopp 2011-12-31
Swedbank	3,23	2014-01-24	25 000 000	25 000 000
Swedbank	2,97	2013-01-15	3 650 000	3 750 000
Swedbank	3,31	2013-09-25	13 000 000	13 000 000
			41 650 000	41 750 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Uppl kostn o förutbet int	425 561	283 673
Upplupna utgiftsräntor	151 151	168 397
Förskottsbetalda avgifter och hyror	666 555	749 700
	1 243 267	1 201 770

U

M

Not 16 Ställda säkerheter

	2012-12-31	2011-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	53 000 000	53 000 000
	53 000 000	53 000 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm



Lennart Zamore



Tore Olsson



Sepideh Nademi



Alex Christakopoulos



Leif Bengtsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 10/4 2013



Mats Lehtipalo
Godkänd revisor



Birger Nordmark
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kotkagatan för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

UM
F&V

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kotkagatan för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

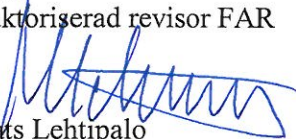
Uttalanden

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

Stockholm den 10 april 2013



Birger Nordmark
Auktoriserad revisor FAR



Mats Lehtipalo
Godkänd revisor FAR SRS