

Årsredovisning
för
Brf Kotkagatan

769606-7607

Räkenskapsåret

2015

Innehållsförteckning

| | |
|------------------------|---|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning | 3 |
| Balansräkning | 4 |
| Tilläggsupplysningar | 6 |

M

Styrelsen för Brf Kotkagatan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Vi har haft styrelsemöten 9 ggr/år, årsmöte i början på maj, 2 extra årsstämmor 25/8 och 17/9. På dessa extrastämmor bestämdes att gå ut med ett erbjudande till våra hyresgäster att få köpa sina lägenheter, samt en ny bredbandsleverantör 2017-18. Städdagar genomfördes 7/11, brandskyddsround 4 ggr/år och rondering av fastigheten 3 ggr/vecka.

Vi har amorterat av 1 milj vid omskrivning av lån i april och 3 milj i december samt 150 000 löpande kvartalsvis, totalt 600 000 per år. Räknar med att göra en liknande amortering i under 2016. Dörrar till tvättstugor på Kotkagatan 5 och 29 behövde bytas pga. av ålderdom, även en källardörr på Kotkagatan 1 pga inbrott.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Efter ett antal vattenskador i badrum och kök så har vi bytt ballofixer (vattenavstängning) i badrum på Kotkagatan 5- 11. Återstår att byta kommande år på Kotkagatan 1-3.

Av samma orsak så har vi även gjutit en botten inne i slitsen på Kotkagatan 5-11, 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 Kotkagatan 1-3.

Rabatt utanför Kotkagatan 3 har stabiliserats, förankrats i marken och murats om.

Vi har spolat köksstammen på Kotkagatan 1-15 i källarplanet och radhusen 31-61. Vi har även utfört relining på köksstammen på Kotkagatan 1 och 5 pga. genomrostade stammar.

Vi räknar med att förnya de gamla armaturerna i lyktstolparna under de närmsta åren och även där ersätta med energisnål LED-belysning och göra om rabatten på vänster sida i trappan mellan 15 och 17.

Medlemsinformation

Under 2015 har 10 överlåtelse ägt rum. Föreningen har 198 medlemmar vid 2015 års slut.

M

| Flerårsöversikt (tkr) | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 10 046 | 9 902 | 9 669 | 9 500 |
| Resultat efter finansiella poster | 691 | 413 | -778 | -530 |
| Soliditet (%) | 60 | 56 | 54 | 54 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------|------------------|
| balanserad vinst | 606 043 |
| årets vinst | 690 753 |
| | 1 296 796 |

| | |
|--|------------------|
| disponeras så att | |
| till fond för yttre underhåll avsättes | 308 973 |
| i ny räkning överföres | 987 823 |
| | 1 296 796 |

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

M

| Resultaträkning | Not | 2015-01-01 -2015-12-31 | 2014-01-01 -2014-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m. | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 10 046 489 | 9 901 765 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 0 | -22 000 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 10 046 489 | 9 879 765 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5 | -7 073 244 | -7 052 371 |
| Övriga externa kostnader | 6 | -498 089 | -469 370 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -958 243 | -963 860 |
| Summa rörelsekostnader | | -8 529 576 | -8 485 601 |
| Rörelseresultat | | 1 516 913 | 1 394 164 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 7 | 755 | 1 657 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 8 | -826 915 | -982 456 |
| Summa finansiella poster | | -826 160 | -980 799 |
| Resultat efter finansiella poster | | 690 753 | 413 365 |
| Resultat före skatt | | 690 753 | 413 365 |
| Årets resultat | | 690 753 | 413 365 |

M

Brf Kotkagatan
Org.nr 769606-7607

4 (10)

Balansräkning

Not
1

2015-12-31

2014-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark | 9, 10 | 87 538 741 | 88 496 984 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 11 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 87 538 741 | 88 496 984 |

Summa anläggningstillgångar 87 538 741 88 496 984

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|----|----------------|----------------|
| Kundfordringar | | 21 436 | 76 635 |
| Övriga fordringar | | 111 149 | 77 229 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 | 118 182 | 145 024 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 250 767 | 298 888 |

Kassa och bank

| | | | |
|------------------------------------|--|------------------|------------------|
| Kassa och bank | | 1 921 542 | 2 806 477 |
| Summa kassa och bank | | 1 921 542 | 2 806 477 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 172 309 | 3 105 365 |

SUMMA TILLGÅNGAR

89 711 050

91 602 349

M

| Balansräkning | Not 1 | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|--|------------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 13 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 50 794 686 | 48 820 869 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 575 724 | 1 266 751 |
| Summa bundet eget kapital | | 52 370 410 | 50 087 620 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 606 043 | 501 651 |
| Årets resultat | | 690 753 | 413 365 |
| Summa fritt eget kapital | | 1 296 796 | 915 016 |
| Summa eget kapital | | 53 667 206 | 51 002 636 |
| Långfristiga skulder | 14 | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 15 | 34 350 000 | 38 950 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 34 350 000 | 38 950 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 818 016 | 665 335 |
| Skatteskulder | | 0 | -22 144 |
| Övriga skulder | | 3 377 | 82 640 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 872 451 | 923 882 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 693 844 | 1 649 713 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 89 711 050 | 91 602 349 |
| STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER | | | |
| Ställda säkerheter | 17 | | |
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> | | | |
| Fastighetsinteckningar | | 53 000 000 | 53 000 000 |
| Summa ställda säkerheter | | 53 000 000 | 53 000 000 |
| Ansvarsförbindelser | | Inga | Inga |

M

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

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 extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättning

| | 2015 | 2014 |
|---------------------------------|-------------------|------------------|
| Intäkt vatten | 13 960 | 16 911 |
| Hysesintäkter bostäder | 2 355 899 | 2 360 597 |
| Årsavgifter bostäder, andel/brf | 7 661 426 | 7 517 731 |
| Övriga intäkter | 15 204 | 6 526 |
| | 10 046 489 | 9 901 765 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2015 | 2014 |
|-----------------------|------|---------|
| Försäkringsersättning | 0 | -22 000 |
| <i>M</i> | 0 | -22 000 |

Not 4 Drift

| | 2015 | 2014 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Vatten och avlopp | -359 136 | -423 166 |
| Fjärrvärme | -1 719 456 | -1 788 948 |
| Prognosstyrning fjärrvärme | -46 466 | -45 966 |
| Belysning (fastighetsel) | -242 007 | -249 240 |
| Renhållning (sopor) | -355 415 | -329 199 |
| Snöröjning | -46 035 | -40 676 |
| Trappstädning | -216 402 | -207 984 |
| Fastighetsskötsel | -550 000 | -571 286 |
| Förvaltningsarvoden | -213 000 | -212 946 |
| Försäkringspremier | -64 728 | -64 215 |
| Tomträttsavgäld | -649 125 | -579 045 |
| Övr kostn fastighförvaltn | -216 215 | -201 364 |
| Fastighetsskatt | -325 169 | -320 330 |
| Övriga försäljningskostn | -57 000 | 0 |
| Förluster på kundfordringar | -62 848 | 0 |
| | -5 123 002 | -5 034 365 |

Not 5 Underhåll

| | 2015 | 2014 |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| Utvändiga arbeten | -78 398 | -288 747 |
| Invändiga arbeten | -1 015 994 | -1 124 182 |
| Lägenhetsarbeten | -783 888 | -557 400 |
| Serviceavtal | -71 962 | -47 677 |
| | -1 950 242 | -2 018 006 |

Not 6 Arvoden och personalkostnader

| | 2015 | 2014 |
|--------------------------|----------|----------|
| Revisionsarvoden | -28 813 | -31 063 |
| Styrelsearvoden | -316 272 | -295 074 |
| Lagstadgade arb.giv.avg. | -65 122 | -60 830 |
| Löner till arbetare | -87 882 | -82 403 |

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2015 | 2014 |
|---------------------------------|------------|--------------|
| Ränteintäkt fr oms.tillg | 0 | 705 |
| Ränteintäkt Internt | 0 | 24 |
| Ej skattepliktiga ränteintäkter | 646 | 50 |
| Övriga ränteintäkter | 109 | 878 |
| <i>M</i> | 755 | 1 657 |

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2015 | 2014 |
|--------------------------|-----------------|-----------------|
| Räntekostn för långfr sk | -826 828 | -981 881 |
| Räntekostn Internt | -71 | -574 |
| Ej avdragsgilla räntor | -16 | -1 |
| | -826 915 | -982 456 |

Not 9 Byggnader

| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 87 575 078 | 87 575 078 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 87 575 078 | 87 575 078 |
| Ingående avskrivningar | -1 545 530 | -1 106 611 |
| Årets avskrivningar | -437 875 | -438 919 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 983 405 | -1 545 530 |
| Utgående redovisat värde | 85 591 673 | 86 029 548 |

Not 10 Fastighetsförbättringar

| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 6 326 246 | 6 326 246 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 6 326 246 | 6 326 246 |
| Ingående avskrivningar | -3 858 809 | -3 338 437 |
| Årets avskrivningar | -520 368 | -520 372 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -4 379 177 | -3 858 809 |
| Utgående redovisat värde | 1 947 069 | 2 467 437 |

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 579 584 | 579 584 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 579 584 | 579 584 |
| Ingående avskrivningar | -579 584 | -575 015 |
| Årets avskrivningar | 0 | -4 569 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -579 584 | -579 584 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 0 |

M

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|------------------------------|------------|------------|
| Förutbetalda driftskostnader | 118 182 | 145 024 |
| | 118 182 | 145 024 |

Not 13 Förändring av eget kapital

| | Inbetalda insatser | Upplåtelse-avgifter | Underhålls-fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|--------------------|---------------------|------------------|---------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 38 368 539 | 10 452 330 | 1 266 751 | 501 651 | 413 365 |
| Ökning av insatskapital | 240 287 | 1 733 530 | | | |
| Disposition av föregående års resultat: | | | 308 973 | 104 392 | -413 365 |
| Årets resultat | | | | | 690 753 |
| Belopp vid årets utgång | 38 608 826 | 12 185 860 | 1 575 724 | 606 043 | 690 753 |

Not 14 Långfristiga skulder

| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|--|------------|------------|
| Förfaller senare än fem år efter balansdagen | | |
| Lån banker kreditinstitut | 34 350 000 | 38 950 000 |
| | 34 350 000 | 38 950 000 |

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2015-12-31 | Lånebelopp 2014-12-31 |
|---------------------|-------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Swedbank 2854380769 | 2,17 | 2016-01-27 | 10 000 000 | 10 000 000 |
| Swedbank 2854419138 | 1,15 | 2016-03-27 | 3 350 000 | 4 950 000 |
| Swedbank 2658801325 | 0,69 | 2016-03-27 | 10 000 000 | 13 000 000 |
| Swedbank 2854380728 | 2,57 | 2016-01-27 | 11 000 000 | 11 000 000 |
| | | | 34 350 000 | 38 950 000 |

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|-------------------------------------|------------|------------|
| Uppl kostn o förutbet int | 0 | 7 285 |
| Upplupna utgiftsräntor | 76 857 | 158 521 |
| Förskottsbetalda avgifter och hyror | 795 594 | 758 076 |
| <i>M</i> | 872 451 | 923 882 |

Brf Kotkagatan
Org.nr 769606-7607

10 (10)

Not 17 Ställda säkerheter

| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|---|------------|------------|
| 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 1/3 2016



Lennart Zamore



Tore Olsson



Alex Christakopoulos



Leif Bengtsson

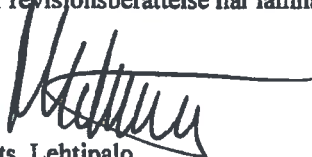


Majken Jakobsson



Michael van Horen

Vår revisionsberättelse har lämnats 9/3 2016



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 2015.

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 2015 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kotkagatan för år 2015.

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 revisionssed 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 ersättningsskyldig 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 9 mars 2016



Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i Far



Birger Nordmark

Auktoriserad revisor / Medlem i Far