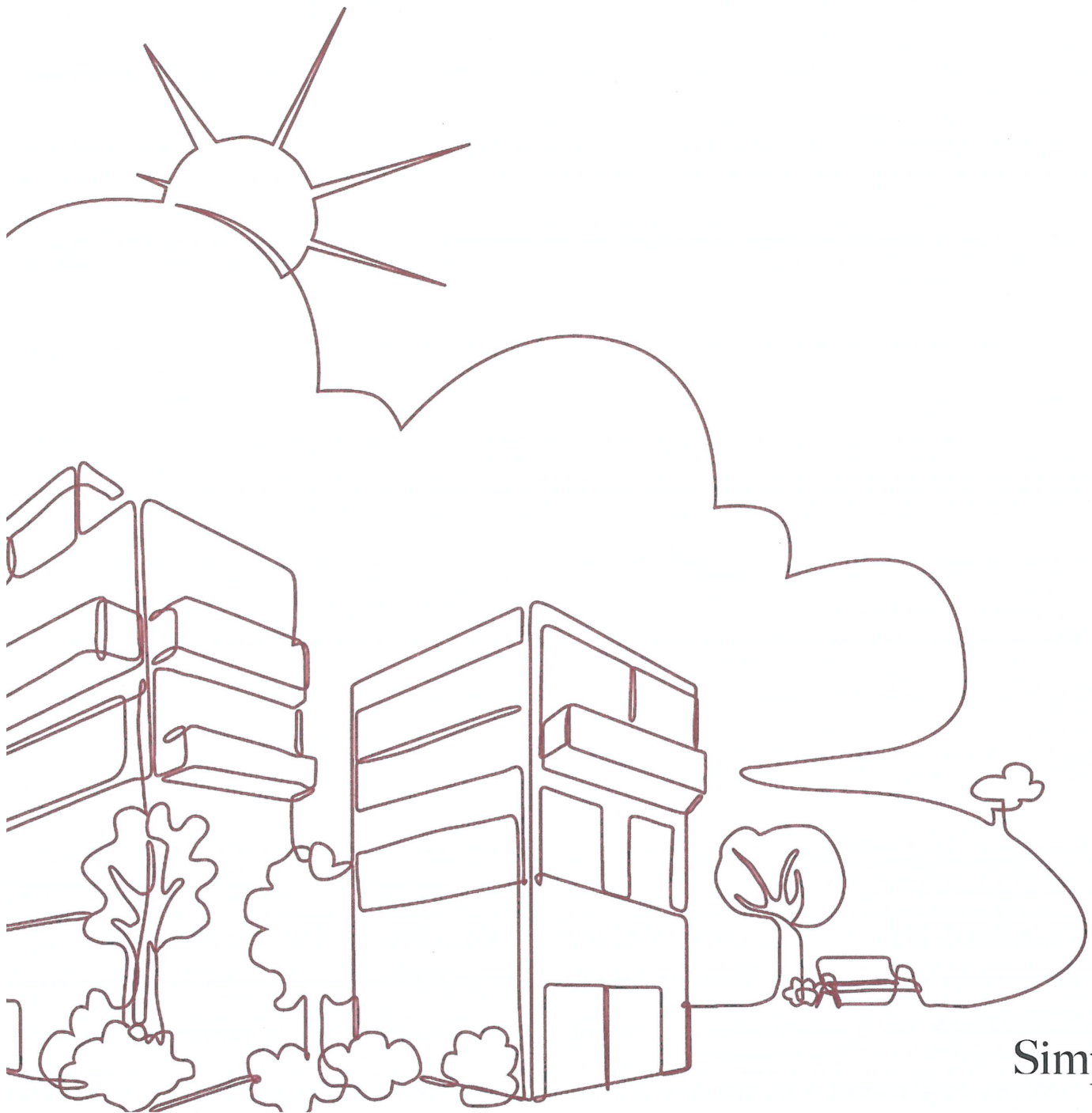


Årsredovisning 2024

Brf Kottbacken

769615-1427



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kottbacken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 17




Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

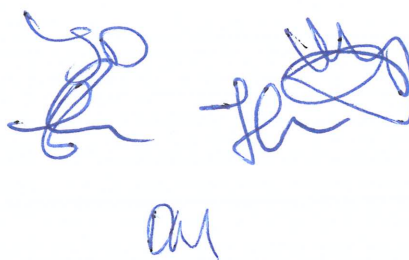
Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60% bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2024-01-08.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2006-10-05.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

Föreningens byggnad, Stråhatten 2 är belägen i Stockholms kommun.

Marken upplåts av Stockholms stad med tomträtt.

Fastigheten

På fastigheten finns 3 st. bostadshus innehållande 57 lägenheter och 6 lokaler, varav 3 lägenheter och 4 lokaler hyrs ut. Dessutom finns 4 garage och 23 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

9 st. 1 rum och kök

24 st. 2 rum och kök

21 st. 3 rum och kök

3 st. 4 rum och kök

Total bostadsyta totalt 3 410 kvm. Total lokalyta om 364 kvm.

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m.
Mias Kök AB	114,0	2026-09-30
N Fleur AB	150,0	2027-08-31

Fastigheten har åsatts värdeår 1957.

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring.



Styrelsen har sedan ordinarie stämma 17 juni 2024 bestått av:

Ylva Djusberg	Ordförande
Daniel Moberg	Ledamot
Johan Ländin	Ledamot
Hedvig Iwarzon Erlandsson	Ledamot
Magnus Johansson	Ledamot
Alberto Windarp	Suppleant
Martin Hessel	Suppleant
Kristoffer Thell	Suppleant

Revisorer

Ordinarie	Staffan Zander	Baker Tilly Mapema AB
Suppleant	Matthias Vidh	

Valberedning

Elisabet Snäll	Sammanställande
Ewa Nyman	
Hannah Madani	

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden samt kontinuerlig kontakt via e-post och telefon.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av Simpleko AB, en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av ALOVA Fastighetsteknik AB.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2019 (intervall vart 10:e år).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Ordinarie årsstämma genomfördes 17 juni 2024. Gårdsstädning har genomförts av föreningens medlemmar, både på våren och på hösten.

Under 2024 genomfördes nedan nämnda åtgärder (enligt vår underhållsplan).



Höjda avgifter per 1 februari 2024

Fr.o.m. den 1 februari 2024 höjdes våra avgifter med 10 %. Avgiftshöjningen är en konsekvens av det senaste årets förhöjda kostnader såsom bland annat el- och räntekostnader. Vi har framför oss en hel del fortsatta underhållsåtgärder av fastigheten, samt prognostiserad höjning kostnad av både fjärrvärme och tomträttsavgäld. Vi behöver framåt säkerställa att vår ekonomi är fortsatt god för att kunna genomföra dessa åtgärder och finansiera planerade kostnadshöjningar.

Denna avgiftshöjning är den fjärde sedan ombildningen och köp av fastigheten den 31 mars 2007. Den första höjningen var med 5 % (1/7 2010), den andra höjningen med 10 % (1/7 2013) och den tredje höjningen med 15% (1/7 2014).

Från och med den 1 februari 2024 är också hyran av parkeringsplats höjd med 100: -, från 250:-/månad till 350:-/månad.

Radonmätning

2012 blev vår fastighet Stråhatten 2 i BRF Kottbacken "klarmarkerad" av Stockholms Stad, men då man enligt Strålsäkerhetsmyndigheten ska mäta var 10:e år var det 2022 dags för en ny mätning.

Vi hade planerat ny mätning under perioden oktober 2022 – april 2023 (kallperiod), men i och med det omfattande arbetet med fastighetens ventilation fattade styrelsen då beslut om att skjuta på denna mätning.

Ny mätning genomfördes mellan 23 februari – 30 april 2024, och gjordes i 27 (ca 47%) lägenheter samt tre lokaler i markplan. Radongashaltens årsmedelvärde i en bostad får inte överskrida 200 Bq/m³ i rum där personer vistas mer än tillfälligt.

Årsmedelvärdet för de 27 lägenheterna blev ca 33 Bq/m³ och för de tre lokalerna markplan ca 38 Bq/m³.

Detta mätresultat behöver inte redovisas till Miljöförvaltningen/Stockholms Stad utan det räcker med att vi har den att visa om det efterfrågas.

Förbättring belysning

Arbetet med att förbättra belysningen både runt om fastigheten samt inne i våra entréportar har fortsatt och kommer fortsätta. Som exempel har belysningen vid våra två sopskåp för mat- samt restavfall väsentligt förbättrats.

Matavfall

Vi började sortera matavfall i mitten av mars 2023, och fram till 31 december 2024 har det på Kottbacken registrerats hämtning matavfall ca 4 000 kg som omvandlas till biogas och biogödsel. Enligt SVOA (Stockholm Vatten & Avfall) kan 5 kg matavfall driva en bil en mil.

Då vi också i fastigheten har ett återvinningsrum med s.k. fastighetsnära insamling så är föreningen berättigad till FNI-bidrag och för första kvartalet 2024 har vi av SVOA erhållit 5 130: - i bidrag och beloppet inkom januari 2025. Bidrag för resterande kvartal 2024 får vi under 2025.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Hushållsavfall/restavfall

Styrelsen påbörjade 2024 planering för plombering av våra sopnedkast i trapphusen och placering av fristående skåp med kärl utomhus. Fristående skåp med tre kärl a 660 lit och detta skåp är placerat i närhet där skåp för matavfallet är beläget. Detta blev färdigt för användning februari 2025.

Arbete med bättre belysning vid dessa två stationer har också genomförts.

Planering el-stambyte

Styrelsen har sedan tidigare informerat om påbörjat arbete med kommande el-stambyte i fastigheten. Detta planeringsarbete är stort och komplext och det är då mycket viktigt att det från början blir rätt. Vi kommer under 2025 att fokusera på detta arbete. I och med detta arbete så planerar vi såklart för ladd stolpar för elbilar.

Målning i trapphus

Innan vi vet exakt hur kommande el-stambyte kommer att se ut och genomföras så behöver vi avvakta planerat målningsarbeten i våra åtta trapphus. Vad som är genomfört i trapphuset är uppdaterad belysning samt installation nya postboxar (2021). Vi skjuter därför fram detta målningsarbete och tidpunkt när start kan ske är dagsläget oklart.

SBA – Systematiskt BrandskyddsArbete.

Som ett led i BRF Kottbackens Systematiskt Brandskyddsarbete finns i varje trappuppgång brandvarnare. Dessa är kopplade till brandlarmscentraler som täcker upp för de tre huskropparna. Under året har vi uppdaterat den applikation som ger boende i bostadsrättsföreningen tillgång till att se status och funktion på brandlarmet. Vi kommer även framöver se över och uppdatera brandlarmscentralerna, för att säkerställa att funktionen på vårt brandlarm är hög och tillförlitlig. Brandvarnare är en mycket viktig del av att kunna detektera brand tidigt och på så sätt skapa en trygg boendemiljö för alla.

Vi vill också passa på att påminna alla boende i föreningen att kontrollera att ni har brandvarnare i hemmet och även se till att funktionstesta dessa regelbundet. En vanlig brandvarnare brukar varna när batterinivån är dålig, men det kan alltid vara bra att dubbelkontrollera, för att vara säker på att ni har ett bra skydd även i lägenhet.

Skyddsrum

I och med det alltmer försämrade säkerhetsläget i omvärlden så kommer styrelsen även under 2025 fokusera på våra tre skyddsrum som finns i de tre huskropparna. En del av skyddsrummen används idag som förrådsutrymme. Det är tillåtet men det får ta högst 48 timmar att återställa till skyddsrum efter beslut om beredskapshöjning.

När skyddsrummen är i drift är de allmän plats, vem som helst får söka skydd där, och föreningen måste se till att dörrar som leder till skyddsrummen är olåsta. Bra tips och råd, svar på många frågor finns på MSB:s webbplats. msb.se/sv/rad-till-privatpersoner/skyddsrum-utrymning-och-varningssystem/

Återvinningsrum

Vi har på Kottbacken ett återvinningsrum – allmänt kallat grovsoprum – där vi har en fantastisk möjlighet att sortera och återvinna till exempel glas, plast, batterier, elektronik, ljuskällor, metall och tidningar/papp/wellpapp. Det är inte tillåtet att ställa dit byggsopor eller kemiskt tekniskt avfall och sedan 1 januari 2025 inte längre tillåtet att slänga textilier. Vi kommer under 2025 och framåt hålla fokus på att vårt återvinningsrum hålls i gott skick och ordning. Stockholms stad erbjuder också den så kallade Returrundan som med jämna mellanrum kommer nära vår fastighet på Kottbacken. Datum för dessa rundor finns anslaget bland annat på vår webbplats

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 71 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 69 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 769 864	3 470 485	3 418 561	3 386 308
Resultat efter fin. poster	-445 412	-2 847 103	-1 812 587	-1 174 403
Soliditet (%)	38	39	44	47
Yttre fond	228 747	441 180	212 433	890 364
Taxeringsvärde	76 249 000	76 249 000	76 249 000	70 811 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	905	829	829	828
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,0	76,3	77,9	78,4
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 277	9 288	8 176	8 176
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 895	7 765	6 835	6 835
Sparande per kvm totalyta, kr	131	61	186	203
Elkostnad per kvm totalyta, kr	30	30	41	30
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	203	184	169	182
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	42	21	27	25
Energikostnad per kvm totalyta, kr	275	235	238	237
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,66	2,39	1,16	0,92
Räntekänslighet (%)	10,25	11,20	9,86	9,87

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar, vilka inte är likviditetspåverkande, överstiger det negativa resultatet. Föreningen uppvisar under året ett positivt kassaflöde.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	32 330 355	-	-	32 330 355
Upplåtelseavgifter	1 800 187	-	-	1 800 187
Fond, yttre underhåll	441 180	-	-212 433	228 747
Balanserat resultat	-12 267 534	-2 847 103	212 433	-14 902 204
Årets resultat	-2 847 103	2 847 103	-445 412	-445 412
Eget kapital	19 457 085	0	-445 412	19 011 673

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-14 902 204
Årets resultat	-445 412
Totalt	-15 347 616

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

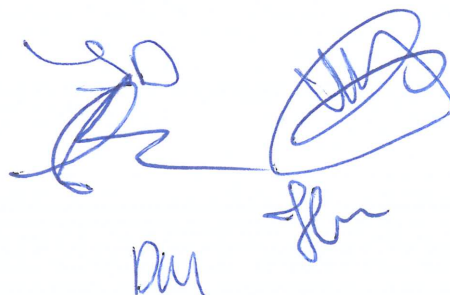
Reservering fond för yttre underhåll	228 747
Att från yttre fond i anspråk ta	-264 160
Balanseras i ny räkning	-15 312 203
	-15 347 616

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 769 863	3 470 484
Övriga rörelseintäkter	3	5 130	19 018
Summa rörelseintäkter		3 774 993	3 489 502
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 426 683	-4 575 618
Övriga externa kostnader	9	-246 231	-334 357
Personalkostnader	10	-79 837	-83 681
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-675 264	-675 264
Summa rörelsekostnader		-3 428 015	-5 668 920
RÖRELSERESULTAT		346 978	-2 179 419
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 614	5 146
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-798 004	-672 830
Summa finansiella poster		-792 390	-667 684
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-445 412	-2 847 103
ÅRETS RESULTAT		-445 412	-2 847 103



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the left, a signature inside a circle on the right, and the initials 'DM' below the left signature.

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	46 299 735	46 974 999
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		46 299 735	46 974 999
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		46 299 735	46 974 999
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		108 767	10 011
Övriga fordringar	14	4 255	7 896
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	124 958	121 689
Summa kortfristiga fordringar		237 980	139 596
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 322 175	3 201 194
Summa kassa och bank		3 322 175	3 201 194
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 560 155	3 340 790
SUMMA TILLGÅNGAR		49 859 890	50 315 790



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature, a smaller signature, and the initials 'DM'.

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		34 130 542	34 130 542
Fond för yttre underhåll		228 747	441 180
Summa bundet eget kapital		34 359 289	34 571 722
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 902 204	-12 267 534
Årets resultat		-445 412	-2 847 103
Summa fritt eget kapital		-15 347 616	-15 114 637
SUMMA EGET KAPITAL		19 011 673	19 457 085
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	0	8 900 000
Summa långfristiga skulder		0	8 900 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	29 797 000	20 933 000
Leverantörsskulder		200 135	132 958
Skatteskulder		248 463	242 136
Övriga kortfristiga skulder		39 570	41 179
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	563 049	609 432
Summa kortfristiga skulder		30 848 217	21 958 705
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 859 890	50 315 790



Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2024

2023

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat

346 978

-2 179 419

Justering av poster som inte ingår i kassaflödet

Årets avskrivningar

675 264

675 264

1 022 242

-1 504 155

Erhållen ränta

5 614

5 146

Erlagd ränta

-836 263

-624 323

Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

191 593

-2 123 332

Förändring i rörelsekapital

Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar

-98 384

6 844

Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder

63 771

-1 101 453

Kassaflöde från den löpande verksamheten

156 980

-3 217 941

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

0

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

0

3 600 000

Amortering av lån

-36 000

-27 000

Kassaflöde från finansieringsverksamhet

-36 000

3 573 000

ÅRETS KASSAFLÖDE

120 980

355 059

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

3 201 194

2 846 135

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT

3 322 175

3 201 194

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kottbacken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,98 %
Om- och tillbyggnad	2,5 - 5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 906 671	2 662 548
Rabatter lokaler	0	-1 500
Hysesintäkter, bostäder	244 780	233 659
Hysesintäkter, lokaler	452 760	437 392
Hysesintäkter, p-platser	138 736	111 733
Deb. fastighetsskatt	10 584	10 584
Övriga intäkter	16 332	16 068
Summa	3 769 863	3 470 484

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	5 130	0
Elstöd	0	19 018
Summa	5 130	19 018

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Städning	61 748	62 933
Fastighetsskötsel	82 716	78 531
Sotning	13 781	10 925
Besiktning och service	167 221	115 020
Trädgårdsarbete	55 978	76 145
Vinterunderhåll	109 022	123 102
Summa	490 466	466 656

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	57 157	237 805
Summa	57 157	237 805

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Planerat underhåll	264 160	2 404 416
Summa	264 160	2 404 416



Handwritten signature and initials in blue ink, likely representing the auditor or preparer of the notes.

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	113 747	114 935
Uppvärmning	764 543	708 241
Vatten	160 384	79 390
Sophämtning	165 029	159 216
Summa	1 203 703	1 061 782

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	53 985	50 826
Tomträttsavgälder	210 700	210 700
Kabel-TV	21 112	20 370
Fastighetsskatt	125 400	123 063
Summa	411 197	404 959

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	24 629	10 676
Övriga förvaltningskostnader	42 318	168 004
Juridiska kostnader	28 951	10 388
Revisionsarvoden	28 691	28 488
Ekonomisk förvaltning	110 493	106 101
Konsultkostnader	11 150	10 701
Summa	246 231	334 357

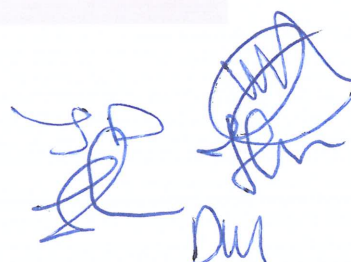
NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	60 834	64 034
Sociala avgifter	19 003	19 647
Summa	79 837	83 681

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	792 611	671 468
Övriga räntekostnader	5 393	1 362
Summa	798 004	672 830



NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	55 617 519	55 617 519
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	55 617 519	55 617 519
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 642 519	-7 967 255
Årets avskrivning	-675 264	-675 264
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 317 783	-8 642 519
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	46 299 735	46 974 999
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 353 000	40 353 000
Taxeringsvärde mark	35 896 000	35 896 000
Summa	76 249 000	76 249 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	138 450	138 450
Utgående anskaffningsvärde	138 450	138 450
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-138 450	-138 450
Utgående avskrivning	-138 450	-138 450
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	3 562	4 888
Övriga fordringar	693	3 008
Summa	4 255	7 896



NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 660	26 155
Försäkringspremier	13 163	12 544
Kabel-TV	3 837	3 790
Tomträtt	52 675	52 675
Förvaltning	27 623	26 525
Summa	124 958	121 689

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2025-01-24	1,21 %	8 900 000	8 900 000
Swedbank	2025-01-28	3,66 %	8 460 000	8 460 000
Swedbank	2025-09-28	3,00 %	8 900 000	8 900 000
Swedbank	2025-05-28	3,32 %	3 537 000	3 573 000
Summa			29 797 000	29 833 000
Varav kortfristig del			29 797 000	20 933 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 617 000 kr.

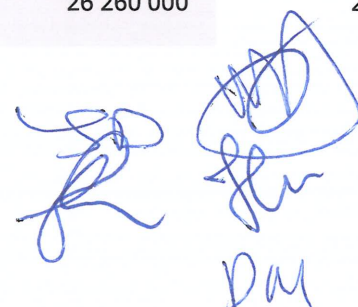
Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 121	47 417
Städning	14 997	12 459
El	12 661	10 797
Uppvärmning	101 076	104 548
Utgiftsräntor	86 865	125 124
Vatten	26 280	19 297
Förutbetalda avgifter/hyror	315 049	289 790
Summa	563 049	609 432

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	26 260 000	26 260 000



Underskrifter

Hägersten 2025-05-04

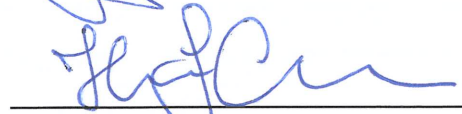
Ort och datum



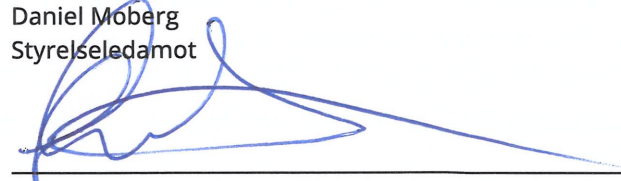
Ylva Djusberg
Ordförande



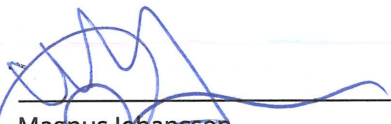
Daniel Moberg
Styrelseledamot



Hedvig Iwarzon Erlandsson
Styrelseledamot

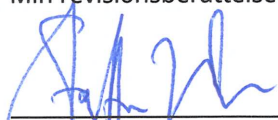


Johan Ländin
Styrelseledamot



Magnus Johansson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-05-05



Staffan Zander
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kottbacken

Org.nr 769615-1427

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kottbacken för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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 de 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. De 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 misstag, 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 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 eventuella 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 Kottbacken för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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

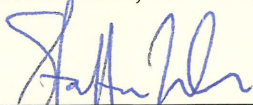
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Nacka Strand, den 5 maj 2025



Staffan Zander
Auktoriserad revisor