

# Brf Kotkagatan

Org.nr: 769606-7607

## Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

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

Styrelsen för Brf Kotkagatan, organisationsnummer 769606-7607, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. 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 2024 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 2001.

Ekonomisk plan registrerades år 2002.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 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.

## 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>

### Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
3 rok	23	1 685
4 rok	4	370
<b>Summa</b>	<b>27</b>	<b>2 055</b>

**Totalt antal bostadslägenheter: 182**

**Totalyta (m<sup>2</sup>): 13 643**

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det osäkra ekonomiska läget med räntor, inflation, krig 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.

Friköpandet av tomten som vi hyr av Stockholms stad som är beroende av att byggnadsprojektet i närheten av Akalla/Husby är numera pausat. Föreningen kommer approachera Stockholms stad om att köpa ut tomten på nytt.

Under slutet av 2024 blev 2 hyreslägenheter återlämnade och kommer läggas ut till försäljning.

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. Detta är fortfarande oklart när och hur under 2025 detta skall . Vad detta kommer innebära i praktiken för vår förening och alla andra kopplade till den centrala sopsugen i Husby är mycket oklart.

Solceller har installerats under 2024.

Under 2025 kommer minimum 2,5 miljon att amorteras på föreningens lån.

Några av gårdsplanerna har förädlats samt ytterligare av de stora träden har tagits bort. Planen är att under 2025 plantera träd som är mer anpassade för våra gårdar

## Medlemsinformation

208 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 5 överlåtelser skett.

7 medlemmar har utträtt ur föreningen.

5 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 206

**155** bostadsrätter

**206** medlemmar vid räkenskapsårets slut

## Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	10 413	10 347	10 188	10 201
Resultat efter finansiella poster, tkr	296	1 780	2 387	2 287
Soliditet <sup>1</sup> , %	82	82	79	77
Energikostnad/kvm, totalyta	261	233	212	212
Snittränta, %	4.3	4.6	3.2	0.46
Räntekänslighet, %	1.73	1.73	2.12	2.36
Skuld/kvm, totalyta	1 026	1 026	1 246	1 393
Fastighetens belåningsgrad, %	17	17	21	23
Årsavgift/kvm, bostadsrättsyta	698	698	697	697
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	78	77	79	78
Skuld/kvm, bostadsrättsyta	1 208	1 208	1 467	1 653
Sparande / kvm	115	270	282	284

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

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Insatsemission	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	To
Belopp vid årets ingång	40 014 202	18 967 316	1 844 168	4 707 787	7 160 060	1 779 500	<b>74 473</b>
Resultatdisposition enligt stämman:							
Reservering fond för yttre underhåll				507 048	-507 048		
Balanseras i ny räkning					1 779 500	-1 779 500	
Årets resultat						296 133	<b>296</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>40 014 202</b>	<b>18 967 316</b>	<b>1 844 168</b>	<b>5 214 835</b>	<b>8 432 512</b>	<b>296 133</b>	<b>74 769</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	8 432 512
Årets resultat	296 133
<b>Totalt</b>	<b>8 728 645</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	507 048
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 483 222
Balanseras i ny räkning	8 704 819
<b>Totalt</b>	<b>8 728 645</b>

# Resultaträkning

1 januari – 31 december

	Not	2024	2023
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	10 413 271	10 346 784
Övriga rörelseintäkter		2 014	116 400
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 415 285</b>	<b>10 463 184</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Operativ drift och underhåll	3	-8 170 345	-6 838 455
Administration och förvaltning	4	-363 168	-148 141
Personalkostnader	5	-427 634	-498 183
Avskrivningar		-794 129	-821 413
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 755 276</b>	<b>-8 306 192</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>660 009</b>	<b>2 156 992</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		237 717	229 436
Räntekostnader och liknande resultatposter		-601 593	-606 928
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-363 876</b>	<b>-377 492</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>296 133</b>	<b>1 779 500</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>296 133</b>	<b>1 779 500</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>296 133</b>	<b>1 779 500</b>

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	6	79 315 462	80 045 254
Inventarier, verktyg och installationer	7	193 012	257 349
Pågående nyanläggningar	8	3 405 883	62 183
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>82 914 357</b>	<b>80 364 786</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>82 914 357</b>	<b>80 364 786</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		4 653	17 235
Övriga fordringar		8 242	7 964
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		353 986	548 412
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>366 881</b>	<b>573 611</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		7 520 710	9 438 855
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 520 710</b>	<b>9 438 855</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>7 887 591</b>	<b>10 012 466</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>90 801 948</b>	<b>90 377 252</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
<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		5 214 835	4 707 787
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>66 040 521</b>	<b>65 533 473</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		8 432 512	7 160 060
Årets resultat		296 133	1 779 500
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>8 728 645</b>	<b>8 939 560</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>74 769 166</b>	<b>74 473 033</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	14 000 000	14 000 000
Leverantörsskulder		619 281	471 634
Övriga skulder		150 907	140 091
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 262 594	1 292 494
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 032 782</b>	<b>15 904 219</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>90 801 948</b>	<b>90 377 252</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	660 008	2 156 992
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	794 129	821 413
<b>Summa</b>	<b>1 454 137</b>	<b>2 978 405</b>
Erhållen ränta	237 717	229 436
Erlagd ränta	-601 593	-606 928
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 090 262</b>	<b>2 600 913</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	206 730	-21 080
Förändring av rörelseskulder	128 563	-15 437
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 425 555</b>	<b>2 564 396</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Inköp av materiella anläggningstillgångar	-3 343 700	-355 769
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-3 343 700</b>	<b>-355 769</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av låneskuld	0	-3 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-3 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 918 145</b>	<b>-791 373</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>9 438 856</b>	<b>10 230 229</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>7 520 711</b>	<b>9 438 856</b>

# 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

<b>Not 2. Nettoomsättning</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Årsavgifter</b>		
Bostäder	8 091 734	8 091 732
<b>Hysesintäkter</b>		
Bostäder	2 320 105	2 255 052
<b>Övriga intäkter</b>		
Övriga intäkter	1 433	0
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>10 413 271</b>	<b>10 346 784</b>

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

<b>Not 3. Operativ drift och underhåll</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
Fastighetsel	320 946	404 520
Uppvärmning	2 393 093	2 105 005
Vatten och avlopp	846 258	674 221
Sophämtning	513 199	493 989
Övriga taxebundna kostnader	33 178	19 516
	<b>4 106 674</b>	<b>3 697 251</b>
<b>Funktionell anläggningsservice</b>		
Hiss	79 168	119 007
Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	39 555	0
Brandskydd	0	28 813
	<b>118 723</b>	<b>147 820</b>
<b>Köpta tjänster</b>		
Fastighetsstäd	305 497	298 183
Trädgårdsskötsel	101 687	22 582
Snöröjning/sandning	130 494	122 400
Övriga köpta tjänster	117 437	53 854
	<b>655 115</b>	<b>497 019</b>
<b>Distribuerade servicetjänster</b>		
Kommunikation	7 259	11 287
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Fastighetsförsäkring	117 147	106 450
Fastighetsavgift/fastighetskatt	419 620	412 366
Tomträttsavgälder	764 100	764 100
Förvaltningskostnader	677 679	632 912
Övriga driftkostnader	6 479	0
	<b>1 985 025</b>	<b>1 915 828</b>
<b>Reparation och underhåll</b>		
Reparation och underhåll	1 297 548	530 957
Bostäder	0	38 293
	<b>1 297 548</b>	<b>569 250</b>
<b>Totalt operativ drift och underhåll</b>	<b>8 170 345</b>	<b>6 838 455</b>

<b>Not 4. Administration och förvaltning</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Medlems- och föreningsavgifter</b>		
Medlems- och föreningsavgifter	5 681	5 730
<b>Revision</b>		
Revisionsarvode	50 000	46 250
<b>Övriga kostnader</b>		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	68 383	5 637
Konsultarvode	7 500	22 603
Bankkostnader	5 891	5 036
Inkassokostnader	0	3 800
Övriga administrativa kostnader	24 547	38 196
Föreningsomkostnader	9 667	14 751
Övriga kostnader	191 499	6 138
	<b>307 486</b>	<b>96 161</b>
<b>Totalt administration och förvaltning</b>	<b>363 168</b>	<b>148 141</b>
<b>Not 5. Personalkostnader</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Styrelsen</b>		
Arvode styrelse och valberedning	344 085	393 475
<b>Övrig intern förvaltning</b>		
Övriga arvoden och löner	0	11 100
Sociala kostnader	83 549	93 408
Övriga personalkostnader	0	200
	<b>83 549</b>	<b>104 708</b>
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>427 634</b>	<b>498 183</b>
<b>Not 6. Byggnader och mark</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	93 901 324	93 901 324
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>93 901 324</b>	<b>93 901 324</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 13 856 070	- 13 126 278
Årets avskrivningar	- 729 792	- 729 792
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-14 585 862</b>	<b>-13 856 070</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>79 315 462</b>	<b>80 045 254</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	113 552 000	113 552 000
Taxeringsvärde mark	47 320 000	47 320 000
	<b>160 872 000</b>	<b>160 872 000</b>

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

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	55 800	55 800
Inköp	321 686	321 686
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>377 486</b>	<b>377 486</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 120 137	- 28 516
Årets avskrivningar	- 64 337	- 91 621
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>- 184 474</b>	<b>- 120 137</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>193 012</b>	<b>257 349</b>

**Not 8. Pågående nyanläggningar**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	62 183	28 100
Inköp	3 343 700	34 083
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>3 405 883</b>	<b>62 183</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 405 883</b>	<b>62 183</b>

**Not 9. Skulder till kreditinstitut**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Swedbank	2025-03-28	3,10 %	7 000 000	7 000 000
Swedbank	2025-03-28	3,10 %	7 000 000	7 000 000
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>14 000 000</b>	<b>14 000 000</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-14 000 000	-14 000 000
			0	0

**Not 10. Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	53 000 000	53 000 000
<b>Summa:</b>	<b>53 000 000</b>	<b>53 000 000</b>

**Not 11. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	-3 628	-5 352
Förutbetalda intäkter	-841 209	-848 668
Elkostnader	-39 682	-35 048
Värmekostnader	-306 890	-313 037
Vatten och avlopp	-71 185	-56 939
Sophämtning	0	-9 380
Städning	0	-24 070
<b>Summa</b>	<b>-1 262 594</b>	<b>-1 292 494</b>

# Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

---

Kent Nordgren

---

Akexandros Cristakopoulos

---

Ulla Jansson

---

Pia Thuritz

---

Polyzois Arvanitidis

---

Mariënt Dimushi

---

Anders Mielnik

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

---

Mats Lehtipalo  
Godkänd revisor

---

Lennart Zamore  
Intern revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
07.05.2025 12:41

SENT BY OWNER:  
Jeff Börlum · 06.05.2025 08:46

DOCUMENT ID:  
rkIKNeNvexl

ENVELOPE ID:  
ByKNGEDgle-rkIKNeNvexl

DOCUMENT NAME:  
Årsredovisning 2024 Brf Kotkagatan.pdf  
15 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>ANDERS MIELNIK</b> anders.mielnik@icloud.com	Signed Authenticated	06.05.2025 08:52 06.05.2025 08:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/09/03) IP: 90.238.235.225
<b>KENT OVE NORDGREN</b> merken@hotmail.se	Signed Authenticated	06.05.2025 09:01 06.05.2025 08:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/09/10) IP: 85.228.127.203
<b>ULLA JANSSON</b> ulla.jansson2018@outlook.com	Signed Authenticated	06.05.2025 09:12 06.05.2025 09:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/07/19) IP: 90.144.88.224
<b>ALEXANDROS CHRISTAKOPOULOS</b> a_christakopoulos@hotmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 11:34 06.05.2025 11:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/01/18) IP: 94.234.74.45
<b>PIA THURITZ</b> pia.thuritz@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 14:11 06.05.2025 08:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/02/20) IP: 85.229.108.195
<b>POLYZOIS ARVANITIDIS</b> skurgubben2@icloud.com	Signed Authenticated	06.05.2025 16:16 06.05.2025 16:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/05/02) IP: 85.228.127.83
<b>MARIENT DIMUSHI</b> marient.dimushi@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 11:36 07.05.2025 11:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/04/29) IP: 80.251.192.97
<b>FRANS GUNNAR LENNART ZAMORE</b> frasse.lelle@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 12:01 07.05.2025 11:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/01/09) IP: 85.228.121.179
<b>MATS LEHTIPALO</b> Mats@adeco.a.se	Signed Authenticated	07.05.2025 12:41 07.05.2025 12:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/01/29) IP: 85.231.48.67

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



## Custom events

---

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 2024.

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 2024 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 god revisionssed i Sverige. Revisörernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den godkände revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som godkänd revisor har fullgjort mitt 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.

#### Den godkände revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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.

#### Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

### **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 2024 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 revisionssed i Sverige. Jag som godkänd revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den godkände revisorn 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 den godkände revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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: 2025-05-07 12:52:18 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 43c71f15c94d47099470167c4ab073e0