

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 ²
1 rok	3	88
2 rok	11	628
3 rok	114	8 342
4 rok	26	2 382
5 rok	1	148
Summa	155	11 588

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
3 rok	23	1 685
4 rok	4	370
Summa	27	2 055

Totalt antal bostadslägenheter: 182

Totalyta (m²): 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 ¹ , %	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

¹ 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	74 473
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	296
Belopp vid årets utgång	40 014 202	18 967 316	1 844 168	5 214 835	8 432 512	296 133	74 769

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	8 432 512
Årets resultat	296 133
Totalt	8 728 645

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	507 048
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	- 483 222
Balanseras i ny räkning	8 704 819
Totalt	8 728 645

Resultaträkning

1 januari – 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	10 413 271	10 346 784
Övriga rörelseintäkter		2 014	116 400
Summa rörelseintäkter		10 415 285	10 463 184
RÖRELSEKOSTNADER			
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
Summa rörelsekostnader		-9 755 276	-8 306 192
RÖRELSERESULTAT		660 009	2 156 992
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		237 717	229 436
Räntekostnader och liknande resultatposter		-601 593	-606 928
Summa finansiella poster		-363 876	-377 492
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		296 133	1 779 500
RESULTAT FÖRE SKATT		296 133	1 779 500
ÅRETS RESULTAT		296 133	1 779 500

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
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
Summa materiella anläggningstillgångar		82 914 357	80 364 786
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		82 914 357	80 364 786
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 653	17 235
Övriga fordringar		8 242	7 964
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		353 986	548 412
Summa kortfristiga fordringar		366 881	573 611
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 520 710	9 438 855
Summa kassa och bank		7 520 710	9 438 855
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 887 591	10 012 466
SUMMA TILLGÅNGAR		90 801 948	90 377 252

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		58 981 518	58 981 518
Upplåtelseavgifter		1 844 168	1 844 168
Fond för yttre underhåll		5 214 835	4 707 787
Summa bundet eget kapital		66 040 521	65 533 473
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 432 512	7 160 060
Årets resultat		296 133	1 779 500
Summa fritt eget kapital		8 728 645	8 939 560
SUMMA EGET KAPITAL		74 769 166	74 473 033
Kortfristiga skulder			
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
Summa kortfristiga skulder		16 032 782	15 904 219
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 801 948	90 377 252

Kassaflödesanalys

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

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:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Fastigheten	120 år
Miljöbod	100 år
Övriga fastighetsförbättringar	10 år
Inventarier	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

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

Energikostnad/kvm totalyta

Uppvärmning, el och vattenkostnader genom fastighetens totalyta.

Snittränta%

Snittet av räntan på samtliga låneskulder vid räkenskapsårets slut.

Räntekänslighet %

Räntebärande skulder genom intäkter från avgifter.

Skuld/kvm totalyta

Totala räntebärande skulder genom fastighetens totalyta.

Fastighetens belåningsgrad %

Totala räntebärande skulder i procent av byggnadsvärdet.

Årsavgift/kvm bostadsrättsyta

Årsavgifter genom bostadsrätternas yta.

Skuld/kvm bostadsrättsyta

Totala räntebärande skulder genom bostadsrätternas yta.

Sparande per kvm

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

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter genom totala rörelseintäkter

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

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

Not 3. Operativ drift och underhåll	2024	2023
Taxebundna kostnader		
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
	4 106 674	3 697 251
Funktionell anläggningsservice		
Hiss	79 168	119 007
Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	39 555	0
Brandskydd	0	28 813
	118 723	147 820
Köpta tjänster		
Fastighetsstäd	305 497	298 183
Trädgårdsskötsel	101 687	22 582
Snöröjning/sandning	130 494	122 400
Övriga köpta tjänster	117 437	53 854
	655 115	497 019
Distribuerade servicetjänster		
Kommunikation	7 259	11 287
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	117 147	106 450
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	419 620	412 366
Tomträttsavgälder	764 100	764 100
Förvaltningskostnader	677 679	632 912
Övriga driftkostnader	6 479	0
	1 985 025	1 915 828
Reparation och underhåll		
Reparation och underhåll	1 297 548	530 957
Bostäder	0	38 293
	1 297 548	569 250
Totalt operativ drift och underhåll	8 170 345	6 838 455

Not 4. Administration och förvaltning	2024	2023
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	5 681	5 730
Revision		
Revisionsarvode	50 000	46 250
Övriga kostnader		
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
	307 486	96 161
Totalt administration och förvaltning	363 168	148 141

Not 5. Personalkostnader	2024	2023
Styrelsen		
Arvode styrelse och valberedning	344 085	393 475
Övrig intern förvaltning		
Övriga arvoden och löner	0	11 100
Sociala kostnader	83 549	93 408
Övriga personalkostnader	0	200
	83 549	104 708
Totalt personalkostnader	427 634	498 183

Not 6. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	93 901 324	93 901 324
Utgående anskaffningsvärden	93 901 324	93 901 324
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 13 856 070	- 13 126 278
Årets avskrivningar	- 729 792	- 729 792
Utgående avskrivningar	-14 585 862	-13 856 070
Utgående redovisat värde	79 315 462	80 045 254
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	113 552 000	113 552 000
Taxeringsvärde mark	47 320 000	47 320 000
	160 872 000	160 872 000

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

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

Not 8. Pågående nyanläggningar

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

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Swedbank	2025-03-28	3,110 %	7 000 000	7 000 000
Swedbank	2025-03-28	3,110 %	7 000 000	7 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			14 000 000	14 000 000
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
Summa:	53 000 000	53 000 000

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
Summa	-1 262 594	-1 292 494

Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Kent Nordgren

Akexandros Cristakopoulos

Ulla Jansson

Pia Thuritz

Polyzois Arvanitidis

Marient 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
ANDERS MIELNIK 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
KENT OVE NORDGREN 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
ULLA JANSSON 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
ALEXANDROS CHRISTAKOPOULOS 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
PIA THURITZ 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
POLYZOIS ARVANITIDIS 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
MARIENT DIMUSHI 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
FRANS GUNNAR LENNART ZAMORE 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
MATS LEHTIPALO 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. Revisorernas 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 uppger, 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 att utföra 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 att utföra 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 revisorssed 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 förlöpande 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 ersättningsskyldighet 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 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 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