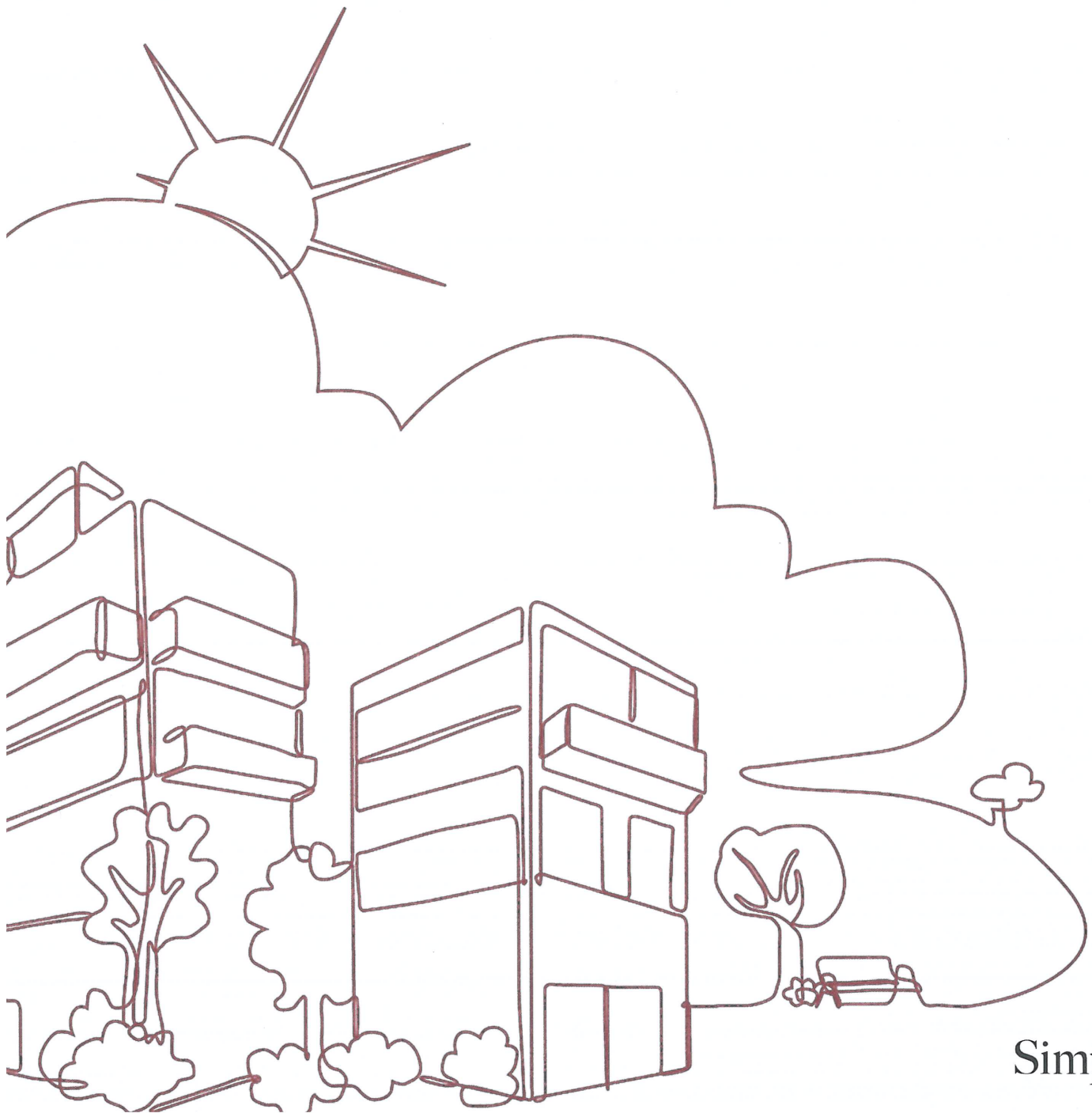


# Årsredovisning 2024

## 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

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

SD  
[Signature]  
[Signature] [Signature]  
DM

## 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

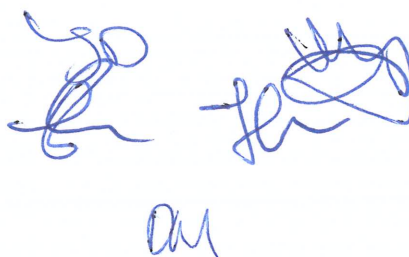
Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer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

The image shows three handwritten signatures in blue ink. Two are larger and more complex, while the third is smaller and simpler, appearing to be the initials 'AM'.

## 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/m<sup>3</sup> i rum där personer vistas mer än tillfälligt.

Årsmedelvärdet för de 27 lägenheterna blev ca 33 Bq/m<sup>3</sup> och för de tre lokalerna markplan ca 38 Bq/m<sup>3</sup>.

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.

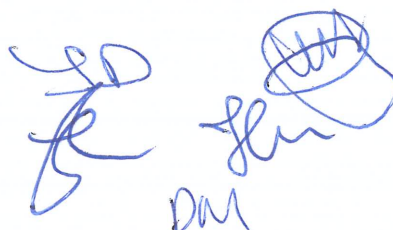
Då vi också i fastigheten har ett återvinningsrum med s.k. fastighetsnära insamling så är föreningen berättigad till FNI-bidrag och för första kvartalet 2024 har vi av SVOA erhållit 5 130: - i bidrag och beloppet inkom januari 2025. Bidrag för resterande kvartal 2024 får vi under 2025.

### 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/](https://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.

