



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kotten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2055.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1976-04-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1978-01-19 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Skellefteå.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Samordningen Anderstorps Ekonomiska förening. Föreningens andel är 33,14 procent. Samfälligheten förvaltar föreningens fastighetsskötsel.

Styrelsen

Carl Jimmy Bergqvist	Ledamot
Kurt Lennart Gustav Holmlund	Ledamot
Lena Carina Näslund	Ledamot
Maj Andrea Jannice Ottosson	Ledamot
Lars Roland Persson	Ledamot
Fredrik Waldemar Andersson	Suppleant
Lars-Magnus Söderberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jerry Johansson	Ordinarie Extern	PwC
-----------------	------------------	-----

Valberedning

Emma Evesäter
Helen Lindberg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-06.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KOTTEN 1	1977	Skellefteå

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1978 och består av 11 flerbostadshus och 78 småhus.

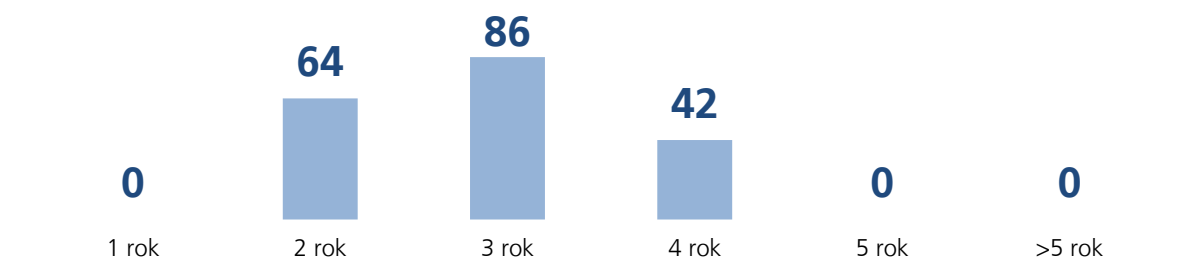
Värdeåret är 1978.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 16 178 m², varav 15 908 m² utgör lägenhetsyta och 270 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 192 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Vaktmästeri	270 m ²	Tills vidare

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	Bokas på tavla i kvartersgården eller på webben
Gemensamhetslokal	Bokas på tavla i kvartersgården eller på webben
Övrigt	Ekonomi byggnad som hyrs ut till Samfälligheten Anderstorp. I gemensamhetslokalen finns fyra tvättstugor som kan bokas på tavla i kvartersgården eller på webben.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2055.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fasadmålning Etapp3	2019 - 2020	Klart våren-20
Alla 47 hydr-motorvärmastolpar uppgaderade	2019	App-styrning/Manuell styrning
Montering snörasskydd	2018 - 2019	
Kompletterande brandskyddsåtgärder	2017 - 2020	Arbetet fortsätter under 2020
Fasadunderhåll	2016 - 2019	Byte fasadbrädor
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasadmålning	2017-20	Beräknas färdigställas 2020
Kompletterande brandskyddsåtgärder	2017-2020	
Vaktmästeri invändig renovering och utbyggnad	2020	Under planering, byggnadsarbete påbörjas 2020
Fasadmålning garagelängor	2020-22	Ej fastställt när arbetet kan påbörjas

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

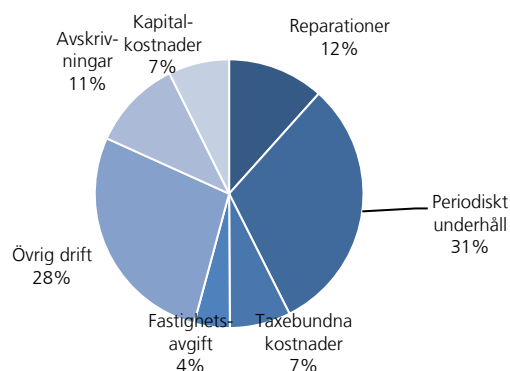
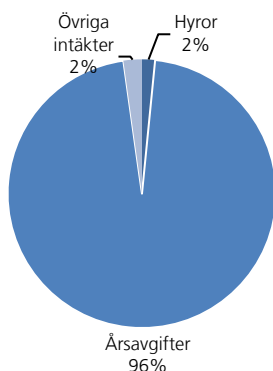
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Riksnät
Internet uppkopplingstyp	LAN-nät
Teknisk förvaltning	Föreningen Kotten samt Samordningen Anderstorps Ekonomiska förening
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 497 221	10 313 968
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	8 408 659	8 296 973
Finansiella intäkter	167	109
Minskning kortfristiga fordringar	12 216	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	132 489
	8 421 042	8 429 571
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 396 323	8 218 813
Finansiella kostnader	665 384	776 789
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 312
Minskning av långfristiga skulder	5 263 938	2 249 404
Minskning av kortfristiga skulder	356 287	0
	13 681 932	11 246 318

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT***2 236 332****7 497 221****ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL****-5 260 889****-2 816 747**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader**Skatter och avgifter**

För småhus är den kommunala avgiften 8 049 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Gemensam städdag genomfördes den 14 Maj 2019.

Etapp 3 fasadmålning påbörjades men kunde pga. kall höst ej färdigställas, arbetet fortskrider under våren -20.

Byte till 47 st nya moderna Motorvärmastolpar för uthyrning.

Styrelsen arbetar med ny hemsida för Brf Kotten som beräknas vara klar början 2020.

Underhåll av den gemensamma Lekplatsen.

Även ogrärensning på gemensamma gårdsytor har utförts av feriearbetare.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 192 st

Överlåtelse under året: 9 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 240

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 15

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 237

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	509	509	509	505
Hyror/m ² hyresrättsyta	287	330	354	270
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 069	2 400	2 541	2 568
Elkostnad/m ² totalyta	12	11	8	8
Värmekostnad/m ² totalyta	0	0	2	2
Vattenkostnad/m ² totalyta	1	1	1	1
Kapitalkostnader/m ² totalyta	41	48	51	57
Soliditet (%)	8	7	10	11
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-637	-1 682	-319	1 142
Nettoomsättning (tkr)	8 237	8 251	8 396	8 170

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 15 908 m² bostäder och 270 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	2 385 900	0	0	2 385 900
Fond för yttre underhåll	1 264 715	1 020 000	-2 000 000	2 244 715
S:a bundet eget kapital	3 650 615	1 020 000	-2 000 000	4 630 615
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-538 969	-1 020 000	317 595	163 436
Årets resultat	-636 766	-636 766	1 682 405	-1 682 405
S:a ansamlad förlust	-1 175 735	-1 656 766	2 000 000	-1 518 969
S:a eget kapital	2 474 881	-636 766	0	3 111 646

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-636 766
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	481 031
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 020 000
summa balanserat resultat	-1 175 735

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

1 200 000
24 265

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	8 236 833	8 251 052
Övriga rörelseintäkter	Not 3	171 826	45 921
Summa rörelseintäkter		8 408 659	8 296 973
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-6 841 908	-7 715 200
Övriga externa kostnader	Not 5	-305 329	-290 025
Personalkostnader	Not 6	-249 087	-213 588
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-983 885	-983 885
Summa rörelsekostnader		-8 380 208	-9 202 698
RÖRELSERESULTAT		28 451	-905 725
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		167	109
Räntekostnader och liknande resultatposter		-665 384	-776 789
Summa finansiella poster		-665 217	-776 680
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-636 766	-1 682 405
ÅRETS RESULTAT		-636 766	-1 682 405

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	35 070 609	35 971 994
Maskiner	Not 9	191 614	274 113
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		35 262 222	36 246 107
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		35 262 222	36 246 107
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 443	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 251 746	7 528 186
Summa kortfristiga fordringar		2 255 189	7 528 186
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 049	1 157
Summa kassa och bank		1 049	1 157
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 256 238	7 529 343
SUMMA TILLGÅNGAR		37 518 460	43 775 451

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 385 900	2 385 900
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 264 715	2 244 715
Summa bundet eget kapital		3 650 615	4 630 615
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-538 969	163 436
Årets resultat		-636 766	-1 682 405
Summa fritt eget kapital		-1 175 735	-1 518 969
SUMMA EGET KAPITAL		2 474 881	3 111 646
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	32 553 249	37 782 203
Summa långfristiga skulder		32 553 249	37 782 203
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	361 620	396 604
Leverantörsskulder		279 427	602 293
Skatteskulder		109 672	11 025
Övriga skulder		1 057 546	986 258
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	682 066	885 421
Summa kortfristiga skulder		2 490 331	2 881 601
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 518 460	43 775 451

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	67 år	67 år
Yttre anläggningar	33 år	33 år
Standardförbättringar	21 år	21 år
Värmeanläggning	50 år	50 år
Fönster	33 år	33 år
Maskiner	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	8 210 121	8 210 121
Avsättning inre fond	-119 679	-119 679
Hyror lokaler momspliktiga	0	71 699
Hyror lokaler	77 401	17 516
Hyror parkering	54 600	54 800
Elintäkter	14 349	16 564
Öresutjämning	41	31
	8 236 833	8 251 052

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	168 290	43 081
Övriga intäkter	3 536	2 840
	171 826	45 921

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	942 010	888 158
	Fastighetsskötsel beställning	13 928	28 097
	Fastighetsskötsel gård beställning	43 373	10 514
	Snöröjning/sandning	3 613	5 325
	Städning entreprenad	56 779	54 924
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	115 375
	Hissbesiktning	0	1 863
	Myndighetstillsyn	52 000	0
	Bevakning	5 538	20 676
	Gemensamma utrymmen	10 036	6 863
	Garage	0	310
	Sophantering	21 526	10 669
	Gård	8 282	7 709
	Serviceavtal	11 230	1 369
	Förbrukningsmateriel	12 763	57 847
	Störningsjour och larm	0	-1 003
	Brandskydd	34 190	0
		1 215 268	1 208 696
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	6 188	27 882
	Brf Lägenheter	1 113	0
	Gemensamma utrymmen	7 003	0
	Tvättstuga	146 310	70 795
	Sophantering/återvinning	0	15 983
	Vind	0	10 908
	Entré/trapphus	3 388	1 669
	Lås	2 312	5 844
	VVS	10 769	44 962
	Värmeanläggning/undercentral	20 940	14 214
	Ventilation	5 783	8 678
	Elinstallationer	10 055	13 459
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 600	11 614
	Bredband	32 574	4 551
	Tak	40 290	58 664
	Fasad	0	1 821
	Fönster	12 016	0
	Balkonger/altaner	313	4 696
	Mark/gård/utemiljö	27 495	939
	Garage/parkering	9 613	7 235
	Skador/klotter/skadegörelse	519	0
	Vattenskada	720 058	201 737
		1 058 339	505 651
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	64 484
	Tvättstuga	39 368	0
	Installationer	0	11 684
	Ventilation	52 736	0
	Huskropp utvändigt	42 600	1 231 270
	Tak	359 294	83 028
	Fasad	2 067 855	2 913 388
	Mark/gård/utemiljö	0	42 500
	Garage/parkering	240 000	0
		2 801 853	4 346 354

Not 4 DRIFTKOSTNADER Fortsättning		2019	2018
Taxebundna kostnader			
El		194 357	179 837
Vatten		14 887	13 349
Sophämtning/renhållning		447 865	438 272
Grovsopor		0	19 912
		657 109	651 370
Övriga driftkostnader			
Försäkring		186 140	181 410
Kabel-TV		259 735	256 902
Bredband		271 004	271 004
		716 879	709 316
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		392 460	293 813
TOTALT DRIFTKOSTNADER		6 841 908	7 715 200

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		2019	2018
Kreditupplysning		625	2 125
Tele- och datakommunikation		4 873	7 118
Inkassering avgift/hyra		2 975	850
Hyresförluster		3	1 638
Revisionsarvode extern revisor		18 625	18 000
Föreningskostnader		1 500	13 853
Styrelseomkostnader		252	2 095
Fritids- och trivselkostnader		8 203	5 705
Förvaltningsarvode		171 438	172 439
Administration		43 359	39 135
Korttidsinventarier		3 825	5 490
Konsultarvode		39 991	12 097
Bostadsrätterna Sverige Ek För		9 660	9 480
		305 329	290 025

Not 6 PERSONALKOSTNADER		2019	2018
Anställda och personalkostnader			
Föreningen har inte haft någon anställd.			
Följande ersättningar har utgått			
Styrelse och internrevisor		125 997	111 047
Löner		65 000	60 000
Kostnadsersättningar		0	407
Sociala kostnader		44 497	42 134
Övriga personalkostnader		13 593	0
		249 087	213 588

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	599 136	599 136
	Förbättringar	302 250	302 250
	Maskiner	82 499	82 499
		983 885	983 885

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	59 660 207	59 660 207
	Utgående anskaffningsvärde	59 660 207	59 660 207
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-23 688 213	-22 786 827
	Årets avskrivningar enligt plan	-901 386	-901 386
	Utgående avskrivning enligt plan	-24 589 599	-23 688 213
	Planenligt restvärde vid årets slut	35 070 609	35 971 994
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 962 600	1 962 600
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	37 233 000	46 352 000
	Taxeringsvärde mark	9 426 000	14 427 000
		46 659 000	60 779 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	46 200 000	60 380 000
	Lokaler	459 000	399 000
		46 659 000	60 779 000

Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	824 992	824 992
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	824 992	824 992
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-550 879	-468 380
	Årets avskrivningar enligt plan	-82 499	-82 499
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-633 378	-550 879
	Redovisat restvärde vid årets slut	191 614	274 113

Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	429 263	429 263
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	429 263	429 263
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-429 263	-429 263
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-429 263	-429 263
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	272	30 810
	Skattefordran	14 683	0
	Klientmedel hos SBC	2 235 283	2 065 969
	Placeringskonto hos SBC	0	5 430 095
	Inkasso	199	0
	Fordringar kreditfakturor	1 309	1 312
		2 251 746	7 528 186

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	2 244 715	3 224 715
	Reservering enligt stadgar	1 020 000	1 020 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-2 000 000	-2 000 000
	Vid årets slut	1 264 715	2 244 715

**Not
13**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkorsänd- ringsdag
Handelsbanken	1,530 %	5 731 247	5 789 731	2022-10-30
Handelsbanken	1,140 %	1 958 039	1 978 223	2021-10-30
Handelsbanken	1,170 %	0	3 402 318	Löst lån
Handelsbanken	1,200 %	2 377 660	2 403 436	2021-03-30
Handelsbanken	1,230 %	3 916 809	5 473 381	2020-07-31
Handelsbanken	1,260 %	3 052 652	3 084 204	2020-09-01
Handelsbanken	3,600 %	9 046 200	9 142 952	2021-06-01
Handelsbanken	1,320 %	1 809 856	1 829 008	2022-06-01
Handelsbanken	1,320 %	5 022 406	5 075 554	2022-06-30
Summa skulder till kreditinstitut		32 914 869	38 178 807	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-361 620	-396 604	
		32 553 249	37 782 203	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 106 769 kr.

Not 14

STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	47 648 300	47 648 300

Not 15

UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Ränta	58 861	65 219
Avgifter och hyror	623 205	592 344
OVK Obligatorisk Vent Kontroll	0	115 375
Underhåll fasad	0	112 483
	682 066	885 421

Not 16

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Renovering och utbyggnad av vaktmästeriet, omklädning och lunchrum.

Styrelsens underskrifter

SKELLEFTEÅ den 9 / 3 2020



Carl Jimmy Bergqvist
Ledamot



Kurt Lennart Gustav Holmlund
Ledamot



Lena Carina Näslund
Ledamot



Maj Andrea Jannice Ottosson
Ledamot



Lars Roland Persson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 / 4 2020



Jerry Johansson
Extern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kotten, org.nr 716415-1487

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kotten för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Kotten för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 vi 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 vår professionella 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.

Sundsvall den 21 april 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Jerry Johansson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET

RÖRELSEINTÄKTER

	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
Årsavgifter	8 210 000	8 210 121	8 210 000
Avsättning inre fond	-120 000	-119 679	-120 000
Hyror lokaler momspliktiga	71 699	0	71 000
Hyror lokaler	17 516	77 401	0
Hyror parkering	70 000	54 600	52 000
Elintäkter	20 000	14 349	20 000
Öresutjämning	0	41	0
Försäkringsersättning	0	168 290	0
Övriga intäkter	0	3 536	0
	8 269 215	8 408 659	8 233 000

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	-1 004 000	-942 010	-1 005 000
Fastighetsskötsel beställning	-26 000	-13 928	-35 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-8 000	-43 373	-11 000
Snöröjning/sandning	-50 000	-3 613	-50 000
Städning entreprenad	-58 000	-56 779	-55 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	0	-130 000
Myndighetstillsyn	0	-52 000	-125 000
Bevakning	0	-5 538	0
Gemensamma utrymmen	-11 000	-10 036	-10 000
Sophantering	-10 000	-21 526	0
Gård	-10 000	-8 282	-10 000
Serviceavtal	-3 000	-11 230	0
Förbrukningsmateriel	-60 000	-12 763	-47 000
Brandskydd	0	-34 190	0
	-1 240 000	-1 215 268	-1 478 000

Reparationer

Fastighet förbättringar	-800 000	-6 188	-800 000
Brf Lägenheter	0	-1 113	0
Gemensamma utrymmen	0	-7 003	0
Tvättstuga	0	-146 310	0
Entré/trapphus	0	-3 388	0
Lås	0	-2 312	0
VVS	0	-10 769	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-20 940	0
Ventilation	0	-5 783	0
Elinstallationer	0	-10 055	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-1 600	0
Bredband	0	-32 574	0
Tak	0	-40 290	0
Fönster	0	-12 016	0
Balkonger/altaner	0	-313	0
Mark/gård/utemiljö	0	-27 495	0
Garage/parkering	0	-9 613	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-519	0
Vattenskada	0	-720 058	0
	-800 000	-1 058 339	-800 000

Periodiskt underhåll			
Byggnad	-500 000	0	0
Tvättstuga	0	-39 368	0
Ventilation	0	-52 736	0
Hus kropp utvändigt	0	-42 600	0
Tak	0	-359 294	-360 000
Fasad	-85 000	-2 067 855	-1 850 000
Mark/gård/utemiljö	-100 000	0	0
Garage/parkering	-500 000	-240 000	-195 000
	-1 185 000	-2 801 853	-2 405 000
Taxebundna kostnader			
El	-188 000	-194 357	-142 000
Värme	0	0	-30 000
Vatten	-14 000	-14 887	-13 000
Sophämtning/renhållning	-456 000	-447 865	-445 000
Grovsopor	0	0	-26 000
	-658 000	-657 109	-656 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-189 000	-186 140	-174 000
Kabel-TV	-268 000	-259 735	-264 000
Bredband	-276 000	-271 004	-272 000
	-733 000	-716 879	-710 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-392 000	-392 460	-294 000
	-392 000	-392 460	-294 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-4 000	-625	-4 000
Tele- och datakommunikation	-9 000	-4 873	-9 000
Inkassering avgift/hyra	0	-2 975	0
Hysesförluster	0	-3	0
Revisionsarvode extern revisor	-19 000	-18 625	-19 000
Föreningskostnader	-14 000	-1 500	-10 000
Styrelseomkostnader	0	-252	0
Fritids- och trivselkostnader	-6 000	-8 203	0
Förvaltningsarvode	-182 000	-171 438	-169 000
Administration	-40 000	-43 359	-20 000
Korttidsinventarier	0	-3 825	0
Konsultarvode	-40 000	-39 991	-40 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-10 000	-9 660	-10 000
	-324 000	-305 329	-281 000
Personalkostnader			
Lön - vicevärd	-78 000	-60 000	-60 000
Lön - övrigt	0	-5 000	0
Styrelsearvode	-134 400	-125 997	-100 800
Arbetsgivaravgifter	-51 000	-44 497	-50 000
Övriga personalkostnader	0	-13 593	0
	-263 400	-249 087	-210 800
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-600 000	-599 136	-600 000
Förbättringar	-303 000	-302 250	-303 000
Maskiner	-83 000	-82 499	-83 000
	-986 000	-983 885	-986 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER	-6 581 400	-8 380 208	-7 820 800
RÖRELSERESULTAT	1 687 815	28 451	412 200
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	167	0
Låneräntor	-650 000	-664 607	-750 000
Räntekostnader skattekonto	0	-777	0
	-650 000	-665 217	-750 000
RESULTAT	1 037 815	-636 766	-337 800

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE