

Årsredovisning

för

Brf Kogaren 1

769606-0487

Räkenskapsåret

2015-07-01 – 2016-06-30

Styrelsen för Brf Kogaren 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-07-01 – 2016-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-08-25. Föreningens nuvarande ekonomiska Plan registrerades 2002-05-01 och nuvarande stadgar registrerades 2002-01-04 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Kogaren 1 byggdes 1947 och har värdeår 1962. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 587 kvm varav 1495 kvm utgör lägenhetsyta och 92 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 1203. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådum AB.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under räkenskapsåret

- Utbyte av husets 4 portar, nr 50-56
- Genomgång av fastighetens värmecentral samt utbyte av några ventiler
- Filmning av föreningens avloppsrör samt inkommande kallvattenrör
- Underhållsplan utförd av WSP

Efter räkenskapsåret

- Utbyte av ytterligare portar, 2 st till cykelrummen samt 2 portar & 2 fönster till fastighetens lokaler

Byggnadens tekniska status

<u>Genomförd åtgärd</u>	År
Takrenovering	2013-2014
<u>Planerad åtgärd</u>	År
Fönsterrenovering	2017

Medlemsinformation

Fastigheten består av 24 st medlemslägenheter varav 3 st har överlåtit under året.

Föreningen upplåter med hyresrätt 1 st bostad, 2 st lokaler, 11 st p-platser samt 1 st garage.

I lokalerna bedrivs följande verksamhet:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Kontor för byggfirma	50 m ²	2018-02-01
Läkarmottagning/Ek rådgivning	31,5 m ²	tillsvidare

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Sabine Olofsson	Ordförande
Louise Söderberg	Ledamot
Lill Efvergren	Ledamot
Jonas Hesse	Ledamot
Julien Remond (avflyttad)	Suppleant
Lage Ahrenstedt	Suppleant

Revisor har varit Håkan Daniels.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 nov 2015. Extra stämma hölls den 2 dec 2015.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 10 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse har utbetalts med 44 500 kr.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 25 801 000 kr varav 12 765 000 kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 25 200 000 kr samt lokaler 601 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1268 kr per bostadslägenhet under 2015, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (kr)	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13
Nettoomsättning	1 217 685	1 218 513	1 227 703	1 218 015
Resultat efter finansiella poster	-178 050	49 842	13 568	10 739
Soliditet (%)	54	54	54	54
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	709	709	709	709
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 208	8 208	8 208	8 208
Elkostnad/kvm totalyta	10	9	10	12
Värmekostnad/kvm totalyta	153	154	155	172
Vattenkostnad/kvm totalyta	25	23	23	22
Avsättn. underhållsfond/kvm tot.	81	73	73	73

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

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

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-411 565
reservering yttre fond	-129 005
årets förlust	-178 050
	-718 620

behandlas så att i ny räkning överföres	-718 620
--	----------

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

↳

Resultaträkning	Not	2015-07-01 -2016-06-30	2014-07-01 -2015-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 217 686	1 218 513
Summa rörelseintäkter		1 217 686	1 218 513
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-793 535	-552 180
Övriga externa kostnader	3	-126 046	-80 859
Arvoden och personalkostnader	4	-71 089	-57 539
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-200 831	-200 831
Summa rörelsekostnader		-1 191 501	-891 409
Rörelseresultat		26 185	327 104
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-204 235	-277 262
Resultat efter finansiella poster		-178 050	49 842
Resultat före skatt		-178 050	49 842
Årets resultat		-178 050	49 842

5

Balansräkning

Not

2016-06-30

2015-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark 5 26 107 776 26 302 822

Maskiner 6 5 844 7 792

Inventarier, verktyg och installationer 7 8 075 11 912

Summa materiella anläggningstillgångar 26 121 695 26 322 526

Summa anläggningstillgångar 26 121 695 26 322 526

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 8 35 780 35 061

Kassa och bank

Kassa och bank 214 837 130 246

Summa omsättningstillgångar 250 617 165 307

SUMMA TILLGÅNGAR 26 372 312 26 487 833

②

Balansräkning	Not	2016-06-30	2015-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 811 126	13 811 126
Fond för yttre underhåll		1 129 946	1 000 941
Summa bundet eget kapital		14 941 072	14 812 067
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-540 570	-461 406
Årets resultat		-178 050	49 842
Summa fritt eget kapital		-718 620	-411 564
Summa eget kapital		14 222 452	14 400 503
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	11 770 000	11 770 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		73 764	28 469
Skatteskulder		73 567	70 496
Övriga skulder		6 723	6 723
Förutbetalda avgifter och hyror		98 396	88 253
Upplupna kostnader	11	127 410	123 389
Summa kortfristiga skulder		379 860	317 330
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 372 312	26 487 833
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>			
Fastighetsinteckningar		13 170 000	13 170 000
Summa ställda säkerheter		13 170 000	13 170 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år och följer Bokföringsnämndens allmänna råd om K2.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Noter

Not Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	200 år
Fastighetsförbättringar	50 år
Tak	40 år
Maskiner	10 år
Inventarier	10 år

Noter

Not 1

	2015-07-01 -2016-06-30	2014-07-01 -2015-06-30
Årsavgifter bostäder	1 016 981	1 016 981
Hysesintäkter bostäder	58 531	58 531
Hysesintäkter lokaler	89 492	89 492
Hysesintäkter garage	6 000	6 000
Hysesintäkter p-plats	38 400	38 100
Deb. fastighetsskatt	3 216	3 216
Påminnelseavgift	250	200
Pantförskrivningsavgift	1 780	2 656
Överlåtelseavgift	2 221	3 330
Öres- och kronutjämning	4	8
Övriga rörelseintäkter	810	0
	1 217 685	1 218 514



Not 2 Fastighetskostnader

	2015-07-01	2014-07-01
	-2016-06-30	-2015-06-30
Snöröjning/sandning	5 081	4 946
Städning grundavtal	42 000	29 750
Städning extradebiteringar	0	15 125
Serviceavtal	12 064	12 287
Tvättstuga	4 355	7 185
Dörrar och lås	325 975	1 353
VA	21 000	0
Värme	0	83 927
Ventilation	0	18 750
Fönster	0	3 500
Gård	2 299	3 208
Elavgifter	15 284	14 921
Uppvärmning	243 352	243 501
Vatten	39 318	36 994
Sophämtning	12 839	13 485
Grovsopor	4 495	0
Fastighetsförsäkring	20 784	19 912
Kabel-tv	6 978	6 980
Fastighetsskatt	6 010	5 280
Kommunal fastighetsavgift	31 700	31 075
	793 534	552 179

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015-07-01	2014-07-01
	-2016-06-30	-2015-06-30
Förbrukningsmaterial	3 872	2 955
Hemsida	125	388
Administration, kontorsmateriel	1 955	2 453
Revisionsarvode extern revisor	13 250	13 000
Arvode ekonomisk förvaltn.	45 936	45 936
Extradeb. ekonomisk förvaltn.	3 800	0
Konsultarvoden	41 250	0
Bankkostnader	9 673	9 678
Medlems- och föreningsavgifter	4 950	4 950
Övriga externa kostnader	0	1 500
Trivselkostnader	1 235	0
	126 046	80 860

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2015-07-01	2014-07-01
	-2016-06-30	-2015-06-30
Styrelsearvode	56 123	43 185
Sociala avgifter	14 966	14 354
	71 089	57 539



Not 5 Byggnader och mark

	2016-06-30	2015-06-30
Ingående anskaffningsvärden	18 818 676	18 818 676
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 818 676	18 818 676
Ingående avskrivningar	-1 534 634	-1 339 588
Årets avskrivningar	-195 046	-195 046
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 729 680	-1 534 634
Utgående redovisat värde	17 088 996	17 284 042
Taxeringsvärden byggnader	13 036 000	12 011 000
Taxeringsvärden mark	12 765 000	10 917 000
	25 801 000	22 928 000
Bokfört värde byggnader	17 088 996	17 284 042
Bokfört värde mark	9 018 780	9 018 780
	26 107 776	26 302 822

Not 6 Maskiner

	2016-06-30	2015-06-30
Ingående anskaffningsvärden	19 480	19 480
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 480	19 480
Ingående avskrivningar	-11 688	-9 740
Årets avskrivningar	-1 948	-1 948
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 636	-11 688
Utgående redovisat värde	5 844	7 792

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-06-30	2015-06-30
Ingående anskaffningsvärden	38 375	38 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 375	38 375
Ingående avskrivningar	-26 463	-22 626
Årets avskrivningar	-3 837	-3 837
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 300	-26 463
Utgående redovisat värde	8 075	11 912

4

Not 8 Förutbetalda kostnader

	2016-06-30	2015-06-30
Förutbetald försäkring	10 604	10 181
Förutbetald kabel-TV	1 745	1 744
Förutbetald ekonomisk förvaltning	11 484	11 484
Förutbetalt medlemsavgift Fastighetsägarna	2 475	2 475
Förutbetalt serviceavtal Schneider	8 232	7 973
Förutbetald fastighetsjour Fastighetsägarna	1 240	1 205
	35 780	35 062

Not 9 Förändring av eget kapital

	Medlems insatser	Kapital tillskott	Fond yttre underhåll	Balans. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 931 126	880 000	1 000 941	-461 406	49 842
Reservering yttre fond			129 005	-129 005	
Disposition av föregående års resultat:				49 842	-49 842
Årets resultat					-178 050
Belopp vid årets utgång	12 931 126	880 000	1 129 946	-540 569	-178 050

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-06-30	Lånebelopp 2015-06-30
Swedbank Hypotek	0,80	3 mån rörligt	2 000 000	2 000 000
Swedbank Hypotek	2,89	2016-08-25	2 250 000	2 250 000
Swedbank Hypotek	2,21	2018-08-24	3 092 000	3 092 000
Swedbank Hypotek	1,36	2018-06-20	2 000 000	2 000 000
Swedbank Hypotek	0,83	3 mån rörligt	1 550 000	1 550 000
Swedbank Hypotek	0,81	3 mån rörligt	878 000	878 000
			11 770 000	11 770 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 11 770 kr.

5


Not 11 Upplupna kostnader

	2016-06-30	2015-06-30
Upplupet revisorsarvode	13 250	13 000
Upplupet styrelsearvode	44 500	31 500
Upplupna arbetsgivareavgifter	13 400	9 500
Upplupen kostnad städning	3 500	3 500
Upplupna räntekostnader	40 076	48 902
Upplupen kostnad el	1 879	1 561
Upplupen kostnad värme	7 605	8 142
Upplupen kostnad sophämtning	3 200	3 226
Upplupen kostnad tvättstuga	0	4 059
	127 410	123 390

Årsta den 24/11 2016



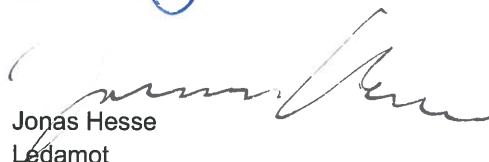
Sabine Olofsson
Ordförande



Louise Söderberg
Ledamot



Lill Efvergren
Ledamot



Jonas Hesse
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 29/11 2016



Håkan Daniels
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kogaren
Org.nr. 769606-0487

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kogaren för räkenskapsåret 2015-07-01 -- 2016-06-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kogaren för räkenskapsåret 2015-07-01 -- 2016-06-30.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 29 november 2016



Håkan Daniels
Auktoriserad revisor