

Årsredovisning

för

Brf Kogaren 1

769606-0487

Räkenskapsåret

2017-07-01 – 2018-06-30

Styrelsen för Brf Kogaren 1, med säte i Årsta, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-07-01 – 2018-06-30.

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 varav 10,5 kvm utgör garageplats. Tomtytan är 1203 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ny torktumlare och nytt torkskåp

Fiber är draget från pannrummet in till varje lägenhet, tidigare hade vi koaxialkabel

Gruppavtal för internet har tecknats med Viasat, det gäller från 1/6 och 3 år framåt

Nya lås med väderskydd på sopstationen

Stamspolning utfört

Brandförebyggande Pulversläckare är utställda i tvättstuga och torkrum. Brandvarnare är installerade i varje förråd, samt i tvättstuga plus torkrum, som kommunicerar med en enhet i varje trapphus. De ringer alltså samtidigt. Dessutom är lysande skyltar som markerar nödutgång uppsatta.

Trappstädning. Avtalet med Maries städ har omförhandlats och kostanden sänktes med 33%

Ekonomisk förvaltning. Avtalet med Rådrum har omförhandlats och kostnaden sänktes med 27%

Lilla lokalen är uthyrd fram till 31/1 2020. Hyran höjdes 72%

Stora lokalen. Hyresgästen är uppsagd till 31/1 2020

Byggnadens tekniska status

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Installation av fiber	2017
Stamspolning	2018

<i>Planerad åtgärd</i>	<i>År</i>	<i>Kostnad</i>
Fönsterrenovering	2018	1-1,4 MSEK
Rensning & inställning av frånluft	2018	78 000 SEK
Radonkontroll	2018	<5000 SEK

Medlemsinformation

Fastigheten består av 24 st medlemslägenheter varav 1 st har överlåtits under året. Antal medlemmar var vid årets början 36 och vid årets slut 36.

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	Uppsagd från 31/1 -20
Kontor för målarfirma	31,5 m ²	Tidsbegränsat fram till 31/1 -20

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Lage Ahrenstedt (Martin Edberg 170701-180605)	Ordförande
Jonas Hesse	Ledamot
Patricia Aguilar Soto	Ledamot
Lovisa Bälter Bjurgert	Ledamot
Pontus Leander	Suppleant
Kajsa Gelin	Suppleant

Revisor har varit Håkan Daniels.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28/11 2017. (Extra stämma hölls den 21/5 2018.)

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 13 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har anställt en ur styrelsen för vaktmästaruppgifter.

Lage Ahrenstedt 20170701-20180630

Pontus Leander 20180701 -

Arvoden till styrelse har utbetalts med 44 800 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 1337 kr per bostadslägenhet under 2017, 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 (kk)	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning	1 219 673	1 219 743	1 217 685	1 218 513
Resultat efter finansiella poster	26 897	-54 506	-178 050	49 842
Soliditet (%)	54	54	54	54
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	709	709	709	709
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 103	8 208	8 208	8 208
Elkostnad/kvm totalyta	11	11	10	9
Värmekostnad/kvm totalyta	156	156	153	154
Vattenkostnad/kvm totalyta	28	27	25	23
Avsättn. underhållsfond/kvm tot.	81	81	81	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.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Kapitaltilskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 931 126	880 000	1 258 951	-847 624	-54 506	14 167 947
Reservering yttre fond			129 005	-129 005		0
Disposition av föregående års resultat:				-54 506	54 506	0
Årets resultat					26 897	26 897
Belopp vid årets utgång	12 931 126	880 000	1 387 956	-1 031 135	26 897	14 194 844

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-902 131
reservering yttre fond	-129 005
årets vinst	26 897
	-1 004 239
behandlas så att i ny räkning överföres	-1 004 239
	-1 004 239

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

Resultaträkning	Not	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 219 672	1 219 743
Summa rörelseintäkter		1 219 672	1 219 743
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-649 488	-768 151
Övriga externa kostnader	3	-111 968	-82 279
Arvoden och personalkostnader	4	-67 083	-55 499
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-200 831	-200 831
Summa rörelsekostnader		-1 029 370	-1 106 760
Rörelseresultat		190 302	112 983
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-163 405	-167 489
Resultat efter finansiella poster		26 897	-54 506
Resultat före skatt		26 897	-54 506
Årets resultat		26 897	-54 506

Balansräkning	Not	2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	25 717 684	25 912 730
Maskiner	6	1 948	3 896
Inventarier, verktyg och installationer	7	401	4 238
Summa materiella anläggningstillgångar		25 720 033	25 920 864
Summa anläggningstillgångar		25 720 033	25 920 864
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 470	8 390
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	27 778	37 239
Summa kortfristiga fordringar		41 248	45 629
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		355 303	319 632
Summa omsättningstillgångar		396 551	365 261
SUMMA TILLGÅNGAR		26 116 584	26 286 125

Balansräkning	Not	2018-06-30	2017-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 811 126	13 811 126
Fond för yttre underhåll		1 387 956	1 258 951
Summa bundet eget kapital		15 199 082	15 070 077
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 031 136	-847 625
Årets resultat		26 897	-54 506
Summa fritt eget kapital		-1 004 239	-902 131
Summa eget kapital		14 194 843	14 167 946
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	11 620 000	11 770 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		40 465	49 966
Skatteskulder		39 161	76 326
Övriga skulder		0	6 723
Förutbetalda avgifter och hyror		97 486	95 696
Upplupna kostnader	11	124 629	119 468
Summa kortfristiga skulder		301 741	348 179
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 116 584	26 286 125

Kassaflödesanalys

Not

2017-07-01
-2018-06-30

2016-07-01
-2017-06-30

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	26 897	-54 506
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	200 831	200 831
Betald skatt	-37 165	2 759

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

190 563 **149 084**

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-5 080	-8 390
Förändring av kortfristiga fordringar	9 462	-1 459
Förändring av leverantörsskulder	-9 501	-23 798
Förändring av kortfristiga skulder	226	-10 642

Kassaflöde från den löpande verksamheten

185 670 **104 795**

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	-150 000	0
--------------	----------	---

Årets kassaflöde

35 670 **104 795**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	319 632	214 837
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut

355 302 **319 632**

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Fönsterrenovering
Rensa frånluftkanalerna
Radonkontroll

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2017-07-01	2016-07-01
	-2018-06-30	-2017-06-30
Årsavgifter bostäder	1 016 981	1 016 981
Hysesintäkter bostäder	58 531	58 531
Hysesintäkter lokaler	85 894	89 492
Hysesintäkter garage	6 000	6 000
Hysesintäkter p-plats	37 500	38 700
Deb. fastighetsskatt	3 660	3 882
Nycklar/lås vidarefakturering	229	200
Påminnelseavgift	120	180
Pantförskrivningsavgift	1 792	3 544
Överlåtelseavgift	2 240	2 228
Öres- och kronutjämning	4	5
Övriga rörelseintäkter	6 722	0
	1 219 673	1 219 743

Not 2 Fastighetskostnader

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Snöröjning/sandning	5 284	5 203
Städning grundavtal	45 925	46 106
Rengöring/sanering	6 188	2 500
Brandskydd	2 491	0
Övr. besiktn./kontroller	1 665	0
Serviceavtal	22 928	4 066
Tvättstuga	68 940	4 100
Dörrar och lås	19 415	272 559
VA	33 132	8 469
El	28 318	25 063
Tak	0	3 113
Fönster	1 763	0
Gård	9 550	527
Elavgifter	19 024	17 484
Uppvärmning	248 834	247 966
Vatten	44 260	42 083
Sophämtning	12 412	18 373
Grovsopor	5 781	2 611
Fastighetsförsäkring	22 693	21 950
Kabel-tv	7 231	7 092
Bredband	4 219	0
Fastighetsskatt	6 010	6 010
Kommunal fastighetsavgift	33 425	32 875
	649 488	768 150

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Förbrukningsmaterial	4 641	2 118
Hemsida	0	388
Administration, kontorsmaterie	5 478	1 620
Revisionsarvode extern revisor	14 375	13 625
Arvode ekonomisk förvaltn.	47 976	47 879
Extradeb. ekonomiskförvaltn	1 054	210
Bankkostnader	4 144	10 153
Juridisk konsultation	21 988	0
Medlems- och föreningsavgifter	5 039	4 974
Trivselkostnader	7 272	1 312
	111 967	82 279

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Lön vicevärd	6 000	0
Styrelsearvode	46 000	44 302
Sociala avgifter	15 083	11 197
	67 083	55 499

Not 5 Byggnader och mark

	2018-06-30	2017-06-30
Ingående anskaffningsvärden	18 818 676	18 818 676
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 818 676	18 818 676
Ingående avskrivningar	-1 924 726	-1 729 680
Årets avskrivningar	-195 046	-195 046
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 119 772	-1 924 726
Utgående redovisat värde	16 698 904	16 893 950
Taxeringsvärden byggnader	13 036 000	13 036 000
Taxeringsvärden mark	12 765 000	12 765 000
	25 801 000	25 801 000
Bokfört värde byggnader	16 698 904	16 893 950
Bokfört värde mark	9 018 780	9 018 780
	25 717 684	25 912 730

Not 6 Maskiner

	2018-06-30	2017-06-30
Ingående anskaffningsvärden	19 480	19 480
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 480	19 480
Ingående avskrivningar	-15 584	-13 636
Årets avskrivningar	-1 948	-1 948
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 532	-15 584
Utgående redovisat värde	1 948	3 896

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-06-30	2017-06-30
Ingående anskaffningsvärden	38 375	38 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 375	38 375
Ingående avskrivningar	-34 137	-30 300
Årets avskrivningar	-3 837	-3 837
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 974	-34 137
Utgående redovisat värde	401	4 238

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Förutbetald medlemsavgift Fastighetsägarna	2 541	2 498
Förutbetald serviceavtal Schneider	0	8 398
Förutbetalad kabel-tv Com Hem	1 795	1 801
Förutbetald ekonomisk förvaltning	12 095	11 893
Förutbetald fastighetsjour Fastighetsägarna	0	1 302
Förutbetald försäkring	11 347	11 347
	27 778	37 239

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-06-30	Lånebelopp 2017-06-30
Swedbank Hypotek	1,56	2022-08-25	3 092 000	3 092 000
Swedbank Hypotek	1,36	2020-08-25	2 250 000	2 250 000
Swedbank Hypotek	0,90	3 mån rörligt	1 550 000	1 550 000
Swedbank Hypotek	1,25	2021-06-23	2 000 000	2 000 000
Swedbank Hypotek	0,94	3 mån rörligt	2 000 000	2 000 000
Swedbank Hypotek	0,89	3 mån rörligt	728 000	878 000
			11 620 000	11 770 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 11 620 000 kr.

Not 10 Ställda säkerheter

	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckning	13 170 000	13 170 000
	13 170 000	13 170 000

Not 11 Upplupna kostnader

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupet reviorsarvode	14 000	13 500
Upplupet styrelsearvode	44 500	44 300
Upplupna arbetsgivaravgifter	13 000	12 500
Upplupen kostnad el	2 840	1 792
Upplupen kostnad städ	2 580	3 609
Upplupen kostnad värme	10 334	7 562
Upplupen kostnad sophämtning	3 500	4 500
Upplupna räntekostnader	31 685	31 705
Upplupen kostnad sanering	1 188	0
	123 627	119 468

Årsta den / 2018

Lage Ahrenstedt
Ordförande

Patricia Aguilar Soto
Ledamot

Jonas Hesse
Ledamot

Lovisa Bälter Bjurgert
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2018

Håkan Daniels
Auktoriserad revisor