

# Årsredovisning

för

## Brf Kogaren 1

769606-0487

Räkenskapsåret

2011-07-01 - 2012-06-30

Styrelsen för Brf Kogaren 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-07-01 - 2012-06-30.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhet

Fastighet: Kogaren 1

### Föreningens ändamål

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

### Grundfakta om föreningen

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

### Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Jeanette Axlander	Ordförande
Gabriel Brandström	Ledamot /Skr.
Linn Jansson	Ledamot /IT
Johan Törlén	Ledamot /Ekonomi
Mari Engdahl Friberg	Suppleant
Hjalmar Gullberg	Suppleant
Julien Rémond	Suppleant

Revisor har varit Håkan Daniels (Bäcklund & Partners KB)

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Jeanette Axlander (under sommaren 2012 utträtt ur föreningen pga lägenhetsförsäljning/flytt), Gabriel Brandström (under våren 2012 utträtt ur föreningen pga lägenhetsförsäljning/flytt), samt Johan Törlén (vid kommande årsstämma uppfyllt avtalad mandattid).

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 november 2011 Ingen extra stämma har hållits

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

Föreningen har inte haft någon anställd personal

Arvoden till styrelse och revisorer har utbetalts med totalt ett prisbasbelopp (SCB, 2011).

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av föreningen.



### Fastigheten

Föreningens fastighet består av 24 st. medlemslägenheter varav 2 st har överlåtits under året

Föreningen upplåter med hyresrätt 1 st. bostäder, 2 st lokaler och 12 st garageplatser.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Kontraktets löptid</u>
Kontor för byggfirma	50 m <sup>2</sup>	Tillsvidare
Läkarmottagning/Ek rådgivning	31,5 m <sup>2</sup>	Tillsvidare

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- Målning och underhåll av gemensamma fönster (nedre plan)
- Spolning och underhåll av fastighetens närliggande dagvattenbrunnar
- Byte av fastighetens utomhusarmaturer
- Byte av belysningslösning (montering av rörelsesensorer) i källare/förråd/cykelrum
- Rensning/utrymning av gemensamma fastighetsytor (källargångar etc.)
- Utredning av ev. luftläckage kring stammar (uppgång 56, pga. matos)
- Översyn och utbyte av defekta portlås i fastighetens portuppgångar
- Byte av trasiga radiatorer, efter behov i vissa av fastighetens lägenheter
- Anslutning av fastigheten till Stokab AB, fibernät (husnod)

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

- Omfattande renovering (omläggning) av fastighetens yttertak (planeras till 2013)
- Fortsatt successivt byte av trasiga radiatorer i fastighetens lägenheter (vid behov)

### Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 20 960 000 kr varav 8 356 000 kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 20 200 000 kr samt lokaler 760 000 kr

Årsavgifterna har under året höjts med 3 % från och med den 1 januari 2012.

### Nyckeltal

	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	699	660	660	693	660
I lån/kvm bostadsrättsyta	8208	8146	8146	8227	8227
Elkostnad/kvm totalyta	12	13	17	27	11
Värmekostnad/kvm totalyta	164	164	157	155	152
Vattenkostnad/kvm totalyta	22	20	21	22	20

↪

### Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i många fall av en kommunal avgift. Det lägsta av fastighetsskatten och den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus är avgiften 1365 kr per bostadslägenhet under 2012, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

### Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande står följande medel: (kronor)

Föregående års balanserade resultat	-17 598
Årets resultat	-19 396
Reservering yttre fond enligt stadgar	-104 800
<b>Summa</b>	<b>-141 794</b>

disponeras så att

<b>i ny räkning överföres</b>	<b>-141 794</b>
-------------------------------	-----------------

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

↳

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-07-01 -2012-06-30</b>	<b>2010-07-01 -2011-06-30</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter, hyror mm	1	1 193 676	1 183 871
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskötsel/städning	2	-53 648	-35 901
Reparationer och underhåll	3	-66 597	-115 840
Taxebundna kostnader	4	-323 721	-321 373
Övriga driftskostnader	5	-24 291	-23 037
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-67 264	-60 516
Löner, andra ersättningar/personalkostnader	7	-40 276	-39 951
Fastighetsskatt	8	-41 725	-40 150
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>576 154</b>	<b>547 103</b>
<b>Avskrivningar av anläggningstillgångar</b>			
Byggnad	9	-120 974	-120 974
Maskiner och inventarier	11,12	-5 686	-5 686
<b>Rörelseresultat</b>		<b>449 494</b>	<b>420 443</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		9 234	578
Räntekostnader och liknande resultatposter		-475 322	-348 894
Räntebidrag		0	1 165
Kapitalkostnader		-2 802	-2 595
		<b>-468 890</b>	<b>-349 746</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-19 396</b>	<b>70 697</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-19 396</b>	<b>70 697</b>

4

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-06-30</b>	<b>2011-06-30</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	9,10	16 783 168	16 904 142
Mark		9 018 780	9 018 780
Inventarier och maskiner	11,12	37 059	42 745
		<b>25 839 007</b>	<b>25 965 667</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>25 839 007</b>	<b>25 965 667</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	32 005	17 355
<i>Kassa, bank och värdepapper</i>			
Kassa och bank		558 889	817 310
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>590 894</b>	<b>834 665</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>26 429 901</b>	<b>26 800 332</b>

↪

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-06-30</b>	<b>2011-06-30</b>
<b>Eget kapital, och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		11 989 959	11 989 959
Upplåtelseavgifter		941 167	941 167
Särskilt tillskott		880 000	880 000
Fond yttre underhåll		657 021	552 221
		<b>14 468 147</b>	<b>14 363 347</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-122 397	-88 295
Årets resultat		-19 396	70 697
		<b>-141 794</b>	<b>-17 597</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>14 326 353</b>	<b>14 345 750</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	11 770 000	12 178 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skatteskulder		81 291	79 368
Leverantörsskulder		22 415	14 257
Kortfristiga skulder		6 723	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	223 119	182 957
		<b>333 548</b>	<b>276 582</b>
		<b>12 103 548</b>	<b>12 454 582</b>
<b>Summa eget kapital, och skulder</b>		<b>26 429 901</b>	<b>26 800 332</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Övriga ställda pantar och säkerheter</i>			
Fastighetsinteckningar		12 300 000	12 300 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upptättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är oförändrade från föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4)

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomiska livslängd.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

### Noter

#### Avskrivningar i procent

	2011-07-01 -2012-06-30	2010-07-01 -2011-06-30
Byggnad	0,25 %	0,25 %
Fastighetsförbättringar	2,00 %	2,00 %
Inventarier	10,00 %	10,00 %
Maskiner	10,00 %	10,00 %

#### 1 Årsavgifter, hyror mm

	2011-07-01 -2012-06-30	2010-07-01 -2011-06-30
Årsavgifter	1 002 169	987 360
Hyor bostäder	57 683	56 832
Hyor lokaler	86 781	92 826
Prel f-skatt lokaler	2 332	2 544
Hyor bilplatser	40 400	39 600
Int överlåt /pant	4 310	4 260
Förseningsavgift	0	450
	<b>1 193 676</b>	<b>1 183 872</b>

#### 2 Fastighetsskötsel och städning

	2011-07-01 -2012-06-30	2010-07-01 -2011-06-30
Snöröjning	19 337	4 551
Serviceavtal	9 833	1 444
Städning entreprenad	24 000	24 000
Gård	0	770
Förbrukningsmaterial	478	5 136
	<b>53 648</b>	<b>35 901</b>



### 3 Reparationer och underhåll

	2011-07-01 -2012-06-30	2010-07-01 -2011-06-30
Trapphus	0	28 000
Värmeanläggning	0	3 969
Tvättstuga	0	1 763
Tak	0	57 175
Fönster	0	6 194
Lås	3 800	18 739
Vatten/Avlopp	12 070	0
El	46 166	0
Gård	3 061	0
Garage/ p-plats	1 500	0
	<b>66 597</b>	<b>115 840</b>

### 4 Taxebundna kostnader

	2011-07-01 -2012-06-30	2010-07-01 -2011-06-30
Vattenkostnader	33 989	32 368
Värmekostnader	259 491	258 287
El-och gaskostnader	18 753	20 400
Sophämtning	11 488	10 318
	<b>323 721</b>	<b>321 373</b>

### 5 Övriga driftskostnader

	2011-07-01 -2012-06-30	2010-07-01 -2011-06-30
Försäkringskostnader	17 415	16 175
Kabel-TV	6 876	6 862
	<b>24 291</b>	<b>23 037</b>

### 6 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2011-07-01 -2012-06-30	2010-07-01 -2011-06-30
Styrelseomkostnader	0	258
Revisionsarvode	12 000	12 000
Förvaltningsarvode	41 874	41 608
Administration	3 561	1 431
Trivselkostnader	0	198
Hysesförluster	0	50
Avgift organisation	4 971	4 971
Grovsopor	1 511	0
Konsult	3 025	0
Hemsida	322	0
	<b>67 264</b>	<b>60 516</b>

**7 Löner, andra ersättningar och personalkostnader**

	2011-07-01 -2012-06-30	2010-07-01 -2011-06-30
Arbetsgivaravgifter	9 475	9 551
Styrelsearvode	30 801	30 400
	<b>40 276</b>	<b>39 951</b>

**8 Fastighetsskatt**

	2011-07-01 -2012-06-30	2010-07-01 -2011-06-30
Fastighetsskatt	41 725	40 150

**9 Avskrivningar**

	2012-06-30	2011-06-30
Byggnad	33 595	33 595
Fastighetsförbättringar	87 379	87 379
	<b>120 974</b>	<b>120 974</b>

**10 Byggnad**

	2012-06-30	2011-06-30
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	17 806 736	17 806 736
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 806 736	17 806 736
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-902 594	-781 620
Årets avskrivningar	-120 974	-120 974
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 023 568	-902 594
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 783 168</b>	<b>16 904 142</b>
Taxeringsvärden byggnader	12 604 000	12 604 000
Taxeringsvärden mark	8 356 000	8 356 000
	<b>20 960 000</b>	<b>20 960 000</b>

**11 Maskiner**

	2012-06-30	2011-06-30
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Inköp	19 480	19 480
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 480	19 480
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-3 896	-1 948
Årets avskrivningar	-1 948	-1 948
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 844	-3 896
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>13 636</b>	<b>15 584</b>

4

## 12 Inventarier

	2012-06-30	2011-06-30
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	38 375	38 375
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>38 375</b>	<b>38 375</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-11 214	-7 476
Årets avskrivningar enligt plan	-3 738	-3 738
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 952</b>	<b>-11 214</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>23 423</b>	<b>27 161</b>

## 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-06-30	2011-06-30
Förutbetalt serviceavtal	2 485	7 215
Förutbetald försäkring	8 973	8 442
Förutbetald kabel-TV	1 740	1 698
Förutbetald förvaltningsavtal	11 442	0
Förutbetald serviceavtal Schneider	7 365	0
	<b>32 005</b>	<b>17 355</b>

## 14 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter & Särskilt tillsk.	Fond yttre & Särskilt tillsk.	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	11 989 959	941 167	1 432 221	-88 295	70 697
Reservering yttre fonden			104 800	-104 800	
Disposition av föregående års resultat:				70 697	-70 697
Årets resultat					-19 396
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>11 989 959</b>	<b>941 167</b>	<b>1 537 021</b>	<b>122 397</b>	<b>-19 396</b>

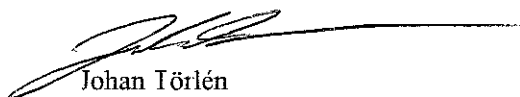
## 15 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Räntesats	Villkors- ändringsdag	2012-06-30	2011-06-30
Swedbank Hypotek	3,071 %	Rörligt 3 mån	878 000	878 000
Swedbank Hypotek	3,078 %	Rörligt 3 mån	3 092 000	3 500 000
Swedbank Hypotek	3,210 %	2015-06-25	2 000 000	2 000 000
Swedbank Hypotek	3,078 %	Rörligt 3 mån	1 550 000	1 550 000
Swedbank Hypotek	4,100 %	2013-03-26	2 000 000	2 000 000
Swedbank Hypotek	3,130 %	Rörligt 3 mån	2 250 000	2 250 000
			<b>11 770 000</b>	<b>12 178 000</b>

### 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-06-30	2011-06-30
Uppl räntekostnader	54 373	19 756
Förutbet avg o hyror	93 686	101 845
Revisionsarvode	12 000	12 000
Styrelsearvode	35 000	35 000
Arbetsgivaravgifter	12 000	12 000
Upplupen sophämtning	0	2 356
Upplupen el	2 060	0
Upplupen städ	4 000	0
Upplupen värme	10 000	0
	<b>223 119</b>	<b>182 957</b>

Årsta den 14 / 11 2012



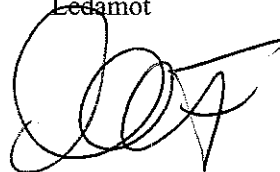
Johan Törlén  
t f. Ordförande/ Ledamot



Linn Jansson  
Ledamot



Hjalmar Gullberg  
Suppleant



Mari Friberg Engdahl  
Suppleant

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 11 2012



Håkan Daniels  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kogaren

Oig nr 769606-0487

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Kogaren för räkenskapsåret 2011-07-01 -- 2012-06-30

#### *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 2012 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kogaren för räkenskapsåret 2011-07-01 -- 2012-06-30.

### *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.

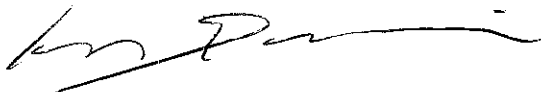
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 15 november 2012



Håkan Daniels  
Auktoriserad revisor