

()

Årsredovisning

för

()

Brf Kogaren 1

769606-0487

Räkenskapsåret

2014-07-01 – 2015-06-30

()

()

Styrelsen för Brf Kogaren 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-07-01 – 2015-06-30.

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 1 576,50 kvm varav 1495 kvm utgör lägenhetsyta och 81,50 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 1203. Marken till fastigheten innehåses med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Förvaltning

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under räkenskapsåret

- Justering av värmesystemet
- Byte av städfirma, från Tarjas städ till Maries städ
- Storstädning av alla trappuppgångar samt källarutrymmen

Efter räkenskapsåret

- Utbyte av samtliga entrédörrar
- Förberedande arbete med att begära in offerter för renovering/byte av fönster
- Slamsugning av markbrunnar utanför huset
- Förberedande arbete med att begära in offerter för en eventuell fastighetsskötare

Byggnadens tekniska status

Genomförd åtgärd
Takrenovering

År
2013-2014

↻

Medlemsinformation

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

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

I lokalerna bedrivs följande verksamhet:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Kontor för byggfirma	50 m ²	2017-12-01
Läkarmottagning/Ek rådgivning	31,5 m ²	tillsvidare

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Sabine Olofsson	Ordförande
Louise Söderberg	Ledamot
Marcus Götling	Ledamot (avgått pga. flytt aug 2015)
Nanna Lindberg	Ledamot
Soline Guerinet	Suppleant
Lill Efvergren	Suppleant
Martin Svensson	Suppleant (avgått våren 2015)

Revisor har varit Håkan Daniels.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14-11-20. (Extra stämma hölls den 14-12-09.) I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Soline Guerinet, Louise Söderberg, Nanna Lindberg samt Sabine Olofsson.

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

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelsen har utbetalts med 45 685 kr.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 22 928 000 kr varav 10 917 000 kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 22 400 000 kr samt lokaler 528 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1243 kr per bostadslägenhet under 2014, 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)	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12
Nettoomsättning	1 218 513	1 227 703	1 218 015	1 193 676
Resultat efter finansiella poster	49 842	13 568	10 739	-19 396
Soliditet (%)	54	54	54	54
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	709	709	709	699
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 208	8 208	8 208	8 208
Elkostnad/kvm totalyta	9	10	12	12
Värmekostnad/kvm totalyta	154	155	172	164
Vattenkostnad/kvm totalyta	23	23	22	22
Avsättn. underhållsfond/kvm tot.	73	73	73	66

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	-346 767
reservering yttre fond	-114 640
årets vinst	49 842
	-411 565

behandlas så att i ny räkning överföres	-411 565
--	----------

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



Resultaträkning

	Not	2014-07-01 -2015-06-30	2013-07-01 -2014-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 218 513	1 227 702
Summa rörelseintäkter		1 218 513	1 227 702
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-552 180	-556 886
Övriga externa kostnader	3	-80 859	-82 286
Arvoden och personalkostnader	4	-57 539	-39 949
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-200 831	-200 831
Summa rörelsekostnader		-891 409	-879 952
Rörelseresultat		327 104	347 750
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	2 070
Räntekostnader och liknande resultatposter		-277 262	-336 252
Summa finansiella poster		-277 262	-334 182
Resultat efter finansiella poster		49 842	13 568
Resultat före skatt		49 842	13 568
Årets resultat		49 842	13 568

9

Balansräkning

Not

2015-06-30

2014-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	26 302 822	26 497 868
Maskiner	6	7 792	9 740
Inventarier, verktyg och installationer	7	11 912	15 749
Summa materiella anläggningstillgångar		26 322 526	26 523 357

Summa anläggningstillgångar

26 322 526

26 523 357

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	1 850
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	35 061	34 924
Summa kortfristiga fordringar		35 061	36 774

Kassa och bank

Kassa och bank		130 246	0
Summa omsättningstillgångar		165 307	36 774

SUMMA TILLGÅNGAR

26 487 833

26 560 131

4

Balansräkning **Not** **2015-06-30** **2014-06-30**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 811 126	13 811 126
Fond för yttre underhåll		1 000 941	886 301
Summa bundet eget kapital		14 812 067	14 697 427

<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-461 406	-360 335
Årets resultat		49 842	13 568
Summa fritt eget kapital		-411 564	-346 767
Summa eget kapital		14 400 503	14 350 660

Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit	10	0	124 326
Övriga skulder till kreditinstitut	11	11 770 000	11 770 000
Summa långfristiga skulder		11 770 000	11 894 326

Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		28 469	27 829
Skatteskulder		70 496	70 329
Övriga skulder		6 723	6 725
Förutbetalda avgifter och hyror		88 253	83 182
Upplupna kostnader	12	123 389	127 080
Summa kortfristiga skulder		317 330	315 145

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER **26 487 833** **26 560 131**

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 förändrade jämfört med föregående år och följer från 1/7 2014 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

	2014-07-01 -2015-06-30	2013-07-01 -2014-06-30
Årsavgifter bostäder	1 016 981	1 016 981
Hysesintäkter bostäder	58 531	58 531
Hysesintäkter lokaler	89 492	89 492
Hysesintäkter garage	6 000	0
Hysesintäkter p-plats	38 100	45 000
Deb. fastighetskatt	3 216	3 550
Påminnelseavgift	200	250
Pantförskrivningsavgift	2 656	4 895
Överlåtelseavgift	3 330	8 901
Öres- och kronutjämning	0	100
Öres- och kronutjämning	8	3
	1 218 514	1 227 703

2)

Not 2 Fastighetskostnader

	2014-07-01 -2015-06-30	2013-07-01 -2014-06-30
Snöröjning/sandning	4 946	19 800
Städning grundavtal	29 750	31 500
Städning extradebiteringar	15 125	0
Serviceavtal	12 287	10 308
Tvättstuga	7 185	3 834
Dörrar och lås	1 353	0
Värme	83 927	114 109
Ventilation	18 750	0
Fönster	3 500	0
Gård	3 208	2 466
Elavgifter	14 921	15 972
Uppvärmning	243 501	245 923
Vatten	36 994	35 651
Sophämtning	13 485	15 272
Fastighetsförsäkring	19 912	19 360
Kabel-tv	6 980	6 987
Fastighetsskatt	5 280	5 280
Kommunal fastighetsavgift	31 075	30 425
	552 179	556 887

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014-07-01 -2015-06-30	2013-07-01 -2014-06-30
Förbrukningsmaterial	2 955	3 116
Hemsida	388	324
Administration, kontorsmateriel	2 453	1 878
Revisionsarvode extern revisor	13 000	12 750
Arvode ekonomisk förvaltn.	45 936	45 936
Extradeb. ekonomisk förvaltn.	0	200
Bankkostnader	9 678	10 015
Medlems- och föreningsavgifter	4 950	4 979
Övriga externa kostnader	1 500	1 500
Trivselkostnader	0	1 588
	80 860	82 286

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2014-07-01 -2015-06-30	2013-07-01 -2014-06-30
Styrelsearvode	43 185	30 800
Sociala avgifter	14 354	9 149
	57 539	39 949

5

Not 5 Byggnader och mark

	2015-06-30	2014-06-30
Ingående anskaffningsvärden	18 818 676	17 806 736
Inköp		1 011 940
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 818 676	18 818 676
Ingående avskrivningar	-1 339 588	-1 144 542
Årets avskrivningar	-195 046	-195 046
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 534 634	-1 339 588
Utgående redovisat värde	17 284 042	17 479 088
Taxeringsvärden byggnader	12 011 000	12 011 000
Taxeringsvärden mark	10 917 000	10 917 000
	22 928 000	22 928 000
Bokfört värde byggnader	17 284 042	17 479 088
Bokfört värde mark	9 018 780	9 018 780
	26 302 822	26 497 868

Not 6 Maskiner

	2015-06-30	2014-06-30
Ingående anskaffningsvärden	19 480	19 480
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 480	19 480
Ingående avskrivningar	-9 740	-7 792
Årets avskrivningar	-1 948	-1 948
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 688	-9 740
Utgående redovisat värde	7 792	9 740

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-06-30	2014-06-30
Ingående anskaffningsvärden	38 375	38 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 375	38 375
Ingående avskrivningar	-22 626	-18 789
Årets avskrivningar	-3 837	-3 837
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 463	-22 626
Utgående redovisat värde	11 912	15 749

5

Not 8 Förutbetalda kostnader

	2015-06-30	2014-06-30
Förutbetald försäkring	10 181	9 732
Förutbetald kabel-TV	1 744	1 746
Förutbetald ekonomisk förvaltning	11 484	11 484
Förutbetalt serviceavtal Fastighetsägarna	2 475	2 475
Förutbetalt serviceavtal Schneider	7 973	7 820
Förutbetald fastighetsjour Fastighetsägarna	1 205	1 667
	35 062	34 924

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	886 301	-360 334	13 568
Reservering yttre fond			114 640	-114 640	
Disposition av föregående års resultat:				13 568	-13 568
Årets resultat					49 842
Belopp vid årets utgång	12 931 126	880 000	1 000 941	-461 406	49 842

Not 10 Checkräkningskredit

	2015-06-30	2014-06-30
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	1 400 000	1 400 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	124 326

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-06-30	Lånebelopp 2014-06-30
Swedbank Hypotek	1,08	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	1,00	3 mån rörligt	1 550 000	1 550 000
Swedbank Hypotek	0,99	3 mån rörligt	878 000	878 000
			11 770 000	11 770 000



Not 12 Upplupna kostnader

	2015-06-30	2014-06-30
Upplupet revisorsarvode	13 000	12 750
Upplupet styrelsearvode	31 500	34 000
Upplupna arbetsgivareavgifter	9 500	9 500
Upplupen kostnad städning	3 500	2 625
Upplupna räntekostnader	48 902	55 101
Upplupen kostnad el	1 561	1 580
Upplupen kostnad värme	8 142	8 288
Upplupen kostnad sophämtning	3 226	3 236
Upplupen kostnad tvättstuga	4 059	0
	123 390	127 080

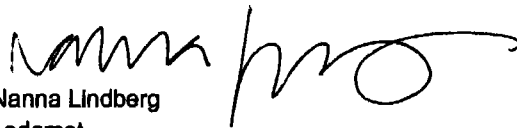
Arsta den 17/11 2015



Sabine Olofsson
Ordförande



Louise Söderberg
Ledamot



Nanna Lindberg
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 18/11 2015



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 2014-07-01 -- 2015-06-30.

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 2015 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 2014-07-01 -- 2015-06-30.

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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 18 november 2015



Håkan Daniels
Auktoriserad revisor