

Årsredovisning 2019/2020

BRF KOGAREN 1
769606-0487

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2000-08-25.

Föreningens nuvarande ekonomiska Plan registrerades 2002-05-01 och nuvarande stadgar registrerades 2002-01-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 24 bostadsrätter om totalt 1 495 kvm, 2 lokaler om 82 kvm, 11 st p-platser samt 1 st garage.

I lokalerna bedrivs följande verksamhet:

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta</i>	<i>Kontraktets löptid</i>
Bornström Hissmontage AB	50 m ²	2020-01-08 tom 2021-02-08
City Bygg & Måleri AB	31,50 m ²	Tidsbegränsat fram till 2020-01-31

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Styrelsens sammansättning

Tommy Vatén	Ledamot
Erik Pontus Leander	Ledamot
Gunnar Gustafsson	Suppleant
Kajsa Gelin	Ordförande
Dieter Van De Walle	Ledamot
Lage Ahrenstedt (191127-200608)	Suppleant

Revisorer

Karl-Håkan Daniels Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-11-27. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har skötts av Nabo.

Förändringar i avtal

- Årsavgift för totalförvaltning från Nabo.
- Uppsägning av Kogaren 1's vaktmästartjänst.
- Uppsägning av avtal med Fastighetsägarna och Fastighetsägarna service. Nabo tar över detta.

Övriga uppgifter

- OVK har genomförts samt godkänts
- Nya koddosor i port 50,52 samt 56. Ny kåpa i 54:an för att få det enhetligt. I samband med det byttes ett relä i elcentralen.
- Vårstädning och höststädning som gemensam aktivitet för boende i huset
- Klottersanering.
- Buskar, växter och vårlökar planterade
- Ny tvättmaskin installerad.
- Juristkostnad för ansökan om återställande av försutten tid ang. Skanskvarnsskolan
- Inköpt, batteridriven grästrimmer.
- Förnyat avtal med Schneider Electric (värmecentralen), löper tre år.
- Rörmokarjobb i övernattningslokalen samt lilla och stora lokalen.

Byggnadens tekniska status

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Rensning av frånluftskanaler och OVK	2020

<i>Planerad åtgärd</i>	<i>År</i>	<i>Kostnad</i>
Radonkontroll	2020/2021	<5 000 kr

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 37 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	19/20	18/19	17/18	16/17
Nettoomsättning	1 303	1 300	1 220	1 220
Resultat efter fin. poster	-492	-1 691	27	55
Soliditet, %	47	48	54	54
Yttre fond	1 555	1 555	1 388	1 259
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta, kr	709	709	709	709
Lån/kvm bostadsyta, kr	9 184	9 045	8 103	8 208

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2019-06-30	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-06-30
Insatser	12 870	-	-	12 870
Upplåtelseavgifter	941	-	-	941
Fond, yttre underhåll	1 555	-	-	1 555
Balanserat resultat	-1 172	-1 691	-	-2 863
Årets resultat	-1 691	1 691	-492	-492
Eget kapital	12 503	0	-492	12 012

Behandling av förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 863
Årets resultat	-492
Totalt	-3 355

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	167
Balanseras i ny räkning	<u>-3 522</u>
	-3 355

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-07-01 - 2020-06-30	2018-07-01 - 2019-06-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 303	1 300
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		1 303	1 300
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-1 151	-2 425
Övriga externa kostnader	8	-208	-128
Personalkostnader	9	-61	-70
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-195	-197
Summa rörelsekostnader		-1 616	-2 821
Rörelseresultat		-313	-1 520
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-179	-171
Summa finansiella poster		-179	-171
Resultat efter finansiella poster		-492	-1 691
Årets resultat		-492	-1 691

Balansräkning

Not 2020-06-30 2019-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	11	25 328	25 523
Summa materiella anläggningstillgångar		25 328	25 523
Summa anläggningstillgångar		25 328	25 523

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		13	36
Övriga fordringar	12	289	188
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	38	43
Summa kortfristiga fordringar		340	266

Kassa och bank

Kassa och bank		0	167
Summa kassa och bank		0	167
Summa omsättningstillgångar		340	433

Summa tillgångar		25 668	25 956
-------------------------	--	---------------	---------------

Balansräkning

	Not	2020-06-30	2019-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 811	13 811
Fond för yttre underhåll		1 555	1 555
Summa bundet eget kapital		15 366	15 366
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 863	-1 172
Årets resultat		-492	-1 691
Summa ansamlad förlust		-3 355	-2 863
Summa eget kapital		12 012	12 503
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	13 170	12 970
Summa långfristiga skulder		13 170	12 970
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		185	157
Skatteskulder		84	79
Övriga kortfristiga skulder		0	-1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	218	248
Summa kortfristiga skulder		486	482
Summa eget kapital och skulder		25 668	25 956

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Kogaren 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag, K2.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	200 år
Fastighetsförbättringar	25-50 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Samtliga lån redovisas som långfristiga oberoende av bindningstid då föreningen räknar med att de förnyas.

Not 2, Rörelseintäkter	2019/2020	2018/2019
Hysesintäkter, bostäder	59	59
Hysesintäkter, lokaler	108	114
Hysesintäkter, p-platser	61	53
Årsavgifter, bostäder	1 017	1 017
Övriga intäkter	58	58
Summa	1 303	1 300

Not 3, Fastighetsskötsel	2019/2020	2018/2019
Besiktning och service	100	17
Fastighetsskötsel	8	0
Snöskottning	5	121
Städning	49	31
Övrigt	3	1
Summa	165	171

Not 4, Reparationer	2019/2020	2018/2019
Dörrar och lås/porttele	30	9
El	75	0
Fönster	0	1 700
Gård/markytor	11	12
Reparationer	0	18
Trapphus/port/entr	0	1
Tvättstuga	30	3
VA	0	59
Värme	58	0
Summa	203	1 802

Not 5, Planerade underhåll	2020	2019
overnattningslokal	319	10
Övrigt	0	-10
Summa	319	0

Not 6, Taxebundna kostnader	2019/2020	2018/2019
Fastighetsel	17	21
Sophämtning	15	11
Uppvärmning	238	245
Vatten	47	45
Summa	317	324

Not 7, Övriga driftskostnader	2019/2020	2018/2019
Bredband	68	59
Fastighetsförsäkringar	23	23
Fastighetsskatt	45	39
Kabel-TV	7	7
Övrigt	4	0
Summa	147	129

Not 8, Övriga externa kostnader	2019/2020	2018/2019
Förbrukningsmaterial	49	11
Juridiska kostnader	8	0
Kameral förvaltning	34	32
Konsultkostnader	0	11
Revisionsarvoden	15	15
Övriga förvaltningskostnader	103	60
Summa	208	128

Not 9, Personalkostnader	2019/2020	2018/2019
Löner, arbetare	6	6
Sociala avgifter	14	18
Styrelsearvoden	41	46
Summa	61	70

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019/2020	2018/2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	179	171
Övriga räntekostnader	1	0
Summa	179	171

Not 11, Byggnad och mark	2020-06-30	2019-06-30
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	27 837	27 837
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	27 837	27 837
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 315	-2 120
Årets avskrivning	-195	-195
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 510	-2 315
Utgående restvärde enligt plan	25 328	25 523
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 019</i>	<i>9 019</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 241	14 241
Taxeringsvärde mark	19 242	19 242
Summa	33 483	33 483

Not 12, Övriga fordringar	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	2	0
Övriga fordringar	287	188
Summa	289	188

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsskötsel	8	0
Försäkringspremier	12	0
Förutbet försäkr premier	0	12
Förvaltning	8	0
Kabel-TV	2	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	31
Summa	38	43

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2020-06-30	2020-06-30	2019-06-30
Swedbank	2020-08-28	1,065 %	1 350	1 350
Swedbank	2020-11-28	1,065 %	728	728
Swedbank	2022-08-25	1,56 %	3 092	3 092
Swedbank	2020-09-15	1,017 %	1 550	1 550
Swedbank	2020-09-28	1,36 %	2 000	2 000
Swedbank	2021-06-23	1,25 %	2 000	2 000
Swedbank	2020-08-25	1,02 %	2 250	2 250
Swedbank	2020-10-28	1,074%	200	0
Summa			13 170	12 970

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-06-30	2019-06-30
Beräknat revisionsarvode	15	0
El	2	0
Förutbetalda avgifter/hyror	107	118
Uppvärmning	10	0
Utgiftsräntor	10	27
Vatten	8	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	66	103
Summa	218	248

Not 16, Ställda säkerheter	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckning	13 170 000	13 170 000
Summa	13 170 000	13 170 000

Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Hyresrätt blir bostadsrätt, port 52. En icke bärande vägg planeras tas ner i källaren då den håller på att rasa, mellan port 50-52. Offert på det runt 40tkr plus moms. Radonkontroll 2020/2021

Underskrifter

Årsta, 2020 - 11 - 12

Ort och datum



Tommy Vatén
Ledamot



Erik Pontus Leander
Ledamot



Kajsa Gelin
Ordförande



Dieter Van De Walle
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 11 - 16



Karl-Håkan Daniels
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kogaren

Org.nr. 769606-0487

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kogaren för räkenskapsåret 2019-07-01 -- 2020-06-30.

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 2020 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kogaren för räkenskapsåret 2019-07-01 -- 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

What events occurred during the

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Relevant

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 16 november 2020

Håkan Daniels
Auktoriserad revisor