

Årsredovisning 2020/2021

BRF KOGAREN 1

769606-0487



 **nabo**

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KOGAREN 1

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-07-01 - 2021-06-30.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

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



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

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 2021-04-21 hos Bolagsverket.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen har 25 bostadsrätter om totalt 1 495 kvm, 2 lokaler om 82 kvm, 11 st p-platser samt 1 garage.

I lokalerna bedrivs följande verksamhet:

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta</i>	<i>Kontraktets löptid</i>
Bornström Hissmontage AB	50 kvm	2021-02-09 tom 2022-01-31
Lilla Sthlm Arkitekter	31,50 kvm	2021-01-01 fram till 2021-12-31

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Kajsa Gelin	Ordförande
Tommy Vatén	Ledamot
Erik Pontus Leander	Ledamot
Dieter Van De Walle	Ledamot
Anna Ljunghagen	Suppleant
Wobbie van den Hurk	Suppleant
Joakim Strömberg	Suppleant
Gunnar Gustafsson	Suppleant

REVISORER

Karl-Håkan Daniels Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-12-08. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

EKONOMI

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har skötts av Nabo. Lgh 12 har ombildats från hyresrätt till bostadsrätt under året.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

- Inget förändrat.

ÖVRIGA UPPGIFTER

- Radonmätning har genomförts samt godkänts.
- Vårstädning som gemensam aktivitet för boende i huset.
- Renovering av stora lokalen efter en vattenskada.
- Lilla lokalen, toalettrenovering en del.
- Nytt expansionskärl installeras.
- Tidigare installerad avgasare (manuell styrning) kopplas in på automatik.
- Ny trafo till koddosor installeras.

BYGGNADENS TEKNISKA STATUS

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Radonkontroll	2021
Rengöring av takfläktar	2021
Renovering av stora lokalen pga. vattenskada	2021
Lilla lokalen, toalettrenovering en del.	2021
Nytt expansionskärl	2021
Tidigare installerad avgasare kopplas på automatik	2021
Ny trafo till koddosorna installeras	2021

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 37 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 38 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 297	1 303	1 300	1 220
Resultat efter fin. poster	-382	-492	-1 691	27
Soliditet, %	60	47	48	54
Yttre fond	1 513	1 555	1 555	1 388
Taxeringsvärde	33 483	33 483	33 483	25 801
Bostadsyta, kvm	1 495	1 495	1 495	1 495
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	694	709	709	709
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 617	9 184	9 045	8 103

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-06-30	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-06-30
Insatser	12 870	-	510	13 380
Upplåtelseavgifter	941	-	3 110	4 051
Fond, yttre underhåll	1 555	-	167	1 723
Balanserat resultat	-2 863	-492	-167	-3 522
Årets resultat	-492	492	-382	-382
Eget kapital	12 012	0	3 238	15 249

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 522
Årets resultat	-382
Totalt	-3 905

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	167
Att från yttre fond i anspråk ta	-209
Balanseras i ny räkning	-3 863
	-3 905

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

Resultaträkning

	Not	2020-07-01 - 2021-06-30	2019-07-01 - 2020-06-30
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 297	1 303
Rörelseintäkter		4	0
Summa rörelseintäkter		1 301	1 303
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-1 084	-1 151
Övriga externa kostnader	8	-183	-208
Personalkostnader	9	-61	-61
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-195	-195
Summa rörelsekostnader		-1 523	-1 616
RÖRELSERESULTAT		-221	-313
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-161	-179
Summa finansiella poster		-161	-179
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-382	-492
ÅRETS RESULTAT		-382	-492

Balansräkning

	Not	2021-06-30	2020-06-30
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	25 133	25 328
Summa materiella anläggningstillgångar		25 133	25 328
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 133	25 328
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		21	13
Övriga fordringar	12	455	289
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	40	38
Summa kortfristiga fordringar		515	340
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		515	340
SUMMA TILLGÅNGAR		25 648	25 668

Balansräkning

	Not	2021-06-30	2020-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 431	13 811
Fond för yttre underhåll		1 723	1 555
Summa bundet eget kapital		19 154	15 366
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 522	-2 863
Årets resultat		-382	-492
Summa fritt eget kapital		-3 905	-3 355
SUMMA EGET KAPITAL		15 249	12 012
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	7 342	13 170
Summa långfristiga skulder		7 342	13 170
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 550	0
Leverantörsskulder		70	185
Skatteskulder		86	84
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	350	218
Summa kortfristiga skulder		3 057	486
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 648	25 668

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

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 föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1% av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020/2021	2019/2020
Hysesintäkter, bostäder	15	59
Hysesintäkter, lokaler	129	108
Hysesintäkter, p-platser	61	61
Intäktsreduktion	-7	0
Årsavgifter, bostäder	1 038	1 017
Övriga intäkter	66	58
Summa	1 301	1 303

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020/2021	2019/2020
Besiktning och service	25	100
Fastighetsskötsel	31	8
Snöskottning	5	5
Städning	33	49
Trädgårdsarbete	3	0
Övrigt	16	3
Summa	114	165

NOT 4, REPARATIONER	2020/2021	2019/2020
Dörrar och lås/porttele	23	30
El	4	75
Fönster	2	0
Försäkringsärende	115	0
Gård/markytor	0	11
Reparationer	8	0
Tvättstuga	2	30
VA	4	0
Ventilation	25	0
Värme	37	58
Summa	219	203

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020/2021	2019/2020
Nya koddosor	21	0
Ny vägg mellan port 50 och 52	118	0
Lilla lokalen toalettrenovering en del	7	0
Tvättstugan	84	0
Stora lokalen vattenläcka från element	32	0
overnattningslokal	0	319
Summa	262	319

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020/2021	2019/2020
Fastighetsel	19	17
Sophämtning	15	15
Uppvärmning	247	238
Vatten	50	47
Summa	330	317

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020/2021	2019/2020
Bredband	68	68
Fastighetsförsäkringar	24	23
Fastighetsskatt	44	45
Kabel-TV	7	7
Övrigt	15	4
Summa	158	147

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020/2021	2019/2020
Förbrukningsmaterial	4	49
Juridiska kostnader	17	8
Kameral förvaltning	35	34
Konsultkostnader	64	0
Revisionsarvoden	17	15
Övriga förvaltningskostnader	45	103
Summa	183	208

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020/2021	2019/2020
Löner, arbetare	6	6
Sociala avgifter	14	14
Styrelsearvoden	41	41
Summa	61	61

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020/2021	2019/2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	160	179
Övriga räntekostnader	1	1
Summa	161	179

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2021-06-30	2020-06-30
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	27 837	27 837
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	27 837	27 837
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 510	-2 315
Årets avskrivning	-195	-195
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 705	-2 510
Utgående restvärde enligt plan	25 133	25 328
<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	2021-06-30	2020-06-30
Nabo Klientmedelskonto	453	287
Skattekonto	2	2
Summa	455	289

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetskötsel	8	8
Försäkringspremier	12	12
Förvaltning	9	8
Kabel-TV	2	2
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	8
Summa	40	38

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2021-06-30	Skuld 2021-06-30	Skuld 2020-06-30
Swedbank	2020-08-28	1,47 %	0	1 350
Swedbank	2020-11-28	1,47 %	0	728
Swedbank	2022-08-25	1,56 %	3 092	3 092
Swedbank	2021-09-15	0,71 %	550	1 550
Swedbank	2021-09-28	0,71 %	2 000	2 000
Swedbank	2024-06-19	0,93 %	2 000	2 000
Swedbank	2023-08-25	1,02 %	2 250	2 250
Swedbank	2020-10-28	1,70 %	0	200
Summa			9 892	13 170
Varav kortfristig del			2 550	0

Enligt föreningens nya redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag före 2022-06-30 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-06-30	2020-06-30
Beräknat revisionsarvode	16	15
El	3	2
Förutbetalda avgifter/hyror	114	107
Löner	47	0
Sociala avgifter	15	0
Uppvärmning	11	10
Utgiftsräntor	17	10
Vatten	9	8
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	120	66
Summa	350	218

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsinteckning	12 300	13 170
Summa	12 300	13 170

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Kajsa Gelin
Ordförande

Erik Pontus Leander
Ledamot

Tommy Vatén
Ledamot

Dieter Van De Walle
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Karl-Håkan Daniels
Revisor

Verification

Transaction ID	r1rXJkvrY-rkIS7y1DrK
Document	Brf Kogaren 1, 769606-0487 - Ej undertecknad årsredovisning 2021.pdf
Pages	15
Sent by	Jonas Gustavsson

Signing parties

Kajsa Gelin	qayza@hotmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Tommy Vatén	tommyvaten@hotmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Dieter Van de Walle	dietervdw@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Pontus Leander	p_leander@hotmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Håkan Daniels	hakan@hakandaniels.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID

Activity log

E-mail invitation sent to p_leander@hotmail.com

2021-10-15 13:00:15 CEST,

E-mail invitation sent to qayza@hotmail.com

2021-10-15 13:00:15 CEST,

E-mail invitation sent to tommyvaten@hotmail.com

2021-10-15 13:00:15 CEST,

E-mail invitation sent to dietervdw@gmail.com

2021-10-15 13:00:15 CEST,

Clicked invitation link Pontus Leander

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_7) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.1.2 Safari/605.1.15,2021-10-15 13:22:27 CEST,IP address: 185.183.147.171

Clicked invitation link Kajsa Gelin

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_7_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.1.2 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-10-15 13:23:46 CEST,IP address: 84.217.89.106

Document signed by KAJSA GELIN

Birth date: 15/02/1989,2021-10-15 13:24:34 CEST,

Document signed by Erik Pontus Leander

Birth date: 25/05/1984,2021-10-15 13:24:49 CEST,

Clicked invitation link Tommy Vatén

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_7_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.1.2 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-10-15 13:49:14 CEST,IP address: 158.174.21.208

Document signed by TOMMY VATÉN

Birth date: 02/01/1962,2021-10-15 13:51:30 CEST,



Clicked invitation link Dieter Van de Walle

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_7) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/94.0.4606.81 Safari/537.36,2021-10-15 14:09:33 CEST,IP address: 185.183.147.199

Document signed by DIETER VAN DE WALLE

Birth date: 15/01/1983,2021-10-15 14:36:04 CEST,

E-mail invitation sent to hakan@hakandaniels.se

2021-10-15 14:36:07 CEST,

Clicked invitation link Håkan Daniels

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/94.0.4606.81 Safari/537.36 Edg/94.0.992.47,2021-10-15 15:41:53 CEST,IP address: 188.149.223.197

Document signed by Karl-Håkan Daniels

Birth date: 01/07/1951,2021-10-15 15:44:08 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

