

# Årsredovisning

för

## Brf Kojan 1

716421-5902

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Kojan 1, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 1991-05-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-09-27 och nuvarande stadgar registrerades 2014-10-08 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 Kojan 1 byggdes 1944. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 249 kvm. Hela ytan utgör lägenhetsyta. Tomtytan är 1 561 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom IF Skadeförsäkring AB.

##### Förvaltning

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Anläggning av trädgård
- Nya sensorer för lyse i trapphus uppsatta
- Byte av låssystem port
- Radonsanering
- OVK-besiktning
- Problem med el i tvättstuga åtgärdad
- Förvaring i pannrum ordnad

#### Byggnadens tekniska status

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>	
Tvättmaskiner	2013	
Fasad och balkonger	2015-2016	
Trädgård	2018	
<i>Planerad åtgärd</i>	<i>År</i>	<i>Kostnad</i>
Fönster renovering/byte	2019-2023	ca 2 mkr
Fasadförbättring	2019	100 000 kr

### Medlemsinformation

Fastigheten består av totalt 23 st lägenheter varav 3 st är hyresrätter.  
Antal medlemmar var vid årets början 28 st och vid årets slut 29 st

Föreningen upplåter 3 st hyresrätter och 4 st parkeringsplatser.

### Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Johannes Taharally	Ordförande
Eva Gillberg	Kassör
Ellen Pourassad	Sekreterare
Roger Grip	Ledamot
Bill Bivemark	Ledamot
Hanna Agerberg	Suppleant
Hans Löfstrand	Suppleant

Revisor har varit Marcus Björklund.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 april 2018.

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

Föreningen har inte haft anställda under året.

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.

### Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 21 800 000 kr varav 11 800 000 kr avser mark.  
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 21 800 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

### Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1337 kr per bostadslägenhet under 2018, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

<b>Flerårsöversikt (Kr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	705 790	655 748	678 642	673 966
Resultat efter fin. poster	-1 769 053	-325 471	-1 932 942	-3 614 171
Soliditet (%)	81,5	62,1	66,0	65,8
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	369	378	387	387
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 148	5 260	5 567	3 519
Elkostnad/kvm totalyta	34	28	27	28
Värmekostnad/kvm totalyta	153	154	163	147
Vattenkostnad/kvm totalyta	17	17	20	17
Avsättn. underhållsfond/kvm tot.	11	11	11	5

**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	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 417 642	12 775 983	303 138	-6 139 280	-325 471	9 032 012
Reservering yttre fond			13 823	-13 823		0
Ökning av insatskapital	143 488	3 236 512				3 380 000
Disposition av föregående års resultat:				-325 471	325 471	0
Årets resultat					-1 769 053	-1 769 053
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 561 130</b>	<b>16 012 495</b>	<b>316 961</b>	<b>-6 478 574</b>	<b>-1 769 053</b>	<b>10 642 959</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 464 751
avsättning fond yttre underhåll	-13 823
årets förlust	-1 769 053
	<b>-8 247 627</b>

behandlas så att i ny räkning överföres	-8 247 627
	<b>-8 247 627</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	705 791	655 748
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>705 791</b>	<b>655 748</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-2 257 628	-497 034
Övriga externa kostnader	3	-105 062	-185 098
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-161 032	-163 317
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 523 722</b>	<b>-845 449</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 817 931</b>	<b>-189 701</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		99 000	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-50 122	-135 774
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>48 878</b>	<b>-135 770</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 769 053</b>	<b>-325 471</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 769 053</b>	<b>-325 471</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 769 053</b>	<b>-325 471</b>

## Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	4	8 025 446	8 174 614
Inventarier	5	47 444	59 308
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 072 890</b>	<b>8 233 922</b>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 072 890</b>	<b>8 233 922</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		5 605	0
Övriga fordringar		44 934	28 880
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	45 680	32 248
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>96 219</b>	<b>61 128</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		4 904 113	6 308 014
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 904 113</b>	<b>6 308 014</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 000 332</b>	<b>6 369 142</b>

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 073 222</b>	<b>14 603 064</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

## Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

2 561 130

2 417 642

Upplåtelseavgifter

16 012 495

12 775 983

Fond för yttre underhåll

316 961

303 138

**Summa bundet eget kapital**

**18 890 586**

**15 496 763**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-6 478 574

-6 139 280

Årets resultat

-1 769 053

-325 471

**Summa fritt eget kapital**

**-8 247 627**

**-6 464 751**

**Summa eget kapital**

**10 642 959**

**9 032 012**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7, 8

2 343 750

5 438 750

**Summa långfristiga skulder**

**2 343 750**

**5 438 750**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

34 495

21 045

Förutbetalda avgifter och hyror

17 965

52 110

Upplupna kostnader

9

34 053

59 147

**Summa kortfristiga skulder**

**86 513**

**132 302**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**13 073 222**

**14 603 064**

## Kassaflödesanalys

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 769 053	-325 471
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		161 032	163 317
Betald skatt		506	1 077
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-1 607 515</b>	<b>-161 077</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-5 605	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-29 992	-1 868
Förändring av leverantörsskulder		13 450	-2 944
Förändring av kortfristiga skulder		-59 238	-5 195
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-1 688 900</b>	<b>-171 084</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyinvesteringar		3 380 000	3 850 000
Upptagna lån		-3 095 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>285 000</b>	<b>3 850 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 403 900</b>	<b>3 678 916</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		6 308 014	2 629 097
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>4 904 114</b>	<b>6 308 013</b>



## 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
Stambyte	50 år
Inventarier	10 år
Tvättstuga	20 år

#### **Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

- Slutförande trädgårdsanläggning (lampor och staket)

#### **Not 1 Nettoomsättningens fördelning**

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	402 111	391 124
Årsavgifter p-plats	18 000	18 000
Hysesintäkter bostäder	192 393	240 604
Hysesintäkter p-plats	6 000	6 000
Öres- och kronutjämning	20	20
Försäkringsersättning	65 041	0
Övriga rörelseintäkter	22 226	0
	<b>705 791</b>	<b>655 748</b>

## Not 2 Fastighetskostnader

	2018	2017
Städning grundavtal	33 738	35 364
Sotning	3 375	12 000
OVK	10 000	0
Övr. besiktn./kontroller	3 900	5 750
Serviceavtal	4 250	4 250
Tvättstuga	1 622	8 835
Trapphus	0	4 256
Dörrar och lås	75 603	5 590
VA	2 053	34 150
Värme	17 175	1 125
Ventilation	218 838	4 313
El	72 181	0
Portar	0	6 000
Fasader	0	109
Gård	951 524	24 833
Övriga rep./underhåll	1 016	0
Elavgifter	43 008	35 559
Uppvärmning	192 009	192 799
Vatten	21 215	21 478
Sophämtning	7 296	8 036
Grovsopor	7 982	5 169
Fastighetsförsäkring	37 500	34 934
Ersättn till hyresgäst/medlem	500 000	0
Kabel-tv	22 593	22 239
Kommunal fastighetsavgift	30 751	30 245
	<b>2 257 629</b>	<b>497 034</b>

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsinventarier	0	6 379
Förbrukningsmaterial	1 998	3 003
Telefon	1 070	0
Administration, kontorsmaterie	3 298	3 164
Styrelseomkostnader	0	8 248
Arvode ekonomisk förvaltn.	33 580	33 020
Extradeb. ekonomiskförvaltn	513	2 476
Konsultarvoden	54 838	119 948
Bankkostnader	2 035	2 028
Medlems- och föreningsavgifter	5 082	4 997
Trivselkostnader	2 648	1 835
	<b>105 062</b>	<b>185 098</b>

#### Not 4 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 147 095	8 147 095
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 147 095</b>	<b>8 147 095</b>
Ingående avskrivningar	-2 357 096	-2 207 928
Årets avskrivningar	-136 868	-149 168
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 493 964</b>	<b>-2 357 096</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 653 131</b>	<b>5 789 999</b>
Taxeringsvärden byggnader	10 000 000	10 000 000
Taxeringsvärden mark	11 800 000	11 800 000
	<b>21 800 000</b>	<b>21 800 000</b>
Bokfört värde byggnader	5 653 131	5 789 999
Bokfört värde mark	2 384 615	2 384 615
	<b>8 037 746</b>	<b>8 174 614</b>

#### Not 5 Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	141 491	141 491
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>141 491</b>	<b>141 491</b>
Ingående avskrivningar	-82 183	-68 034
Årets avskrivningar	-11 864	-14 149
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-94 047</b>	<b>-82 183</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>47 444</b>	<b>59 308</b>

#### Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald kostnad försäkring	26 049	24 475
Förutbetald kostnad kabel-TV	5 770	5 648
Förutbetald kostnad medlems- och föreningsavgift	2 125	2 125
Förutbetald kostnad städning	3 150	0
Förutbetald kostna ekonomisk förvaltning	8 586	0
	<b>45 680</b>	<b>32 248</b>

### Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank hypotek	0,979	2019-04-27	2 343 750	2 343 750
Swedbank hypotek			0	1 095 000
Swedbank hypotek			0	2 000 000
			<b>2 343 750</b>	<b>5 438 750</b>

### Not 8 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	6 335 000	6 335 000
	<b>6 335 000</b>	<b>6 335 000</b>

### Not 9 Upplupna kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen kostnad ränta	2 383	29 802
Upplupen kostnad värme	26 211	25 897
Upplupen kostnad el	4 411	3 448
Upplupen kostnad sophantering	403	0
Upplupen kostnad grovsopor	646	0
	<b>34 054</b>	<b>59 147</b>


Stockholm den 16 / 4 2019

  
Johannes Taharally  
Ordförande

  
Eva Gillberg  
Kassör

  
Ellen Pourassad  
Sekreterare

  
Roger Grip  
Ledamot

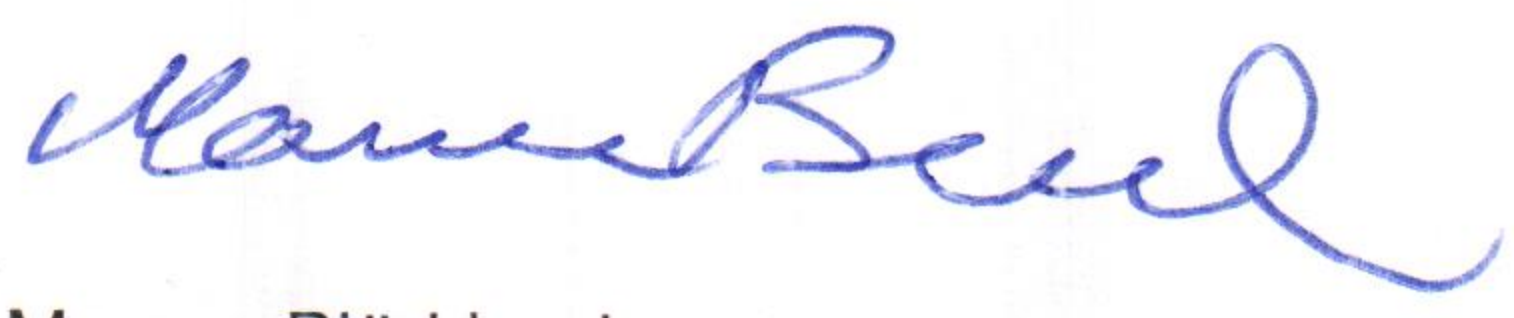
  
Bill Bivermark  
Ledamot

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den

16 / 4

2019

  
Marcus Björklund  
Revisor

## Revisionsberättelse

Brf Kojan 1

Organisationsnummer 716421-5902

Räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Kojan 1 för räkenskapsår 2018. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dessa, samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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, årsredovisningen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Solna den 16 april 2019



Marcus Björklund