

# Årsredovisning 2024 - 2025

Brf Kogaren 1

769606-0487



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Kogaren 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition/behandling av förlust .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# 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.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## 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.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# 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 sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-08-25.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Kogaren 1	2000	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1962.

Föreningen har 25 bostadsrätter om totalt 1 495 kvm och 2 lokaler om 82 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Mattias Von Gegerfelt	Ordförande
Lovisa Bälter Bjurgert	Sekreterare
Dieter Van De Walle	Ledamot
Erik Pontus Leander	Ledamot
Stina Agnes Warren	Ledamot
Tommy Vatén	Suppleant
Anna Ljunghagen	Suppleant
Britt Gunilla Weslien	Suppleant

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

Karl-Håkan Daniels Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-05.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

### Utförda historiska underhåll

- 2025** ● Byte av äldre element hos boende efter läckage.  
Stamspolat i hyreslokalerna.  
Inspektion av skyddsrum, görs av/via Nabo.  
Besiktad balkongerna.  
Lagat hål i fasaden, vänster framsida.  
Tätat om allt på toaletten i lilla hyreslokalen samt satt in en ny toalett.
- 2024** ● Köper in en luftrenare till lilla lokalen.  
Möblerade om maskinpark i tvättstugan för att underlätta för spolning av avlopp.  
Byte av städfirma.  
Förrådsinventering. Nu komplett.  
SVOA byter vattenmätare. Uppdrag av SVOA.  
Byte av äldre element hos boende efter läckage.  
Byte av portkod  
Åtgärd i lägenhet efter vattenskada från läckande element, försäkringsfråga via Brandkontoret  
Ny hyresgäst i lilla lokalen samt en mindre renovering av lilla lokalen, bland annat en säkerhetsdörr mot port 50.  
Renoveringskostnad står både hyresgäst och förening för.  
Åtgärda garagets eldrivna jalousiport, hyrs av medlem.
- 2023** ● Montering av tidsstyrda uttag utomhus och i cykelrum.  
Byte av äldre element hos boende efter läckage.  
Montering av ventilationsfläkt, utluft, i tvättstugan, fuktstyrt.  
Nya entrélampor sätts upp samt ny lampa vid hyreslokalerna.

### Planerade underhåll

- 2025** ● Planerat inköp av en ny tvättmaskin.  
Byte av ett avloppsrör.  
Åtgärder efter balkonginspektion, ej något brådskande.  
Åtgärda belysning i garaget, hyrs av medlem, medlem har uppgifter till elektriker.  
Stamspola och filma hela fastighetens stammar samt undersöka bakfall på bottenplan.  
Forts. undersöka dålig lukt i lilla hyreslokalens toalettutrymme.  
Nya utemöbler beställda, i dagsläget på väg via transport.  
Byte av portkod.
- 2026** ● Rusta upp skyddsrum efter inspektion.  
Byta ut lysrör mot led i fastigheten.

### Avtal med leverantörer

Skottning, mark och tak	Takjour AB, BP Plåtslageri AB
Städ	Renfix AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Förändringar i avtal

Låneupphandling bas, Nabo.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 40 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 39 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022
Nettoomsättning	1 558 754	1 470 019	1 398 335	1 372 711
Resultat efter fin. poster	-33 196	-191 354	-201 038	146 301
Soliditet (%)	59	59	60	60
Yttre fond	1 773 855	1 664 376	1 782 540	1 680 901
Taxeringsvärde	48 329 000	49 366 000	49 366 000	49 366 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	851	801	751	751
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,6	81,1	80,6	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 555	6 555	6 555	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 214	6 214	6 175	-
Sparande per kvm totalyta, kr	112	90	176	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	21	12	21	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	204	202	171	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	57	50	39	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	282	263	230	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,85	3,55	2,25	-
Räntekänslighet (%)	7,71	8,18	8,72	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Årets resultat uppgår till -33 196 kr. Förlusten beror främst på ökade kostnader för el, vatten och värme, samtidigt som lägre räntekostnader och avgiftshöjningen 2024 har dämpat utfallet. Förlusten bedöms som begränsad. Föreningen säkerställer sina framtida ekonomiska åtaganden genom stabila avgiftsintäkter, fortsatt kostnadskontroll och beredskap att vid behov justera avgifter i enlighet med fastställd budget och underhållsplan.

## Förändringar i eget kapital

	2024-06-30	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-06-30
Insatser	13 379 992	-	-	13 379 992
Upplåtelseavgifter	4 051 134	-	-	4 051 134
Fond, yttre underhåll	1 664 376	-	109 479	1 773 855
Balanserat resultat	-3 901 079	-191 354	-109 479	-4 201 912
Årets resultat	-191 354	191 354	-33 196	-33 196
<b>Eget kapital</b>	<b>15 003 069</b>	<b>0</b>	<b>-33 196</b>	<b>14 969 873</b>

## Resultatdisposition/behandling av förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

- ansamlad förlust	-4 201 912
- årets förlust	-33 196
<b>Totalt</b>	<b>-4 235 108</b>

behandlas så att:

- avs. yttre fond 0,5% av tax.värde	241 645
- från yttre fond i anspråk ta	-15 000
Balanseras i ny räkning	-4 461 753
	<b>-4 235 108</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI	NOT	2024 - 2025	2023 - 2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 558 754	1 470 019
Övriga rörelseintäkter	3	502	7 306
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 559 256</b>	<b>1 477 325</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-870 721	-990 773
Övriga externa kostnader	9	-84 922	-77 907
Personalkostnader	10	-66 805	-61 129
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-195 048	-195 048
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 217 496</b>	<b>-1 324 857</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>341 760</b>	<b>152 468</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 063	5 145
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-381 019	-348 967
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-374 956</b>	<b>-343 822</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-33 196</b>	<b>-191 354</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-33 196</b>	<b>-191 354</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-06-30	2024-06-30
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	24 352 352	24 547 400
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>24 352 352</b>	<b>24 547 400</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>24 352 352</b>	<b>24 547 400</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		19 145	8 214
Övriga fordringar	14	749 420	590 015
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	75 071	77 511
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>843 636</b>	<b>675 740</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>843 636</b>	<b>675 740</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>25 195 988</b>	<b>25 223 140</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-06-30	2024-06-30
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		17 431 126	17 431 126
Fond för yttre underhåll		1 773 855	1 664 376
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>19 204 981</b>	<b>19 095 502</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-4 201 912	-3 901 079
Årets resultat		-33 196	-191 354
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-4 235 108</b>	<b>-4 092 433</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>14 969 873</b>	<b>15 003 069</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	5 250 000	5 250 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 250 000</b>	<b>5 250 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		4 550 000	4 550 000
Leverantörsskulder		59 965	59 238
Skatteskulder		102 800	95 505
Övriga kortfristiga skulder		-276	-1 707
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	263 626	267 035
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 976 115</b>	<b>4 970 071</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>25 195 988</b>	<b>25 223 140</b>

## Kassaflödesanalys

1 JULI - 30 JUNI	2024 - 2025	2023 - 2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>341 760</b>	<b>152 468</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	195 048	195 048
	<b>536 808</b>	<b>347 516</b>
Erhållen ränta	6 063	5 145
Erlagd ränta	-386 886	-341 003
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>155 985</b>	<b>11 658</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-68 847	29 945
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	11 911	-1 452
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>99 049</b>	<b>40 151</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>99 049</b>	<b>40 151</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>587 832</b>	<b>547 681</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>686 881</b>	<b>587 832</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## 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 och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### 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	0,5 %, 200 år
Fastighetsförbättringar	2 - 4 % 50 - 25 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.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter, bostäder	1 208 760	1 134 498
Hysesintäkter, lokaler	187 740	183 354
Hysesintäkter, p-platser	75 168	68 004
Kabel-TV/Bredband	63 000	63 000
Övriga intäkter	24 086	21 163
<b>Summa</b>	<b>1 558 754</b>	<b>1 470 019</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Öres- och kronutjämning	2	4
Övriga intäkter	0	102
Övriga rörelseintäkter	500	7 200
<b>Summa</b>	<b>502</b>	<b>7 306</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsskötsel	38 040	35 402
Städning	43 578	47 978
Besiktning och service	30 570	22 781
Trädgårdsarbete	1 604	258
Snöskottning	28 287	60 934
Övrigt	931	931
<b>Summa</b>	<b>143 010</b>	<b>168 284</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Reparationer	2 078	0
Lokaler	10 586	29 377
Tvättstuga	2 659	11 275
Trapphus/port/entr	0	4 445
Dörrar och lås/porttele	663	499
VA	14 914	0
Värme	0	10 377
Ventilation	2 275	0
El	0	3 075
Tak	27 118	-300
Försäkringsärende/vattenskada	0	16 213
<b>Summa</b>	<b>60 293</b>	<b>74 961</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Tvättstuga	0	8 646
Trapphus/port/entré	0	16 534
Dörrar och lås/porttele	0	22 375
Värme	0	70 635
El	0	19 331
Balkonger	15 000	0
<b>Summa</b>	<b>15 000</b>	<b>137 521</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsel	32 587	18 475
Uppvärmning	323 995	317 838
Vatten	90 836	78 941
Sophämtning	26 046	25 078
<b>Summa</b>	<b>473 464</b>	<b>440 332</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	28 476	27 020
Kabel-TV	9 142	8 806
Bredband	68 252	68 252
Arvode teknisk förvaltning	18 404	17 702
Fastighetsskatt	54 680	47 895
<b>Summa</b>	<b>178 954</b>	<b>169 675</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Förbrukningsmaterial	1 177	1 214
Övriga förvaltningskostnader	21 373	16 445
Juridiska kostnader	3 804	3 626
Revisionsarvoden	17 250	17 250
Ekonomisk förvaltning	41 318	39 372
<b>Summa</b>	<b>84 922</b>	<b>77 907</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Styrelsearvoden	52 502	48 300
Sociala avgifter	14 303	12 829
<b>Summa</b>	<b>66 805</b>	<b>61 129</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	378 326	348 265
Övriga räntekostnader	2 693	702
<b>Summa</b>	<b>381 019</b>	<b>348 967</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-06-30	2024-06-30
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	27 837 456	27 837 456
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>27 837 456</b>	<b>27 837 456</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 290 056	-3 095 008
Årets avskrivning	-195 048	-195 048
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 485 104</b>	<b>-3 290 056</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>24 352 352</b>	<b>24 547 400</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 018 780</i>	<i>9 018 780</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	22 155 000	20 146 000
Taxeringsvärde mark	26 174 000	29 220 000
<b>Summa</b>	<b>48 329 000</b>	<b>49 366 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-06-30	2024-06-30
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	57 855	57 855
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>57 855</b>	<b>57 855</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-57 855	-57 855
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-57 855</b>	<b>-57 855</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	62 539	2 183
Nabo Klientmedelskonto	299 253	326 833
Borgo	387 628	260 999
<b>Summa</b>	<b>749 420</b>	<b>590 015</b>

### NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-06-30	2024-06-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 768	11 483
Fastighetsskötsel	9 274	9 130
El	9 721	13 377
Försäkringspremier	14 547	13 926
Kabel-TV	2 303	2 268
Bredband	17 063	17 063
Förvaltning	10 395	10 264
<b>Summa</b>	<b>75 071</b>	<b>77 511</b>

### NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-06-30	SKULD 2025-06-30	SKULD 2024-06-30
Swedbank	2026-08-25	3,86 %	3 000 000	3 000 000
Swedbank	2025-09-15	2,75 %	550 000	550 000
Swedbank	2025-09-28	2,71 %	2 000 000	2 000 000
Swedbank	2025-09-28	2,71 %	2 000 000	2 000 000
Swedbank	2026-08-25	4,48 %	2 250 000	2 250 000
<b>Summa</b>			<b>9 800 000</b>	<b>9 800 000</b>
Varav kortfristig del			4 550 000	4 550 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 800 000 kr.

Enligt föreningens 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.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-06-30	2024-06-30
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 315	6 979
El	2 023	542
Uppvärmning	12 930	13 562
Uppkost räntor	892	0
Vatten	15 827	14 466
Löner	47 300	47 300
Sociala avgifter	14 862	14 862
Utgiftsräntor	17 477	24 236
Förutbetalda avgifter/hyror	129 000	129 088
Beräknat revisionsarvode	16 000	16 000
<b>Summa</b>	<b>263 626</b>	<b>267 035</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	13 170 000	13 170 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Upprustning av skyddsrum efter inspektionen protokoll. Uppdatering av föreningens stadgar. Ev. byte av lysrör till led i de gemensamma utrymmena. Planerad amortering på 300 000 kr.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

Dieter Van De Walle  
Ledamot

---

Erik Pontus Leander  
Ledamot

---

Lovisa Bälter Bjurgert  
Sekreterare

---

Mattias Von Gegerfelt  
Ordförande

---

Stina Agnes Warren  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Karl-Håkan Daniels  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

18.10.2025 14:55

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 14.10.2025 12:39

**DOCUMENT ID:**

BJWH\_jsaee

**ENVELOPE ID:**

SJlr\_ojpge-BJWH\_jsaee

**DOCUMENT NAME:**

Brf Kogaren 1, 769606-0487 - Årsredovisning 2025.pdf  
18 pages

**SHA-512:**

efb4f3b832c8ee7d21abc5fd7ef868a45bc0d4baaeb51fe  
0dd2e5c5d5f83e20a611115c867c24e9111990c299eebd  
386709a395926e096260b2ae00ba7b64de8

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant









eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DIETER VAN DE WALLE dietervdw@gmail.com	 Signed	15.10.2025 22:34	eID	Swedish BankID
2. Lovisa Bjurgert lovisabalterbjurgert@gmail.com	 Signed	16.10.2025 12:58	eID	Swedish BankID
3. Erik Pontus Leander p_leander@hotmail.com	 Signed	16.10.2025 21:18	eID	Swedish BankID
4. Stina Agnes Warren warren.agnes@gmail.com	 Signed	17.10.2025 10:01	eID	Swedish BankID
5. Mattias Von Gegerfelt mattiasvg@gmail.com	 Signed	18.10.2025 13:34	eID	Swedish BankID
6. Karl-Håkan Daniels hakan@hakandaniels.se	 Signed	18.10.2025 14:55	eID	Swedish BankID

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kogaren 1  
Org.nr. 769606-0487

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kogaren 1 för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 på fel.

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 på fel, 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 god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 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 på fel, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 1 räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionsd 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      enligt elektronisk signatur

Håkan Daniels  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

18.10.2025 14:58

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 14.10.2025 12:39

**DOCUMENT ID:**

HyQHdOsopxl

**ENVELOPE ID:**

S1H\_uoipgx-HyQHdOsopxl

**DOCUMENT NAME:**

RB Kogaren 2025.pdf

2 pages

**SHA-512:**

6bb920be9c0be8a28499f4503cd0fa2dc926f3bc8abe83  
ddb9def8661731ec2af488917778774dd4cf283ff9791b1  
c36b2e4ee5849e44339d11521b2a562d4cf

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karl-Håkan Daniels hakan@hakandaniels.se	Signed	18.10.2025 14:58	eID	Swedish BankID

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAES  
sealed