

Årsredovisning 2022

BRF KOJAN 1

716421-5902



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KOJAN 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

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



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 kommer 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.

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 REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1991-05-27.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Solna.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kojan 1 på adressen Tottvägen 7 i Solna. Föreningen har 3 hyreslägenheter och 20 bostadsrätter om totalt 1 249 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Eva Gillberg	Ordförande
Hanna Lindström	Sekreterare
Roger Grip	Ledamot
David Andersson	Kassör
Helen Rost	Suppelant
Josefine Ullberg	Suppelant

FIRMATECKNING

Tecknas två i förening.

REVISORER

Josefin Angvarson Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-16. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2013	Tvättmaskiner
2015-2016	Fasad, tak & balkonger
2018	Trädgård
2018	Nytt portlåssystem
2020	Stamspolning
2020	Takunderhåll - borttag av mossa
2020	Brandskyddsbesiktning
2021	Större anslagstavla i entreplan
2021	Underhåll ytskikt del av gemensamma utrymmen
2021	Inköp ny mangel till tvättstuga
2021	Ny belysning på vind
2022	Målning grillplats & bastu
2022	Underhåll trädgårdsmöbler

PLANERADE UNDERHÅLL

2023	Renovering av en skorsten
2024	Byte liten tvättmaskin
2024	Ommålning säkerhetsdörrar i trapphus
2024-2025	Fönster renovering / byte
2025	Stamspolning

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Utrustning tvättstugan	Kimis Hushållsservice
Trappstädning	Öhmans Städ

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Under året har underhållsplanen och avtal för parkeringsplatser uppdaterats, energideklaration genomförts och ny rutin för andrahandsuthyrning beslutats. Därutöver har månadsavgifter för lägenheter höjts med motsvarande tio procent och månadsavgifter för parkeringsplatser höjts från 500 till 750 kronor med start den 1 juli 2022. Under fjärde kvartalet har några ur styrelsen besökt VELFAC:s fönsterutställning i Bromma. Firman är specialiserade på nytillverkade fönster för bl.a. funkishus. Styrelsen har även diskuterat alternativet att renovera befintliga fönster. Styrelsen har beslutat att fortsätta förarbetet under 2023 och därmed flytta fram tidpunkt för renovering eller byte av fönster. Rullande schema för att ett hushåll under en vecka ansvarar bevattning och ogräsrensning av tomten har prövats med varierat resultat. Styrelsen och trädgårdsansvarig kommer fortsätta arbetet med att vi behåller vår fina utemiljö och eventuellt köpa denna tjänst vilket troligen medför behov av att höja månadsavgifterna ytterligare.

EKONOMI

Det ekonomiska resultatet av höjningen som gjordes under 2022 gav 30 516 kronor mer i årsavgifter jämfört med verksamhetsåret 2021. Årets resultat slutade med minus 156 346 kronor för verksamhetsåret 2022.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 29 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 3 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	651 900	621 384	620 548	616 014
Resultat efter fin. poster	-156 346	-225 111	-141 355	-234 785
Soliditet, %	99	102	99	99
Yttre fond	358 430	344 607	330 784	316 961
Bostadsyta, kvm	1 249	1 249	1 249	1 249
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	406	387	387	387

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	2 561 130	-	-	2 561 130
Upplåtelseavgifter	16 012 495	-	-	16 012 495
Fond, yttre underhåll	344 607	-	13 823	358 430
Balanserat resultat	-8 651 412	-225 111	-13 823	-8 890 347
Årets resultat	-225 111	225 111	-156 346	-156 346
Eget kapital	10 041 708	0	-156 346	9 885 362

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 890 347
Årets resultat	-156 346
Totalt	-9 046 693

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	13 823
Balanseras i ny räkning	-9 060 516
	-9 046 693

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		651 900	621 384
Rörelseintäkter		4	63 727
Summa rörelseintäkter		651 904	685 111
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-497 977	-640 424
Övriga externa kostnader	7	-59 010	-90 202
Personalkostnader	8	-159	-18 568
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-161 028	-161 028
Summa rörelsekostnader		-718 173	-910 222
RÖRELSERESULTAT		-66 270	-225 111
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-90 077	0
Summa finansiella poster		-90 077	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-156 346	-225 111
ÅRETS RESULTAT		-156 346	-225 111

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	7 428 762	7 577 934
Maskiner och inventarier	10	14	11 870
Summa materiella anläggningstillgångar		7 428 776	7 589 804
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 428 776	7 589 804
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-142	-1 896
Övriga fordringar	11	8 369	8 338
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	52 195	48 389
Summa kortfristiga fordringar		60 422	54 831
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	13	1 471 949	0
Summa kortfristiga placeringar		1 471 949	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 047 694	2 530 161
Summa kassa och bank		1 047 694	2 530 161
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 580 064	2 584 991
SUMMA TILLGÅNGAR		10 008 840	10 174 795

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 573 625	18 573 625
Fond för yttre underhåll		358 430	344 607
Summa bundet eget kapital		18 932 055	18 918 232
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 890 347	-8 651 412
Årets resultat		-156 346	-225 111
Summa fritt eget kapital		-9 046 693	-8 876 524
SUMMA EGET KAPITAL		9 885 362	10 041 708
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	-1 896
Leverantörsskulder		46 582	54 221
Skatteskulder		-15 850	-17 230
Övriga kortfristiga skulder		-725	9 078
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	93 471	88 914
Summa kortfristiga skulder		123 478	133 087
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 008 840	10 174 795

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kojan 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	1 %
Fastighetsförbättringar	2-5 %

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

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	177 584	175 164
Hysesintäkter, p-platser	15 500	8 000
Årsavgifter, bostäder	443 316	422 220
Övriga intäkter	4	63 727
Övriga årsavgifter	15 500	16 000
Summa	651 904	685 111

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Fastighetsskötsel	279	3 644
Städning	49 333	37 800
Trädgårdsarbete	1 539	1 115
Övrigt	5 430	42 375
Summa	56 581	84 934

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Dörrar och lås/porttele	5 394	2 667
El	0	47 757
Reparationer	20 311	44 730
Tvättstuga	11 573	55 894
VA	3 481	10 929
Summa	40 759	161 977

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	51 989	41 660
Sophämtning	27 399	27 417
Uppvärmning	196 871	201 331
Vatten	19 031	21 948
Summa	295 290	292 356

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	45 895	43 786
Fastighetsskatt	34 937	33 557
Kabel-TV	24 515	23 814
Summa	105 347	101 157

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Juridiska kostnader	3 985	25 183
Kameral förvaltning	31 724	30 856
Övriga förvaltningskostnader	23 301	34 163
Summa	59 010	90 202

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	159	4 318
Styrelsearvoden	0	14 250
Summa	159	18 568

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	10 531 710	10 531 710
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 531 710	10 531 710
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 953 776	-2 804 604
Årets avskrivning	-149 172	-149 172
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 102 948	-2 953 776
Utgående restvärde enligt plan	7 428 762	7 577 934
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 384 615</i>	<i>2 384 615</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 600 000	13 600 000
Taxeringsvärde mark	24 200 000	19 200 000
Summa	39 800 000	32 800 000

NOT 10, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	141 491	141 491
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	141 491	141 491
Ingående ackumulerad avskrivning	-129 621	-117 765
Avskrivningar	-11 856	-11 856
Utgående ackumulerad avskrivning	-141 477	-129 621
Utgående restvärde enligt plan	14	11 870
NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	8 369	8 338
Summa	8 369	8 338
NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	31 931	29 931
Förvaltning	11 213	10 238
Kabel-TV	6 754	6 128
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 297	2 092
Summa	52 195	48 389
NOT 13, KORTFRISTIGA PLACERINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Placeringar	1 471 949	0
Summa	1 471 949	0
NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	7 611	6 285
Förutbetalda avgifter/hyror	56 540	51 782
Städning	1	1
Uppvärmning	29 319	30 346
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	500
Summa	93 471	88 914

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga
Summa	Inga	Inga

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Eva Gillberg
Ordförande

Hanna Lindström
Sekreterare

Bengt Roger Grip
Ledamot

David Andersson
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Josefin Angvarson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
02.06.2023 09:09

SENT BY OWNER:
Maria Sultan · 01.06.2023 08:59

DOCUMENT ID:
S1xQ0-arL3

ENVELOPE ID:
ry7A-6B83-S1xQ0-arL3

DOCUMENT NAME:
Brf Kojan 1, 716421-5902 - Ej undertecknad årsredovisning 2022.pdf
15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ROGER GRIP fursten97@gmail.com	Signed Authenticated	01.06.2023 09:19 01.06.2023 09:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/03/21) IP: 83.185.35.156
2. Hanna Lindström hanna@lindstroem.se	Signed Authenticated	01.06.2023 09:22 01.06.2023 09:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/05/20) IP: 88.131.44.131
3. DAVID ANDERSSON david.da.andersson@gmail.com	Signed Authenticated	01.06.2023 09:48 01.06.2023 09:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/10/18) IP: 94.234.97.234
4. Eva Elisabeth Gillberg egillberg.eg@gmail.com	Signed Authenticated	01.06.2023 10:13 01.06.2023 10:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/09/12) IP: 94.234.98.45
5. JOSEFIN ANGVARSON josefin.angvarson@schening-establi sh.com	Signed Authenticated	02.06.2023 09:09 02.06.2023 09:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/12/31) IP: 83.251.95.89

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

Brf Kojan 1

Organisationsnummer 716421—5902

Räkenskapsåret 2022-01-01 — 2022-12-31

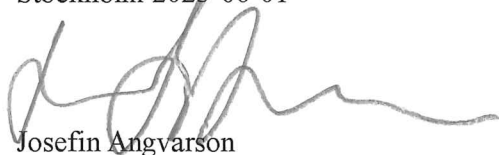
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Kojan I för räkenskapsåret 2022. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min 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. 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 revisions sed i Sverige.

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

Stockholm 2023-06-01



Josefin Angvarson