



# Årsredovisning 2025

Brf Koggen



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för Brf Koggen med säte i Enköping org.nr. 769635-3817 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag, en äkta bostadsrätt enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2017. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-09-28.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Enköping kommun:

| Fastighet              | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|------------------------|---------------|----------------------|
| Bredsand 1:302         | 2017-01-01    | 2019                 |
| <b>Totalt 1 objekt</b> |               |                      |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-31.

| Antal                  | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 9                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 990                      |
| <b>Totalt 9 objekt</b> |                                       | <b>990</b>               |

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 0 rok.

### Styrelsens sammansättning

| Namn           | Roll       |
|----------------|------------|
| Ronja Rödlund  | Ordförande |
| Theresé Enlund | Ledamot    |
| Joakim Gånheim | Ledamot    |
| Eva Rodhe      | Ledamot    |
| Carina Svenow  | Ledamot    |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ingen.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ronja Rödlund och Eva Rodhe.

Revisorer har varit: Linda Lindkvist vald av föreningen.

Valberedning har varit: Vakant.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2026-05-16. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### *Ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 95 155 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 830 608 kr.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

### *Kassaflödesanalys*

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen.

### *Underhåll och investeringar*

Föreningen har en ekonomisk plan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Den ekonomiska planen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 168 303 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 43 861 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen.

Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 27 038 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

### *Reparationer och planerat underhåll*

Föreningen har fixat ventilationen i samtliga lägenheter då de har varit felinställda i flera av husen. Föreningen väntar på att byggherren ska färdigställa vindarna på C husen (ombyggnad av ventilationsaggregat, så att det blir mer lättillgängligt).

### *Årsavgiften*

Från 2025-04-01 höjdes årsavgiften med 3 %.

### *Föreningens lån*

Föreningen har tre lån, ett bundet och två rörliga. Styrelsen kommer att binda ett av de rörliga lånen under 2025. Detta för att räntesänkningarna inte kommer fortsätta i samma takt som tidigare.

### *Avtal*

Varje 6 år rengöring av ventilationen.

Varje 3 år OVK besiktning.

Vilka ingår i avtal med SKFM Ulf Öberg AB.

### *Föreningsverksamhet*

Föreningen har alltid en föreningsammankomst innan jul samt vid årsstämman.

## Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Installation av vattenavhårdare i gemensamt utrymme.

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Styrelsen har diskuterat att göra om framsidan så att det blir elstolpar och gräsmatta. Detta är något styrelsen kommer vänta med i några år på grund av världsläget.

**Medlemsinformation**

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 16.

## Flerårsöversikt

|                                        | 2025  | 2024  | 2023 | 2022 | 2021 |
|----------------------------------------|-------|-------|------|------|------|
| Sparande, kr/kvm                       | 110   | 105   | 55   | 144  | 190  |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 7 663 | 7 729 | 0    | 0    | 0    |
| Räntekänslighet, %                     | 11    | 12    | 14   | 17   | 18   |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 116   | 71    | 81   | 71   | 62   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 666   | 652   | 543  | 459  | 431  |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 99    | 100   | 99   | 95   | 90   |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 670   | 652   | 549  | 484  | 473  |
| Nettoomsättning, tkr                   | 663   | 646   | 543  | 479  | 473  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -95   | -87   | -132 | -34  | -48  |
| Soliditet, %                           | 70    | 70    | 70   | 70   | 70   |

### Nyckeltal:

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

- **Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.
- **Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- **Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- **Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.
- **Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- **Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.
- **Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.
- **Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- **Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.
- **Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.
- **Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 19 450 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 110 kr/kvm.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höjning av årsavgifterna från 2026-01-01, med 3 %.

|                                       |                            | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* |                            |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital                   | Belopp vid<br>årets ingång |                                                                        |                           | Belopp vid<br>årets utgång |
| Inbetalade insatser, kr               | 900 000                    | 0                                                                      | 0                         | 900 000                    |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 18 000 000                 | 0                                                                      | 0                         | 18 000 000                 |
| Underhållsfond, kr                    | 138 192                    | 0                                                                      | 30 111                    | 168 303                    |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>19 038 192</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>30 111</b>             | <b>19 068 303</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -618 660                   | -86 682                                                                | -30 111                   | -735 453                   |
| Årets resultat, kr                    | -86 682                    | 86 682                                                                 | -95 155                   | -95 155                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-705 342</b>            | <b>0</b>                                                               | <b>-125 266</b>           | <b>-830 608</b>            |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>18 332 850</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-95 155</b>            | <b>18 237 695</b>          |



| Resultaträkning                                                             |       | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter                                                             |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 663 302                  | 645 869                  |
| Summa Rörelseintäkter                                                       |       | 663 302                  | 645 869                  |
| Rörelsekostnader                                                            |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 3 | -285 226                 | -194 248                 |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 4 | -19 395                  | -15 439                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 5 | -176 931                 | -176 931                 |
| Summa Rörelsekostnader                                                      |       | -481 552                 | -386 618                 |
| Rörelseresultat                                                             |       | 181 750                  | 259 251                  |
| Finansiella poster                                                          |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 6 | 156                      | 239                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 7 | -277 061                 | -346 172                 |
| Summa Finansiella poster                                                    |       | -276 905                 | -345 933                 |
| Resultat efter finansiella poster                                           |       | -95 155                  | -86 682                  |
| Resultat före skatt                                                         |       | -95 155                  | -86 682                  |
| Årets resultat                                                              |       | -95 155                  | -86 682                  |

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                        |       |            |            |
|----------------------------------------|-------|------------|------------|
| Materiella anläggningstillgångar       |       |            |            |
| Byggnader och mark                     | Not 8 | 25 560 207 | 25 737 138 |
| Summa Materiella anläggningstillgångar |       | 25 560 207 | 25 737 138 |
| Summa Anläggningstillgångar            |       | 25 560 207 | 25 737 138 |

Omsättningstillgångar

|                                              |        |            |            |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 9  | 358 382    | 338 932    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 10 | 17 367     | 15 534     |
| Summa Kortfristiga fordringar                |        | 375 749    | 354 466    |
| Summa Omsättningstillgångar                  |        | 375 749    | 354 466    |
| Summa Tillgångar                             |        | 25 935 956 | 26 091 604 |



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

|                                  |                   |                   |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Bundet eget kapital</i>       |                   |                   |
| Medlemsinsatser                  | 18 900 000        | 18 900 000        |
| Fond för yttre underhåll         | 168 303           | 138 192           |
| <i>Summa Bundet eget kapital</i> | <b>19 068 303</b> | <b>19 038 192</b> |
| <i>Ansamlad förlust</i>          |                   |                   |
| Balanserat resultat              | -735 453          | -618 660          |
| Årets resultat                   | -95 155           | -86 682           |
| <i>Summa Ansamlad förlust</i>    | <b>-830 608</b>   | <b>-705 342</b>   |
| <b>Summa Eget kapital</b>        | <b>18 237 695</b> | <b>18 332 850</b> |

Skulder

|                                                 |                   |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Långfristiga skulder</i>                     |                   |                   |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 112 501 664   | 2 526 750         |
| <i>Summa Långfristiga skulder</i>               | <b>2 501 664</b>  | <b>2 526 750</b>  |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                     |                   |                   |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | 5 084 526         | 5 140 440         |
| Leverantörsskulder                              | 48 555            | 29 037            |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 124 975       | 4 975             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 1358 541      | 57 552            |
| <i>Summa Kortfristiga skulder</i>               | <b>5 196 597</b>  | <b>5 232 004</b>  |
| <b>Summa Skulder</b>                            | <b>7 698 261</b>  | <b>7 758 754</b>  |
| <b>Summa Eget kapital och skulder</b>           | <b>25 935 956</b> | <b>26 091 604</b> |

# Kassaflödesanalys

2025-01-012024-01-01

2025-12-312024-12-31

|                                                                              |          |          |
|------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     |          |          |
| Rörelseresultat                                                              | 181 750  | 259 251  |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                   |          |          |
| Avskrivningar                                                                | 176 931  | 176 931  |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>             | 176 931  | 176 931  |
| Erhållen ränta                                                               | 156      | 239      |
| Erlagd ränta                                                                 | -276 825 | -346 175 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 82 012   | 90 246   |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                         |          |          |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                               | -1 833   | 965      |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                  | 20 271   | 13 901   |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                   | 18 439   | 14 866   |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     | 100 450  | 105 112  |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                    |          |          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                       | -81 000  | -81 000  |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten                              | -81 000  | -81 000  |
| Årets kassaflöde                                                             | 19 450   | 24 112   |
| Likvida medel vid årets början                                               | 338 918  | 314 806  |
| Likvida medel vid årets slut                                                 | 358 368  | 338 918  |



**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

|                                              |         |
|----------------------------------------------|---------|
| Avskrivningstid på byggnader:                | 100 år. |
| Avskrivningstid på markanläggningar:         | 20 år.  |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år.   |
| Mark skrivs inte av.                         |         |

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens ekonomiska plan. Stämman är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

|                                                             |            |
|-------------------------------------------------------------|------------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 261 331 kr |
| Förändring jämfört med föregående år                        | 0 tkr      |

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

| Not 2 | Nettoomsättning                         | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|-----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                 |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 659 799                  | 645 300                  |
|       | Övriga primära intäkter                 | 3 503                    | 569                      |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>           | <b>663 302</b>           | <b>645 869</b>           |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>            | <b>663 302</b>           | <b>645 869</b>           |

I årsavgiften ingår vatten och sophämtning.

| Not 3 | Driftskostnader                   | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Driftskostnader</i>            |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel och förvaltning | -72 562                  | -57 667                  |
|       | Reparationer                      | -23 675                  | 0                        |
|       | Planerat underhåll                | -27 038                  | -13 750                  |
|       | El                                | -9 604                   | -9 444                   |
|       | Vatten*                           | -104 866                 | -61 173                  |
|       | Sophämtning                       | -16 685                  | -22 951                  |
|       | Fastighetsförsäkring              | -30 796                  | -29 264                  |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>      | <b>-285 226</b>          | <b>-194 248</b>          |

\*Vattenfakturan för november/december var högre än övriga månader av 2025.

| Not 4 | Övriga externa kostnader              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>       |                          |                          |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -13 770                  | 0                        |
|       | Konsultkostnader                      | 0                        | -3 839                   |
|       | Övriga förvaltningskostnader          | -5 625                   | -11 600                  |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | <b>-19 395</b>           | <b>-15 439</b>           |

| Not 5 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>       |                          |                          |
|       | Avskrivningar på byggnader                                                               | -176 931                 | -176 931                 |
|       | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-176 931</b>          | <b>-176 931</b>          |

| Not 6 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>       |                          |                          |
|       | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                             | 156                      | 239                      |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | <b>156</b>               | <b>239</b>               |
| Not 7 | Räntekostnader och liknande resultatposter                    | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>             |                          |                          |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                        | -275 396                 | -344 308                 |
|       | Övriga räntekostnader                                         | -1 665                   | -1 864                   |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>       | <b>-277 061</b>          | <b>-346 172</b>          |
| Not 8 | Byggnader och mark                                            | 2025-12-31               | 2024-12-31               |
|       | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>                        |                          |                          |
|       | Ingående anskaffningsvärde byggnader                          | 17 693 121               | 17 693 121               |
|       | Ingående anskaffningsvärde mark                               | 9 105 604                | 9 105 604                |
|       | <i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>                  | <b>26 798 725</b>        | <b>26 798 725</b>        |
|       | <i>Akkumulerade avskrivningar</i>                             |                          |                          |
|       | Ingående avskrivningar                                        | -1 061 587               | -884 656                 |
|       | Årets avskrivningar                                           | -176 931                 | -176 931                 |
|       | <i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>                       | <b>-1 238 518</b>        | <b>-1 061 587</b>        |
|       | <i>Utgående redovisat värde</i>                               | <b>25 560 207</b>        | <b>25 737 138</b>        |
|       | <i>Taxeringsvärde</i>                                         | <i>2025-12-31</i>        | <i>2024-12-31</i>        |
|       | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                             | 22 914 000               | 22 914 000               |
|       | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                              | 0                        | 0                        |
|       | Taxeringsvärde mark - bostäder                                | 8 874 000                | 8 874 000                |
|       | Taxeringsvärde mark - lokaler                                 | 0                        | 0                        |
|       | <i>Summa</i>                                                  | <b>31 788 000</b>        | <b>31 788 000</b>        |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                                     | <i>2025-12-31</i>        | <i>2024-12-31</i>        |
|       | Fastighetsinteckning                                          | 8 100 000                | 8 100 000                |
|       | Varav i eget förvar                                           | 0                        | 0                        |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                                     | <b>8 100 000</b>         | <b>8 100 000</b>         |

| Not 9 | Övriga kortfristiga fordringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------|--------------------------------|------------|------------|
|-------|--------------------------------|------------|------------|

*Övriga fordringar*

|                                |                |                |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Avräkningskonto HSB            | 358 368        | 338 918        |
| Övriga fordringar              | 14             | 14             |
| <b>Summa Övriga fordringar</b> | <b>358 382</b> | <b>338 932</b> |

| Not 10 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

|                                                           |               |               |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetald försäkring                                    | 13 007        | 12 587        |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 4 360         | 2 947         |
| <b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>17 367</b> | <b>15 534</b> |

| Not 11 | Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 2025-12-31 |
|--------|-------------------------------------------------|------------|
|--------|-------------------------------------------------|------------|

| <i>Låneinstitut</i>   | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>    | <i>Nästa års amortering</i> |
|-----------------------|------------------|-------------------|------------------|-----------------------------|
| Sparbanken i Enköping | 3,40%            | 2028-02-28        | 2 528 664        | 27 000                      |
| Sparbanken i Enköping | 3,24%            | 2026-04-30        | 2 530 776        | 27 000                      |
| Sparbanken i Enköping | 3,81%            | 2026-06-30        | 2 526 750        | 27 000                      |
|                       |                  |                   | <b>7 586 190</b> | <b>81 000</b>               |

|                                                           |           |
|-----------------------------------------------------------|-----------|
| Långfristig del                                           | 2 501 664 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 27 000    |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 5 057 526 |
| Kortfristig del                                           | 5 084 526 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 81 000    |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 324 000   |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0         |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 3,48%     |
| Finns swap-avtal                                          | Nej       |

Beräknad skuld om 5 år uppgår till 7 183 440 kr.

| Not 12 | Övriga kortfristiga skulder | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|-----------------------------|------------|------------|
|--------|-----------------------------|------------|------------|

*Övriga skulder*

|                             |              |              |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Övriga kortfristiga skulder | 4 975        | 4 975        |
| <b>Summa Övriga skulder</b> | <b>4 975</b> | <b>4 975</b> |

| Not 13 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|--------|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
|        | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |               |               |
|        | Förutbetalda hyror och avgifter                           | 57 051        | 54 921        |
|        | Upplupna räntekostnader                                   | 506           | 270           |
|        | Övriga upplupna kostnader                                 | 984           | 2 361         |
|        | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>58 541</b> | <b>57 552</b> |

Årsredovisningens innehåll fastställdes av styrelsen 2026-06-09.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Enköping, datum enligt digital signering

Ronja Rödlund  
Theresé Enlund  
Joakim Gånheim  
Eva Rodhe  
Carina Svenow

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Linda Lindkvist  
Av föreningen vald revisor



## Revisionsberättelse BRF Koggen 2025

Grunden för 2025 års revisionsberättelse är en granskning av Bostadsrättsföreningen Koggens styrelsemötesprotokoll (varav sex protokollförda möten med beslutspunkter), årsredovisning, räkenskaper och verifikat för år 2025. Det har skett en tydlig förbättring i betalning av fakturor. Enstaka försening har berott på felaktig mottagaradress. Dessutom visar styrelsemedlemmarna stort ansvar gällande att endast betala fakturor som går att koppla till en känd utgift och avsändare.

Enligt tidigare satt rutin så kommunicerar styrelsen löpande med medlemmarna genom en gemensam digital plattform. Som komplement delges viktiga beslut och inbjudningar via postlåda, för att säkerställa att alla hushåll ska ha fått tillgång till informationen. Styrelsen verkar för att medlemmarna ska hjälpas åt med gemensamma åtaganden som städning i soprum, skick på gräsklippare samt vattning, men tar hjälp av den som kan, vid större projekt (bygga blomlådor, ritning på ändrade parkeringsrutor, ritning på stolpar för laddplatser och el).

Under året har styrelsen, förutom löpande kostnader, satsat medel på säkerhet: parkeringsrutorna har målats om (27 038 kronor), så sopbilen inte behöver åka på fel sida om huset vid sophämtning; samtliga ventilationspaneler har kontrollerats (efter att en panel fick ett elfel) och ett träd har tagits ner (risk att blåsa omkull och skada fastigheten). I övrigt har inte föreningen haft några stora utgifter. Styrelsen har fortsatt beslutat att skjuta upp anläggning av gräsmattor på framsidan. C-husen har fått en liten förbättring (tillträdesplats) för att komma åt sin ventilation men både det arbetet och kostnader till följd av underkänd ventilation ska inte belasta föreningen utan styrelsen hantera det som efterarbete byggherren ska ansvara för. Föreningen har även tagit in offerter för spolning av avloppen, men åtgärden genomförs inte under 2025. Medel till underhållsfonden avsätts i enlighet med förslag från HSB, vilket visar på ett långsiktigt ansvarstagande från styrelsen.

Den 1 april 2025 ökade föreningen avgiften med 3% (istället för HSB schablonbeloppsförslag: 9%). Därefter har föreningen undersökt möjlighet att få ytterligare inkomstkällor, istället för att höja avgiften ytterligare under året. Möjlighet att hyra ut föreningens parkeringsplatser samt avkastning från solcellspaneler har undersökts. Underskottet 2025 var 95 155 kronor, vilket är något större än 2024, och beror framförallt på ökade driftkostnader. Kassaflödesanalysen visar ändå ett positivt kassaflöde (att årsavgifterna täcker kostnader för drift, underhåll och ränte-, samt amorteringskostnader). Styrelsen beslutar att avgiften höjs med 3% 1 januari 2026 (HSB föreslår 500 kronors höjning) för att fortsätta ha ett positivt kassaflöde.

Styrelsen arbetar utan att motta arvode och styrelsemedlemmarna deltar inte i omröstningar där de själva är en part. Jag, i egenskap av revisor, har varit inbjuden att sitta med vid föreningens styrelsemöten för att kunna följa upp hur beslut fattas och att protokollen speglar möten. Mötesprotokollen är tydliga och följer upp föreningens verksamhet i enlighet med föreningsstadgarna. Även år 2025 läggs många timmar på att organisera ändrings- och slutarbete från JR Bygg gällande att tillgängliggöra FCX-anläggningarna för C-lägenheterna samt att rätta till felaktigheter i ventilationen.

Den granskning som gjorts för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar har inte resulterat i tvivel om nuvarande styrelse.

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig det beror på oegentligheter eller fel. Inga brister har upptäckts i årsredovisningen gällande år 2025.

Under 2025 har föreningen fått stöd från vår förvaltningsekonom från HSB, särskilt gällande tillämpning av avgiftsändringar och olika utfall. I början på året kommunicerade HSB att bostadsrättsföreningsstyrelsen var svåra att nå, varför en rutin upprättades där ordföranden blev ansvarig. Denna rutin fungerade bra under 2025.

Leverantörsfakturorna har giltig attest och går att härleda i bokföringen. BRF Koggen är fortsatt en äkta bostadsrättsförening då dess inkomst består av medlemmarnas avgifter. Detta framkommer även i förvaltningsberättelsen.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en, i alla väsentliga avseenden, rättvis bild av bostadsrättsföreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 inklusive finansiellt resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Den utförda revisionen ger tillräcklig grund för min rekommendation att tillstyrka att årsmötet fastställer resultat- och balansräkning, samt beviljar styrelsen ansvarsfrihet.

Enköping 2026-06-06

Linda Lindkvist

---

Förtroendevald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Koggen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557580418818**

**Ronja Rödlund**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-06-09 kl. 10:57:37



**Eva Rodhe**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-06-10 kl. 13:01:03



**Therese Enlund**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-06-09 kl. 14:50:24



**Carina Svenow**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-06-10 kl. 13:13:42



**Joakim Gånheim**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-06-09 kl. 11:04:11



**Linda Lindkvist**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-06-10 kl. 16:08:27



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Koggen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557580580376**

**Linda Lindkvist**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-06-10 kl. 13:50:12



# Ordlista

## Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.