

2024
ÅRSREDOVISNING
&
KALLELSE

Bostadsrättsförening
Koggen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Koggen med säte i Enköping org.nr. 769635-3817 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är privatbostadsföretag, äkta bostadsrättsförening 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
Enköping Bredsand 1:302	2017-01-01	2019

Totalt 1 objekt

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. 2025-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
9	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	990
Totalt 9 objekt		990

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Karolina Mark	Ordförande		2024-08-06
Ronja Rödlund	Ordförande	2024-08-06	
Joakim Gånheim	Ledamot		
Eva Rodhe	Ledamot		
Carina Svenow	Ledamot		
Theresé Thörn	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 Eva Rodhe och Ronja Rödlund.

Revisorer har varit: Linda Lindkvist vald av föreningen.

Valberedning har varit: Vakant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-15.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +20,1%.

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 86 682 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 705 342 kr.

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.

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 138 192 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 13 750 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll i form av ventilationsrengöring.

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

Styrelsen beslutade om avgiftshöjning från 2024-01-01 för att ha en buffert på grund av världsläget. Från 2025-04-01 höjs 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.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 16 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 16.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	105	55	144	190	157
Skuldsättning, kr/kvm	7 745	7 826	7 906	7 981	8 034
Räntekänslighet, %	12	14	17	18	19
Energikostnad, kr/kvm	71	81	71	62	58
Årsavgifter, kr/kvm	652	543	459	431	430
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	99	95	90	93
Totala intäkter, kr/kvm	652	549	484	473	465
Nettoomsättning, tkr	646	543	479	473	460
Resultat efter finansiella poster, tkr	-87	-132	-34	-48	-6
Soliditet, %	70	70	70	70	7

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 drifts- och räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 24 112 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 105 kr/kvm.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 3 % från 2025-04-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	900 000	0	0	900 000
Upplåtelseavgifter, kr	18 000 000	0	0	18 000 000
Underhållsfond, kr	104 566	0	33 626	138 192
S:a bundet eget kapital, kr	19 004 566	0	33 626	19 038 192
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-453 464	-131 570	-33 626	-618 660
Årets resultat, kr	-131 570	131 570	-86 682	-86 682
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-585 034	0	-120 308	-705 342
S:a eget kapital, kr	18 419 532	0	-86 682	18 332 850

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 43 001 kr samt ianspråktagande skett med 9 375 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-618 660
Årets resultat, kr	-86 682
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-705 342

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-43 861
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	13 750
Balanseras i ny räkning, kr	-735 453

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	645 869	543 338
Summa Rörelseintäkter		645 869	543 338
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-194 248	-176 080
Övriga externa kostnader	Not 4	-15 439	-5 718
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 5	-176 931	-176 931
Summa Rörelsekostnader		-386 618	-358 729
Rörelseresultat		259 251	184 609
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	239	325
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-346 172	-316 504
Summa Finansiella poster		-345 933	-316 179
Resultat efter finansiella poster		-86 682	-131 570
Resultat före skatt		-86 682	-131 570
Årets resultat		-86 682	-131 570



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	25 737 138	25 914 069
Summa Materiella anläggningstillgångar		25 737 138	25 914 069
Summa Anläggningstillgångar		25 737 138	25 914 069

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	338 932	314 819
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	15 534	16 499
Summa Kortfristiga fordringar		354 466	331 318
Summa Omsättningstillgångar		354 466	331 318
Summa Tillgångar		26 091 604	26 245 387



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	18 900 000	18 900 000
Fond för yttre underhåll	138 192	104 566
Summa Bundet eget kapital	19 038 192	19 004 566

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-618 660	-453 464
Årets resultat	-86 682	-131 570
Summa Ansamlad förlust	-705 342	-585 034

Summa Eget kapital	18 332 850	18 419 532
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	2 526 750	2 553 750
Summa Långfristiga skulder		2 526 750	2 553 750

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 140 440	5 194 440
Leverantörsskulder		29 037	17 598
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	4 975	4 975
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	57 552	55 092
Summa Kortfristiga skulder		5 232 004	5 272 105

Summa Skulder		7 758 754	7 825 855
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		26 091 604	26 245 387
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	259 251	184 609
<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	239	325
Erlagd ränta	-346 175	-316 657
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	90 246	45 208
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	965	-1 462
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	13 901	10 832
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	14 866	9 370
Kassaflöde från den löpande verksamheten	105 112	54 578
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	1
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-81 000	-79 086
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-81 000	-79 086
Årets kassaflöde	24 112	-24 507
Likvida medel vid årets början	314 806	339 313
Likvida medel vid årets slut	338 918	314 806



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

Föreningen har ingen anställd personal.

Föreningen har bytt bokslutsmall och det kan innebära att noterna kan skilja sig mot föregående års årsredovisning.

I föreningens stadgar framgår att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, el, TV, bredband och telefon skall erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 underhållsplan. Styrelsen 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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	645 300	537 300
	Övriga primära intäkter	569	6 038
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	645 869	543 338
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	645 869	543 338

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-22 384	-2 688
	Reparationer	0	-1 495
	Planerat underhåll	-13 750	-9 375
	El	-9 444	-10 687
	Vatten	-61 173	-69 854
	Sophämtning	-22 951	-20 487
	Fastighetsförsäkring	-29 264	-27 207
	Förvaltningsavtalskostnader	-35 283	-34 287
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-194 248	-176 080

Under föregående år ingick posterna övriga externa tjänster och övriga driftskostnader under noten driftskostnader. Detta år ingår de under noten övriga externa tjänster.

Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Konsultkostnader	-3 839	0
	Föreningsverksamhet	0	-956
	Övriga förvaltningskostnader	-11 600	-4 762
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-15 439	-5 718

Under föregående år ingick posterna övriga externa tjänster och övriga driftskostnader under noten driftskostnader. Detta år ingår de under noten övriga externa tjänster.

Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<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>	-176 931	-176 931

Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	239	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	0	325
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	239	325
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-344 308	-314 884
	Övriga räntekostnader	-1 864	-1 620
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-346 172	-316 504
Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 693 121	17 693 121
	Ingående anskaffningsvärde mark	9 105 604	9 105 604
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	26 798 725	26 798 725
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-884 656	-707 725
	Årets avskrivningar	-176 931	-176 931
	Återförda avskrivningar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 061 587	-884 656
	<i>Utgående redovisat värde</i>	25 737 138	25 914 069
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	22 914 000	17 928 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	8 874 000	6 489 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	31 788 000	24 417 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	8 100 000	8 100 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	8 100 000	8 100 000
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	338 918	314 805
	Övriga fordringar	14	14
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	338 932	314 819

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	12 587	11 642
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 947	4 857
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	15 534	16 499

Not 11	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Sparbanken i Enköping	3,49%	2025-05-30	2 557 776	27 000
Sparbanken i Enköping	4,15%	2025-03-31	2 555 664	27 000
Sparbanken i Enköping	3,81%	2026-06-30	2 553 750	27 000
			7 667 190	81 000

Långfristig del	2 526 750
Nästa års amortering av långfristig skuld	27 000
Lån som ska konverteras inom ett år	5 113 440
Kortfristig del	5 140 440
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	3,82%
Finns swap-avtal	Nej

Beräknad skuld om 5 år uppgår till 7 262 190 kr.

Not 12	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Övriga kortfristiga skulder	4 975	4 975
<i>Summa Övriga skulder</i>	4 975	4 975

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	54 921	53 775
Upplupna räntekostnader	270	273
Övriga upplupna kostnader	2 361	1 044
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	57 552	55 092

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
Joakim Gånheim
Eva Rodhe
Carina Svenow
Theresé Thörn

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Linda Lindkvist

Brf Koggen

Org.nr: 769635-
3817

Revisionsberättelse BRF Koggen 2024

Grunden för min revisionsberättelse för 2024 är en granskning av Bostadsrättsföreningen Koggens styrelsemötesprotokoll (sju möten), årsredovisning, räkenskaper och verifikat för år 2024. Styrelsen har behandlat 49 st fakturor under 2024, varav 14 st betalades efter sitt förfallodatum. Oftast har sena inbetalningar skett i samband med att förfallodatum infunnits på en helgdag, så aktuell betalning hade behövt genomföras inför förfallodatumet för att inte registreras som försenad i systemet. Att betala fakturor i tid kan således föreningen bli bättre på.

Styrelsen kommunicerar 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.

Under året har inga större inköp genomförts. Styrelsen har beslutat att skjuta upp anläggning av gräsmattor (på framsidan) och förberedelse för elstolpar vid parkeringarna, tills det ekonomiska läget tillåter. Utöver löpande kostnader, exempelvis värme, el och sophämtning, så har föreningen bekostat ventilationsrengöring (återkommande kostnad var femte år) samt förbättrat ytskikten i soprummet, så att det blir mer lättstädad än tidigare (i enlighet med beslut fattat 2023). Medel till underhållsfonden avsätts i enlighet med förslag från HSB, vilket visar på ett långsiktigt ansvarstagande från styrelsen.

Vid årsskiftet 2024 ökade föreningen avgiften med 20,1%. Målet var att nå ett balanserat resultat för räkenskapsåret 2024. Föreningen har ett bättre resultat 2024 än 2023, men ökade driftkostnader och räntor ledde ändå till ett underskott på 86 682 kronor för 2024. Ytterligare avgiftshöjning med 3% är redan beslutade att genomföras från april 2025 för att nå ett positivt balanserat resultat.

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 2024 läggs många timmar på att organisera ändrings- och slutarbete från JR Bygg gällande att tillgängliggöra FCX-anläggningarna för C-lägenheterna.

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 2024.

Under 2024 har föreningen fått stöd från vår förvaltningsekonom från HSB, särskilt gällande tillämpning av avgiftsändringar och olika utfall. Föreningsstyrelsen har bytt några medlemmar, så en ny rutin har vuxit fram under året i kontakten med HSB.

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 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 2024 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 2025-05-25

Linda Lindkvist

Förtroendevald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Koggen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

RONJA RÖDLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-06-02 kl. 06:44:06



EVA RODHE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-03 kl. 19:05:29



THERESE THÖRN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-02 kl. 06:52:03



JOAKIM GÅNHEIM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-02 kl. 06:59:34



LINDA LINDKVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-06-05 kl. 10:58:00



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Koggen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LINDA LINDKVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-06-05 kl. 10:59:13



HSB – där möjligheterna bor

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 föreningsstämmans 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.