

Årsredovisning 2020

BRF KOJAN 1

716421-5902



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KOJAN 1

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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.

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
Elin Hedlén	Suppleant tillförordnad sekreterare
Mattias Lööf	Ledamot
Hans Löfstrand	Kassör
Johan Godin	Suppleant
Lars Gustav Bosson Stavås	Suppleant
Roger Grip	Ledamot

FIRMATECKNING

Tecknas två i förening

REVISORER

Marcus Björklund Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2013	Tvättmaskiner
2015-2016	Fasad och balkonger
2018	Trädgård
2018	Nytt portlåssystem installerat
2020	Takunderhåll - borttag av mossa
2020	Stamspolning
2020	Brandskyddsbesiktning

PLANERADE UNDERHÅLL

2021-2023	Fönster renovering / byte
2021	Underhåll ytskikt gemensamma utrymmen
2021	Större anslagstavla i entré
2021	Uppdaterad underhållsplan

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Utrustning tvättstugan	Kimis Hushållsservice
Trappstädning	Öhmans Städ

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Pandemin har medfört begränsningar att genomföra de årliga städdagarna. Istället har en alternativ lösning genomförts där medlemmarna utfört uppgifter enskilt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

Under året har beslut tagits om att avsätta 1,5 mkr till ett långsiktigt sparande i en lågriskfond i samråd genom Handelsbanken. Under räkenskapsåret har 0,5 mkr investerats och resterande 1.0 mkr kommer att belasta 2021 år räkenskaper.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 29 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 30 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	620 548	616 014	705 790	655 748
Resultat efter fin. poster	-141 355	-234 785	-1 769 053	-325 471
Soliditet, %	99	99	82	62
Bostadsyta, kvm	1 249	1 249	1 249	1 249
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	387	387	322	313
Lån per kvm bostadsyta, kr	-	-	1 877	4 354

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	2 561 130	-	-	2 561 130
Upplåtelseavgifter	16 012 495	-	-	16 012 495
Fond, yttre underhåll	316 961	-	13 823	330 784
Balanserat resultat	-8 247 627	-234 785	-13 823	-8 496 235
Årets resultat	-234 785	234 785	-141 355	-141 355
Eget kapital	10 408 174	0	-141 355	10 266 820

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 496 235
Årets resultat	-141 355
Totalt	-8 637 589

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	13 823
Balanseras i ny räkning	-8 651 412
	-8 637 589

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		620 548	616 014
Rörelseintäkter		7	12
Summa rörelseintäkter		620 555	616 026
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-536 898	-596 287
Övriga externa kostnader	7	-63 984	-86 624
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-161 028	-161 030
Summa rörelsekostnader		-761 910	-843 942
RÖRELSERESULTAT		-141 355	-227 916
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	0	-6 869
Summa finansiella poster		0	-6 869
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-141 355	-234 785
ÅRETS RESULTAT		-141 355	-234 785

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	7 727 106	7 876 278
Maskiner och inventarier	10	23 726	35 582
Summa materiella anläggningstillgångar		7 750 832	7 911 860
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 750 832	7 911 860
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	-5
Övriga fordringar	11	8 338	27 454
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	43 695	40 699
Summa kortfristiga fordringar		52 033	68 148
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 589 383	2 558 175
Summa kassa och bank		2 589 383	2 558 175
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 641 415	2 626 323
SUMMA TILLGÅNGAR		10 392 248	10 538 183

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 573 625	18 573 625
Fond för yttre underhåll		330 784	316 961
Summa bundet eget kapital		18 904 409	18 890 586
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 496 235	-8 247 627
Årets resultat		-141 355	-234 785
Summa fritt eget kapital		-8 637 589	-8 482 412
SUMMA EGET KAPITAL		10 266 820	10 408 174
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		63 313	48 506
Skatteskulder		-17 920	0
Övriga kortfristiga skulder		635	635
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	79 400	80 868
Summa kortfristiga skulder		125 428	130 009
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 392 248	10 538 183

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 %
Maskiner och inventarier	10 %

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

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, bostäder	174 328	169 806
Hysesintäkter, p-platser	6 000	6 000
Årsavgifter, bostäder	422 220	422 209
Övriga intäkter	7	12
Övriga årsavgifter	18 000	18 000
Summa	620 555	616 026

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	32 697	9 445
Fastighetsskötsel	862	400
Städning	37 800	51 264
Trädgårdsarbete	3 325	23 528
Summa	74 684	84 637

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Dörrar och lås/porttele	9 163	17 053
El	12 731	0
Gård/markytor	0	43 880
Reparationer	15 212	40 927
Tak	26 795	0
Tvättstuga	9 935	24 913
VA	31 931	13 543
Ventilation	3 270	0
Summa	109 037	140 316

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	36 171	44 457
Sophämtning	13 166	15 006
Uppvärmning	184 048	192 951
Vatten	22 024	24 698
Summa	255 409	277 112

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Fastighetsförsäkringar	41 396	39 541
Fastighetsskatt	32 867	31 671
Kabel-TV	23 505	23 010
Summa	97 768	94 222

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	664	19 067
Juridiska kostnader	2 391	0
Kameral förvaltning	30 772	33 016
Övriga förvaltningskostnader	30 157	34 541
Summa	63 984	86 624

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	0	6 869
Summa	0	6 869

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	10 531 710	10 531 710
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 531 710	10 531 710
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 655 432	-2 506 264
Årets avskrivning	-149 172	-149 168
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 804 604	-2 655 432
Utgående restvärde enligt plan	7 727 106	7 876 278
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 384 615</i>	<i>2 384 615</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 600 000	13 600 000
Taxeringsvärde mark	19 200 000	19 200 000
Summa	32 800 000	32 800 000

NOT 10, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	141 491	141 491
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	141 491	141 491
Ingående ackumulerad avskrivning	-105 909	-94 047
Avskrivningar	-11 856	-11 862
Utgående ackumulerad avskrivning	-117 765	-105 909
Utgående restvärde enligt plan	23 726	35 582
NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	0	19 116
Skattekonto	8 338	8 338
Summa	8 338	27 454
NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremier	28 822	26 984
Förvaltning	8 748	7 693
Kabel-TV	5 953	5 876
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	172	146
Summa	43 695	40 699
NOT 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
El	3 688	4 024
Förutbetalda avgifter/hyror	51 782	51 503
Städning	1	1
Uppvärmning	23 929	24 656
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	684
Summa	79 400	80 868

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Eva Gillberg
Ordförande

Elin Hedlén
Suppleant tillförordnad sekreterare

Mattias Lööf
Ledamot

Hans Löfstrand
Kassör

Roger Grip
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Marcus Björklund
Revisor

Verification

Transaction ID	S1f2_1SSD_-SkQndyBHDD
Document	Kojan.pdf
Pages	15
Sent by	Jessie Söderlind

Signing parties

Eva Gillberg	egillberg.eg@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Roger Grip	fursten97@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Hans Löfstrand	hans.lofstrand@innebandy.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Elin Hedlén	elin.ahlstrom@tyrens.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Mattias Lööf	mattias.loof@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Marcus Björklund	marbjo79@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID

Activity log

E-mail invitation sent to egillberg.eg@gmail.com

2021-04-27 09:38:36 CEST,

E-mail invitation sent to fursten97@gmail.com

2021-04-27 09:38:36 CEST,

E-mail invitation sent to elin.ahlstrom@tyrens.se

2021-04-27 09:38:36 CEST,

E-mail invitation sent to hans.lofstrand@innebandy.se

2021-04-27 09:38:36 CEST,

E-mail invitation sent to mattias.loof@gmail.com

2021-04-27 09:38:36 CEST,

Clicked invitation link Hans Löfstrand

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.85 Safari/537.36 Edg/90.0.818.46,2021-04-27 10:15:54 CEST,IP address: 83.251.75.70

Document viewed by Hans Löfstrand

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.85 Safari/537.36 Edg/90.0.818.46,2021-04-27 10:15:54 CEST,IP address: 83.251.75.70

Document signed by Hans Olof Löfstrand

Birth date: 1973/05/20,2021-04-27 10:16:32 CEST,

Clicked invitation link Roger Grip

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_5 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/87.0.4280.77 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-27 10:44:17 CEST,IP address: 83.249.48.12

Document viewed by Roger Grip

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_5 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/87.0.4280.77 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-27 10:44:17 CEST,IP address: 83.249.48.12

Document signed by ROGER GRIP

Birth date: 1964/03/21,2021-04-27 11:18:12 CEST,

Clicked invitation link Elin Hedlén

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.93 Safari/537.36,2021-04-27 11:25:27 CEST,IP address: 45.149.212.158

Document viewed by Elin Hedlén

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.93 Safari/537.36,2021-04-27 11:25:27 CEST,IP address: 45.149.212.158

Document signed by ELIN HEDLÉN

Birth date: 1990/09/12,2021-04-27 11:28:20 CEST,

Clicked invitation link Mattias Lööf

Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; GM1903) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.82 Mobile Safari/537.36,2021-04-27 20:01:37 CEST,IP address: 83.251.76.30

Document viewed by Mattias Lööf

Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; GM1903) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.82 Mobile Safari/537.36,2021-04-27 20:01:38 CEST,IP address: 83.251.76.30

Document signed by MATTIAS LÖÖF

Birth date: 1991/12/23,2021-04-27 20:03:03 CEST,

E-mail invitation sent to egillberg.eg@gmail.com

2021-04-29 09:56:13 CEST,

E-mail invitation sent to marbjo79@gmail.com

2021-04-29 09:56:18 CEST,

Clicked invitation link Marcus Björklund

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.93 Safari/537.36,2021-04-29 11:04:37 CEST,IP address: 193.15.240.60

Document viewed by Marcus Björklund

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.93 Safari/537.36,2021-04-29 11:04:38 CEST,IP address: 193.15.240.60

Document signed by MARCUS BJÖRKLUND

Birth date: 1979/05/24,2021-04-29 11:06:06 CEST,

E-mail invitation sent to egillberg.eg@gmail.com

2021-04-30 12:35:21 CEST,

Clicked invitation link Eva Gillberg

Mozilla/5.0 (Linux; Android 9; SAMSUNG SM-G955F) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) SamsungBrowser/14.0 Chrome/87.0.4280.141 Mobile Safari/537.36,2021-05-02 16:00:36 CEST,IP address: 83.251.67.97

Document viewed by Eva Gillberg

Mozilla/5.0 (Linux; Android 9; SAMSUNG SM-G955F) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) SamsungBrowser/14.0 Chrome/87.0.4280.141 Mobile Safari/537.36,2021-05-02 16:00:38 CEST,IP address: 83.251.67.97

Document signed by Eva Elisabeth Gillberg

Birth date: 1964/09/12,2021-05-02 16:09:00 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

