

Årsredovisning för

Brf Kobjer

745000-1396

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kobjer, 745000-1396, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1954-06-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-09 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privat bostadsföretag dvs. en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheter

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Slåttern 3	1954	Lund

Fastigheten är försäkrad via Länsförsäkringar och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Bostadsrättstillägg ingår för samtliga lägenheter i föreningens försäkring. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme. Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig fram till 2031.

Byggnadens totalyta är 2 577 kvadratmeter, varav 2 480 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 97 kvadratmeter utgör lokalyta enligt taxeringsbeskedet. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Bostäder och lokaler

Föreningen har 44 lägenheter med bostadsrätt. Fastigheten är klassad som flerbostadshus.

1 rok	10 st
2 rok	28 st
3 rok	6 st

Under räkenskapsåret har 5 överlåtelser skett.

Styrelsen

Pontus Olsson	Ledamot
Henrik Olsson	Ledamot
Joakim Mygren	Ledamot
Elsa Westerdahl	Ledamot
Marcus Månsson	Ledamot
Fredrik Palmér	Ledamot
Alexandra Arnsteg	Ledamot

Selma Klasson	Suppleant
Nikolaos Karabelas	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Revisorer

Lena Svahn	Ordinarie Extern
------------	------------------

Valberedning

Styrelsen agerar som valberedning. 

Förvaltning

Adbus Affärspartner AB har övergått till Reko Förvaltning AB som sköter den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsregistret inkl. panter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Obligatorisk Ventilationskontroll utförd och godkänd för 5 år framåt.

Byte till LED-lampor gemensamma utrymmen.

Effektivisering av styrelsearbetet med hjälp av införande av digital plattform Boappa.

Ansökt om och erhållit elstöd från staten.

Medlemsinformation

Årsavgifterna höjdes med 5 % from 1 april och 10 % from 1 juli 2023.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	1 740 448	1 566 708	1 547 592	1 547 592
Resultat efter finansiella poster	112 639	79 442	93 125	-367 493
Soliditet %	-70,4	-71,6	-70,9	-70,9
Årsavgift per m ² upplåten med bostadsrätt	698	625	617	617
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	96,4	97,3	96,1	95,3
Skuldsättning per m ²	3 554	3 638	3 730	3 814
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt	3 693	3 780	3 876	3 963
Sparande per m ²	88	60	58	90
Energikostnad per m ²	219	206	207	184
Räntekänslighet %	5,3	6	6,3	6,4

3/

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Årsavgift per m² upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %

Årsavgifter dividerat med rörelseintäkter

Skuldsättning per m²

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per m² upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Sparande per m²

Justerat resultat dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Energikostnad per m²

Kostnader för värme, el och vatten, dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet %

Räntebärande skulder dividerat med intäkter från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Uppskrivnings- fond</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>
Belopp vid årets ingång	108 600	3 669 473	75 325	834 562
Upplösning av uppskrivningsfond		-53 181		
Reservering				156 567
Belopp vid årets utgång	108 600	3 616 292	75 325	991 129
			<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång			-8 862 994	79 442
Balanseras i ny räkning			79 442	-79 442
Upplösning av uppskrivningsfond			53 181	
Reservering			-156 567	
Årets resultat				112 639
Belopp vid årets utgång			-8 886 938	112 639

2

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	-8 783 552
Årets resultat	112 639
Summa	-8 670 913
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Avsättning till fond för yttre underhåll	156 567
Anspråktagande av uppskrivningsfond	-53 181
Balanseras i ny räkning	-8 774 299
Summa	-8 670 913

av

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 740 448	1 566 708
Övriga rörelseintäkter		56 235	25 284
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 796 683	1 591 992
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 140 131	-1 086 483
Övriga externa kostnader	4	-112 646	-123 842
Personalkostnader		-117 292	-107 620
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-77 210	-77 210
Summa rörelsekostnader		-1 447 279	-1 395 155
Rörelseresultat		349 404	196 837
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 350	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-238 115	-117 395
Summa finansiella poster		-236 765	-117 395
Resultat efter finansiella poster		112 639	79 442
Resultat före skatt		112 639	79 442
Årets resultat		112 639	79 442

av

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	4 978 099	5 055 309
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 978 099	5 055 309
Summa anläggningstillgångar		4 978 099	5 055 309
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 730	0
Övriga fordringar		32	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		98 677	107 589
Summa kortfristiga fordringar		104 439	107 589
Kassa och bank			
Kassa och bank		578 678	558 017
Summa kassa och bank		578 678	558 017
Summa omsättningstillgångar		683 117	665 606
SUMMA TILLGÅNGAR		5 661 216	5 720 915

CV

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		108 600	108 600
Uppskrivningsfond	6	3 616 292	3 669 473
Reservfond		75 325	75 325
Fond för yttre underhåll		991 129	834 562
Summa bundet eget kapital		4 791 346	4 687 960
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 886 938	-8 862 994
Årets resultat		112 639	79 442
Summa fritt eget kapital		-8 774 299	-8 783 552
Summa eget kapital		-3 982 953	-4 095 592
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	7 252 010	7 228 590
Summa långfristiga skulder		7 252 010	7 228 590
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 906 580	2 146 580
Leverantörsskulder		73 426	71 267
Skatteskulder		8 383	8 111
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		403 770	361 959
Summa kortfristiga skulder		2 392 159	2 587 917
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 661 216	5 720 915

ef

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	349 404	196 837
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Avskrivningar och nedskrivningar	77 210	77 210
Erhållen ränta	1 350	0
Erlagd ränta	-238 115	-117 395
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	189 849	156 652
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	3 150	22 862
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	44 242	-138 153
Kassaflöde från den löpande verksamheten	237 241	41 361
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-216 580	-236 580
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-216 580	-236 580
Årets kassaflöde	20 661	-195 219
Likvida medel vid årets början	558 017	753 236
Likvida medel vid årets slut	578 678	558 017

✓

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFAR 2023:1 för kompletterande uppgifter i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar	År
Byggnader	75

Maskiner och andra tekniska anläggningar	20
--	----

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Årsavgifter	1 731 558	1 549 668
Hyra lokaler	15 390	17 040
Reducerade avgifter	-6 500	0
Summa	1 740 448	1 566 708

Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Snöröjning	3 563	0
Städning	76 260	73 056
Trädgårdsskötsel	72 676	78 094
Sotning	2 700	7 500
Gård	5 906	13 257
Serviceavtal	32 846	29 392
Förbrukningsmaterial	3 247	2 351
Reparation	16 899	48 553
Planerat underhåll	55 000	0
El	59 995	79 582
Värme	412 195	372 305
Vatten	92 000	77 903
Renhållning	74 682	74 357
Fastighetsförsäkring	49 398	53 943
Kabel-TV / bredband	110 958	107 464
Fastighetsskatt	71 806	68 726
Summa	1 140 131	1 086 483

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Kontorsmaterial	849	1 300
Styrelsekostnader	3 978	800
Ersättning till revisor	14 000	13 000
Förvaltningskostnader	66 130	60 913
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 313	0
Konsultarvoden	22 375	42 188
Bankkostnader	4 001	3 337
Övriga kostnader	0	104
Lämnade bidrag och gåvor	0	2 200
Summa	112 646	123 842

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 599 169	1 599 169
Utgående anskaffningsvärden	1 599 169	1 599 169
Ingående avskrivningar	-532 418	-455 208
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-77 210	-77 210
Utgående avskrivningar	-609 628	-532 418
Ingående uppskrivningar	3 988 558	3 988 558
Utgående uppskrivningar	3 988 558	3 988 558
Redovisat värde	4 978 099	5 055 309
Taxeringsvärde		
Byggnader	26 189 000	26 189 000
Mark	26 000 000	26 000 000
Summa taxeringsvärde	52 189 000	52 189 000

Kommentar till not

I redovisat värde ingår mark med 473.594 kr.

Not 6 Uppskrivningsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	3 669 473	3 722 654
Förändringar av uppskrivningsfond		
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-53 181	-53 181
Belopp vid årets utgång	3 616 292	3 669 473

ew

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	<i>Räntesats %</i>	<i>Datum för ränteändring</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
SEB	0,86	2025-12-28	1 740 000	1 820 000
SEB	3,47	2026-12-28	1 910 000	1 910 000
SEB	4,48	2025-12-28	2 078 590	2 135 170
SEB	5,01	2027-09-28	1 710 000	1 750 000
SEB	0,81	2024-12-28	1 720 000	1 760 000
Kortfristig del som förfaller inom ett år			-1 906 580	-2 146 580
Summa			7 252 010	7 228 590

Not 8 Ställda säkerheter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	10 753 275	10 753 275
Summa ställda säkerheter	10 753 275	10 753 275

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Planerat: Renovering av spillvattenledningar i bottenavlopp.



Underskrifter

Lund



Pontus Olsson Datum
Styrelseordförande



Henrik Olsson Datum
Styrelseledamot



Joakim Myrgren Datum
Styrelseledamot



Elsa Westerdahl Datum
Styrelseledamot



Marcus Månsson Datum
Styrelseledamot

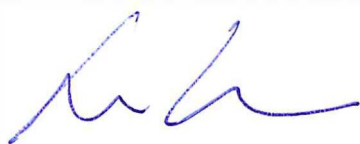


Fredrik Palmér Datum
Styrelseledamot



Alexandra Arnsteg Datum
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14/5 2024



Lena Svahn
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kobjer

Org.nr 745000-1396

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kobjer för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kobjer för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lund den 16 maj 2024

Lena Svahn
Auktoriserad revisor