

# Årsredovisning för

# Brf Kobjer

745000-1396

Räkenskapsåret

**2025-01-01 - 2025-12-31**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter	10

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kobjer, 745000-1396, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

### 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
Slättern 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 3 överlåtelse skett.

#### Styrelsen

Pontus Olsson	Ledamot
Alexandra Arnsteg	Ledamot
Joakim Mygren	Ledamot
Marcus Månsson	Ledamot
Charlotta Anderberg	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-17.

#### Revisorer

Cecilia Ståhl	Ordinarie Extern
---------------	------------------

#### Valberedning

Styrelsen agerar som valberedning.

#### Förvaltning

Reko Förvaltning AB som sköter den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsregistret inkl. panter.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Planterat nytt träd utanför trappa 7B samt ändrat om i rabatterna på gården.
- Besiktning/inventering och åtgärd på skyddsrum utfört av Presto.
- Nya hyllplan, skåp och arbetsbänkar i hobbyrummet.
- Målat om fönster i trapphusen invändigt.
- Sökt bygglov för miljöhus.

### Medlemsinformation

Årsavgifterna höjdes med 10 % from 1 januari 2025.

### Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	2 057 592	1 872 390	1 740 448	1 566 708
Resultat efter finansiella poster	-73 162	-1 342 097	112 639	79 442
Soliditet %	-97,7	-85	-70,4	-71,6
Årsavgift per m <sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt	823	748	698	625
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	96,9	96,4	96,4	97,3
Skuldsättning per m <sup>2</sup>	4 036	4 129	3 554	3 638
Skuldsättning per m <sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt	4 194	4 291	3 693	3 780
Sparande per m <sup>2</sup>	32	94	88	60
Energikostnad per m <sup>2</sup>	264	238	219	206
Räntekänslighet %	5,1	5,7	5,3	6

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, 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 m<sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %

Årsavgifter dividerat med rörelseintäkter

Skuldsättning per m<sup>2</sup>

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

Skuldsättning per m<sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Sparande per m<sup>2</sup>

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

Energikostnad per m<sup>2</sup>

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.

### Upplysning vid förlust

Resultatet har påverkats av ökade finansiella kostnader till följd av det allmänna ränteläget samt högre konsultarvoden än budgeterat som huvudsakligen hör till planering, projektering och förberedande arbete inför uppförandet av ett miljöhus vilket är planerat att finansiera genom ett lån under 2026.

Detta bedöms inte påverka föreningens framtida ekonomiska åtaganden, eventuella framtida justeringar av årsavgifter kommer att bedömas med hänsyn till den långsiktigt ekonomiska utvecklingen, ränteutvecklingen samt fastighetens samlade underhållsbehov.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Reserv- fond	Fond för yttre underhåll
Belopp vid årets ingång	108 600	3 563 111	75 325	991 129
Upplösning av uppskrivningsfond		-53 181		
Avsättning				519 500
lanspråktagande				-1 500 000
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>108 600</b>	<b>3 509 930</b>	<b>75 325</b>	<b>10 629</b>
			<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång			-8 721 118	-1 342 097
Balanseras i ny räkning			-1 342 097	1 342 097
Upplösning av uppskrivningsfond			53 181	
Avsättning			-519 500	
lanspråktagande			1 500 000	
Årets resultat				-73 162
<b>Belopp vid årets utgång</b>			<b>-9 029 534</b>	<b>-73 162</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	-9 029 534
Årets resultat	-73 162
<b>Summa</b>	<b>-9 102 696</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Avsättning till fond för yttre underhåll	519 500
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-79 696
Balanseras i ny räkning	-9 542 500
<b>Summa</b>	<b>-9 102 696</b>

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01 - 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 057 592	1 872 390
Övriga rörelseintäkter		49 676	52 666
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 107 268</b>	<b>1 925 056</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 416 085	-2 625 751
Övriga externa kostnader	4	-212 058	-203 065
Personalkostnader		-127 442	-92 900
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-77 210	-77 210
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 832 795</b>	<b>-2 998 926</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>274 473</b>	<b>-1 073 870</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 064	9 587
Räntekostnader och liknande resultatposter		-352 699	-277 814
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-347 635</b>	<b>-268 227</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-73 162</b>	<b>-1 342 097</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-73 162</b>	<b>-1 342 097</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-73 162</b>	<b>-1 342 097</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	4 823 680	4 900 890
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 823 680</b>	<b>4 900 890</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 823 680</b>	<b>4 900 890</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		588	0
Övriga fordringar		90	523
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		114 269	103 875
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>114 947</b>	<b>104 398</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		586 308	1 258 358
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>586 308</b>	<b>1 258 358</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>701 255</b>	<b>1 362 756</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 524 935</b>	<b>6 263 646</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		108 600	108 600
Uppskrivningsfond	6	3 509 930	3 563 111
Reservfond		75 325	75 325
Fond för yttre underhåll		10 629	991 129
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 704 484</b>	<b>4 738 165</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-9 029 534	-8 721 118
Årets resultat		-73 162	-1 342 097
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 102 696</b>	<b>-10 063 215</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-5 398 212</b>	<b>-5 325 050</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	8 250 850	5 180 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 250 850</b>	<b>5 180 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	2 150 580	5 462 010
Leverantörsskulder		95 121	513 902
Skatteskulder		4 324	4 763
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		422 272	428 021
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 672 297</b>	<b>6 408 696</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 524 935</b>	<b>6 263 646</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	274 473	-1 073 870
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.</b>		
Avskrivningar och nedskrivningar	77 210	77 210
Erhållen ränta	5 064	9 587
Erlagd ränta	-352 699	-277 814
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>4 048</b>	<b>-1 264 887</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-10 549	41
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	-424 969	461 106
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-431 470</b>	<b>-803 740</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån		1 700 000
Amortering av skuld	-240 580	-216 580
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-240 580</b>	<b>1 483 420</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-672 050</b>	<b>679 680</b>
Likvida medel vid årets början	1 258 358	578 678
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>586 308</b>	<b>1 258 358</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

<i>Avskrivningar</i>	<i>År</i>
Byggnader	75
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20

### Not 2 Nettoomsättning

	<i>2025-01-01 - 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>
Årsavgifter	2 041 656	1 856 100
Hyra lokaler	15 936	16 290
<b>Summa</b>	<b>2 057 592</b>	<b>1 872 390</b>

### Not 3 Driftskostnader

	<i>2025-01-01 - 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>
Snöröjning	6 769	2 479
Städning	86 631	80 274
Trädgårdsskötsel	126 489	37 000
Brandskydd	54 001	0
Gård	2 653	1 295
Förbrukningsmaterial	4 930	664
Reparation	39 978	35 655
Planerat underhåll	79 696	1 506 305
El	63 515	67 384
Värme	478 842	433 673
Vatten	137 750	111 064
Renhållning	52 979	73 662
Fastighetsförsäkring	88 252	87 949
Kabel-TV / bredband	116 874	114 737
Fastighetsskatt	76 726	73 610
<b>Summa</b>	<b>1 416 085</b>	<b>2 625 751</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Kontorsmaterial	3 979	0
Föreningskostnader	360	0
Styrelsekostnader	0	1 630
Ersättning till revisor	22 755	14 750
Förvaltningskostnader	70 759	73 089
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 012	9 504
Konsultarvoden	98 920	96 444
Bankkostnader	3 834	3 898
Övriga externa kostnader	64	0
Föreningsavgifter	7 375	3 750
<b>Summa</b>	<b>212 058</b>	<b>203 065</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 599 169	1 599 169
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>1 599 169</b>	<b>1 599 169</b>
Ingående avskrivningar	-686 837	-609 628
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-77 210	-77 209
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-764 047</b>	<b>-686 837</b>
Ingående uppskrivningar	3 988 558	3 988 558
<b>Utgående uppskrivningar</b>	<b>3 988 558</b>	<b>3 988 558</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>4 823 680</b>	<b>4 900 890</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	33 087 000	26 189 000
Mark	22 800 000	26 000 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>55 887 000</b>	<b>52 189 000</b>

### Kommentar till not

I redovisat värde ingår mark med 473.594 kr.

## Not 6 Uppskrivningsfond

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	3 563 111	3 616 292
<b>Förändringar av uppskrivningsfond</b>		
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-53 181	-53 181
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 509 930</b>	<b>3 563 111</b>

## Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

<i>Långivare</i>	<i>Räntesats %</i>	<i>Datum för ränteändring</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
SEB	3,14	2029-12-28	1 580 000	1 660 000
SEB	3,47	2026-12-28	1 910 000	1 910 000
SEB	2,93	2028-12-28	1 965 430	2 022 010
SEB	5,01	2027-09-28	1 630 000	1 670 000
SEB	3,05	2027-12-28	1 640 000	1 680 000
SEB	2,9	2028-11-28	1 676 000	1 700 000
Kortfristig del som förfaller inom ett år			-2 150 580	-5 462 010
<b>Summa</b>			<b>8 250 850</b>	<b>5 180 000</b>

## Not 8 Ställda säkerheter

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	10 753 275	10 753 275
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>10 753 275</b>	<b>10 753 275</b>

## Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Byggnation av miljöhus.

## Underskrifter

Lund

\_\_\_\_\_  
Pontus Olsson Datum  
Styrelseordförande

\_\_\_\_\_  
Alexandra Arnsteg Datum  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Joakim Myrgren Datum  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Marcus Månsson Datum  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Charlotta Anderberg Datum  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

\_\_\_\_\_  
Cecilia Ståhl  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## JOAKIM MYRGREN

### Styrelseledamot

Serienummer: 8650307f3159b9[...]9290ef679b5a7

IP: 83.251.xxx.xxx

2026-04-28 09:15:57 UTC



## Ida Charlotta Viktoria Anderberg

### Styrelseledamot

Serienummer: 251ee39a9973dd[...]e86da4924043c

IP: 94.191.xxx.xxx

2026-04-28 10:12:42 UTC



## PONTUS ANDERS TOMAS OLSSON

### Styrelseledamot

Serienummer: 152ddc07a04b8a[...]7234ed4c88030

IP: 83.254.xxx.xxx

2026-04-28 15:16:09 UTC



## ALEXANDRA ARNSTEG

### Styrelseledamot

Serienummer: 99c4f7de18324b[...]dc7be066edfac

IP: 83.251.xxx.xxx

2026-04-28 16:18:09 UTC



## MARCUS MÅNSSON

### Styrelseledamot

Serienummer: 044ae7f7823042[...]cf42c798a348d

IP: 83.251.xxx.xxx

2026-04-28 17:38:02 UTC



## CECILIA STÅHL

### Revisor

Serienummer: f1544fa729b5f4[...]d3f2577ed6422

IP: 37.208.xxx.xxx

2026-04-29 07:08:40 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.