

Årsredovisning för

Brf Kobjer

745000-1396

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kobjer, 745000-1396, med säte i Lund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 Länsförskringar och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Bostadsrättstillägg ingår för samtliga lägenheter i föreningens försäkring. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadens totalyta är 2 577 kvadratmeter, varav 2 480 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 97 kvadratmeter utgör lokalyta enligt taxeringsbeskedet.

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 6 överlåtelser skett.

Styrelsen

Pontus Olsson	Ledamot
Nikolaos Karabelas	Ledamot
Joakim Mygren	Ledamot
Olof Selander Whass	Ledamot
Måns Söderberg	Ledamot

Maria Klasson	Suppleant
Hanna Nilsson	Suppleant
Henrik Olsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Styrelsen agerar som valberedning.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24.

Förvaltning

Adbus Affärspartner AB sköter den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsregistret inkl. panter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgiftshöjning med 5 % from 1 oktober 2022, köpt bänkar, genomfört OVK, planterat träd, projekterat miljöhus, genomfört akut uh (takfönster), nya takarmaturer (LED) till garage. Byte samtliga gemensamma ljuskällor till LED.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning tkr	1 567	1 548	1 548	1 545
Resultat efter finansiella poster	79	93	-367	172
Soliditet, %	-72	-70	-70	-58
Årsavgifter / kvm	625	617	617	617
Lån / kvm	3 780	3 876	3 963	4 050
Elkostnad / kvm	32	23	17	17
Värmekostnad / kvm	150	157	144	147
Vattenkostnad / kvm	31	36	30	33
Kapitalkostnad / kvm	47	42	58	59

Eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition enl föregående års- stämmobeslut	Belopp vid årets ingång
Inbetalda insatser	108 600			108 600
Uppskrivningsfond	3 669 473	-53 181		3 722 654
Reservfond	75 325			75 325
Fond för yttre underhåll	834 562	156 567		677 995
Ansamlad förlust	-8 862 994	-103 386	93 125	-8 852 734
Årets resultat	79 442	79 442	-93 125	93 125
Vid årets slut	-4 095 592	79 442	-	-4 175 035

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:	
Ansamlad förlust	-8 759 608
Upplöses från uppskrivningsfond	53 181
Årets resultat	79 442
Reservering till fond för yttre underhåll	-156 567
Totalt	-8 783 552
disponeras för	
balanseras i ny räkning	-8 783 552

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 566 708	1 547 592
Övriga rörelseintäkter		25 284	44 739
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 591 992	1 592 331
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 086 483	-1 129 990
Övriga externa kostnader	4	-123 842	-80 455
Personalkostnader	5	-107 620	-106 344
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-77 210	-77 210
Summa rörelsekostnader		-1 395 155	-1 393 999
Rörelseresultat		196 837	198 332
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-117 395	-105 207
Summa finansiella poster		-117 395	-105 207
Resultat efter finansiella poster		79 442	93 125
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		79 442	93 125
Skatter			
Årets resultat		79 442	93 125

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	5 055 309	5 132 519
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>5 055 309</u>	<u>5 132 519</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>5 055 309</u>	<u>5 132 519</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		-	45 384
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		107 589	85 067
Summa kortfristiga fordringar		<u>107 589</u>	<u>130 451</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		558 017	753 236
Summa kassa och bank		<u>558 017</u>	<u>753 236</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>665 606</u>	<u>883 687</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>5 720 915</u>	<u>6 016 206</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		108 600	108 600
Uppskrivningsfond		3 669 473	3 722 654
Fond för yttre underhåll		834 562	677 995
Reservfond		75 325	75 325
Summa bundet eget kapital		4 687 960	4 584 574
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 862 994	-8 852 734
Årets resultat		79 442	93 125
Summa fritt eget kapital		-8 783 552	-8 759 609
Summa eget kapital		-4 095 592	-4 175 035
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	7 228 590	5 500 000
Summa långfristiga skulder		7 228 590	5 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		2 146 580	4 111 750
Leverantörsskulder		71 267	165 435
Skatteskulder		8 111	5 916
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		361 959	408 140
Summa kortfristiga skulder		2 587 917	4 691 241
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 720 915	6 016 206

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2-rådet) Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	75
-Maskiner	20

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter	1 549 668	1 530 552
Hyra lokaler	17 040	17 040
	1 566 708	1 547 592

Not 3 Fastighetskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Snöröjning	-	562
Städning	73 056	72 480
Trädgårdsskötsel	78 094	74 408
Sotning	7 500	-
Gård	13 257	46 678
Serviceavtal	29 392	-704
Förbrukningsmaterial	2 351	2 192
Reparationer fastigheten	48 553	71 559
Underhåll fastigheten	-	-
El	79 582	56 924
Värme	372 305	389 580
Vatten	77 903	88 220
Renhållning	74 357	74 012
Fastighetsförsäkring	53 943	82 723
Kabel-TV	38 480	33 844
Bredband	68 984	72 636
Fastighetsavgift	68 726	64 876
	1 086 483	1 129 990

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kontorsmateriel	1 300	406
Styrelsekostnader	800	700
Ersättning till revisor	13 000	12 750
Förvaltningskostnader	60 913	58 489
Övriga förvaltningskostnader	-	2 593
Konsultarvode	42 188	2 500
Bankkostnader	3 337	3 017
Övriga kostnader	104	-
Lämnade bidrag och gåvor	2 200	-
	123 842	80 455

Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under verksamhetsåret.

Personal

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvode	82 110	80 920
Arbetsgivaravgifter	25 510	25 424
Summa	107 620	106 344

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Byggnad	879 531	879 531
Uppskrivning av byggnad	3 988 558	3 988 558
Förbättringar	246 044	246 044
Mark	473 594	473 594
	5 587 727	5 587 727
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-455 208	-377 998
-Årets avskrivning enligt plan	-77 210	-77 210
	-532 418	-455 208
Redovisat värde vid årets slut	5 055 309	5 132 519
Taxeringsvärde byggnader:	26 189 000	19 868 000
Taxeringsvärde mark:	26 000 000	17 200 000
Totalt	52 189 000	37 068 000

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Villkorsändringsdag	2022-12-31	2021-12-31
SEB	0,86	2025-12-28	1 820 000	1 900 000
SEB	1,41	2023-12-28	1 910 000	1 910 000
SEB	4,48	2025-12-28	2 135 170	2 191 750
SEB	5,01	2027-09-28	1 750 000	1 800 000
	0,81	2024-12-28	1 760 000	1 810 000
Kortfristigdel av lång skuld som förfaller inom ett år			-2 146 580	-4 111 750
			7 228 590	5 500 000

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

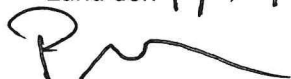
	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	10 753 275	10 753 275
	10 753 275	10 753 275

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

UH-arbete avloppstam, fortsatt projektering miljöhus, ytskikt tvättstuga, etablera dokumenthanteringssystem (ev Teams).

Underskrifter

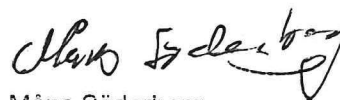
Lund den 19 / 4 2023



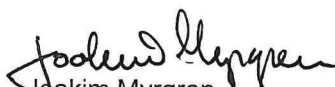
Pontus Olsson
Ordförande



Nikolaos Karabelas
Ledamot



Måns Söderberg
Ledamot



Jakob Myrgren
Ledamot



Olof Selander Whass
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27/4 2023



Lena Svahn
Auktoriserad revisor
Lena Svahn Revisionsbyrå AB

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 2022.

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 2022-12-31 och av dess finansiella resultat 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 *Revisorers 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.

Revisorers 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 *Revisorans 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.

W

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 tryggnande 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 27/4 2023

Lena Svahn
Auktoriserad revisor