

Årsredovisning för

Brf Kobjer

745000-1396

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

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 2019.

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. 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
Hanna Nilsson	Ledamot
Joakim Mygren	Ledamot
Olof Selander	Ledamot
Måns Söderberg	Ledamot

Simon Sjölander	Suppleant
Henrik Malm	Suppleant
Nikolaos Karabelas	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Styrelsen agerar som valberedning.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-07.

Förvaltning

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har det installerats rättstopp i fastigheterna för att undvika skadedjur i avloppsrören.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning tkr	1 545	1 545	1 541	1 523
Resultat efter finansiella poster	172	174	-697	-2 892
Soliditet, %	-58	-62	-65	-58
Årsavgifter / kvm	617	617	617	610
Lån / kvm	4 050	4 130	4 217	4 304
Elkostnad / kvm	17	15	14	14
Värmekostnad / kvm	147	152	153	158
Vattenkostnad / kvm	33	23	33	22
Kapitalkostnad / kvm	59	67	69	52

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	3 829 016	-53 180		3 882 196
Reservfond	75 325			75 325
Fond för yttre underhåll	1 012 146	111 204		900 942
Ansamlad förlust	-9 097 869	-58 024	174 483	-9 214 328
Årets resultat	172 114	172 114	-174 483	174 483
Vid årets slut	-3 900 668	172 114	-	-4 072 782

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:	
Ansamlad förlust	-9 039 845
Upplöses från uppskrivningsfond	53 181
Årets resultat	172 114
Reservering till fond för yttre underhåll	-111 204
Totalt	-8 925 754
disponeras för	
balanseras i ny räkning	-8 924 754
Summa	-8 924 754

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 545 192	1 545 192
Övriga rörelseintäkter		36 856	27 492
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 582 048	1 572 684
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-991 044	-973 696
Övriga externa kostnader	4	-90 933	-76 172
Personalkostnader	5	-103 887	-104 547
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-77 210	-77 210
Summa rörelsekostnader		-1 263 074	-1 231 625
Rörelseresultat		318 974	341 059
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-146 860	-166 576
Summa finansiella poster		-146 860	-166 576
Resultat efter finansiella poster		172 114	174 483
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		172 114	174 483
Skatter			
Årets resultat		172 114	174 483

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	5 286 939	5 364 149
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		5 286 939	5 364 149
Summa anläggningstillgångar		5 286 939	5 364 149
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		45 384	2 699
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		96 262	67 684
Summa kortfristiga fordringar		141 646	70 383
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 229 215	1 097 999
Summa kassa och bank		1 229 215	1 097 999
Summa omsättningstillgångar		1 370 861	1 168 382
SUMMA TILLGÅNGAR		6 657 800	6 532 531

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		108 600	108 600
Uppskrivningsfond		3 829 016	3 882 196
Fond för yttre underhåll		1 012 146	900 942
Reservfond		75 325	75 325
Summa bundet eget kapital		5 025 087	4 967 063
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 097 868	-9 214 328
Årets resultat		172 114	174 483
Summa fritt eget kapital		-8 925 754	-9 039 845
Summa eget kapital		-3 900 667	-4 072 782
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	9 848 330	10 024 910
Summa långfristiga skulder		9 848 330	10 024 910
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		196 580	216 580
Leverantörsskulder		178 238	45 961
Skatteskulder		2 282	522
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		333 037	317 340
Summa kortfristiga skulder		710 137	580 403
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 657 800	6 532 531

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas enligt Bokföringsnämndens allmänna råd (BFAR 2003:4)

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

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter	1 530 552	1 530 552
Hyra lokaler	14 640	14 640
	1 545 192	1 545 192

Not 3 Fastighetskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Snöröjning	2 563	4 675
Städning	69 000	67 188
Trädgårdsskötsel	66 800	77 088
Energideklaration	13 125	-
Brandskydd	-	73 436
Gård	8 033	179
Serviceavtal	866	-
Förbrukningsmaterial	1 908	1 008
Reparationer fastigheten	53 146	3 790
El	41 431	37 624
Värme	364 651	377 610
Vatten	81 434	55 806
Renhållning	67 363	65 728
Fastighetsförsäkring	54 362	45 711
Kabel-TV	32 674	31 907
Bredband	72 600	72 618
Fastighetsavgift	61 088	59 328
	991 044	973 696

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kontorsmateriel	89	1 341
Föreningskostnader	700	700
Ersättning till revisor	12 000	12 250
Förvaltningskostnader	56 547	56 510
Övriga förvaltningskostnader	2 032	2 812
Konsultarvode	16 688	-
Bankkostnader	2 722	2 559
Övr avdr gill kostn	155	-
	90 933	76 172

Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under verksamhetsåret.

Personal

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvode	79 050	77 350
Arbetsgivaravgifter	24 837	27 197
Summa	103 887	104 547

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
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	-223 578	-146 368
-Årets avskrivning enligt plan	-77 210	-77 210
	-300 788	-223 578
Redovisat värde vid årets slut	5 286 939	5 364 149
Taxeringsvärde byggnader:	19 868 000	19 050 000
Taxeringsvärde mark:	17 200 000	16 000 000
Totalt	37 068 000	35 050 000

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Villkorsändringsdag	2019-12-31	2018-12-31
SEB	1,91	2020-12-28	2 060 000	2 140 000
SEB	1,41	2023-12-28	1 910 000	1 910 000
SEB	1,26	2022-12-28	2 304 910	2 361 490
SEB	1,20	2021-09-28	1 880 000	1 910 000
	1,38	2020-12-28	1 890 000	1 920 000
Kortfristigdel av lång skuld			-196 580	-216 580
			9 848 330	10 024 910

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	10 753 275	10 753 275
	10 753 275	10 753 275

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Utredning kring byte av entrédörrar med kodlås pågår.
- Det pågår även utredning kring renovering av tvättstuga samt installation av laddningsstationer för elbilar.

Underskrifter

Lund den / 2020

Pontus Olsson
Ordförande

Hanna Nilsson
Ledamot

Måns Söderberg
Ledamot

Joakim Myrgren
Ledamot

Olof Selander
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Lena Svahn
Auktoriserad revisor
Lena Svahn Revisionsbyrå AB