

Årsredovisning för

Brf Kobjer

745000-1396

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

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 2020.

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 Whass	Ledamot
Måns Söderberg	Ledamot

Simon Sjölander	Suppleant
Henrik Malm	Suppleant
Nikolaos Karabelas	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Styrelsen agerar som valberedning.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-09.

Förvaltning

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Det har installerats nya entrépartier i originalutförande samt installerats kodlås på dörrarna.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning tkr	1 548	1 545	1 545	1 541
Resultat efter finansiella poster	-367	172	174	-697
Soliditet, %	-70	-58	-62	-65
Årsavgifter / kvm	617	617	617	617
Lån / kvm	3 963	4 050	4 130	4 217
Elkostnad / kvm	17	17	15	14
Värmekostnad / kvm	144	147	152	153
Vattenkostnad / kvm	30	33	23	33
Kapitalkostnad / kvm	58	59	67	69

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	3 775 835	-53 181		3 829 016
Reservfond	75 325			75 325
Fond för yttre underhåll	1 123 350	111 204		1 012 146
Ansamlad förlust	-8 983 777	-58 023	172 114	-9 097 868
Årets resultat	-367 493	-367 493	-172 114	172 114
Vid årets slut	-4 268 160	-367 493	-	-3 900 667

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:	
Ansamlad förlust	-8 925 754
Upplöses från uppskrivningsfond	53 181
Årets resultat	-367 493
Reservering till fond för yttre underhåll	-111 204
Totalt	-9 351 270
disponeras för	
ianspråkta från fonden för yttre underhåll	556 559
balanseras i ny räkning	-8 794 711

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

9/

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 547 592	1 545 192
Övriga rörelseintäkter		58 513	36 856
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 606 105	1 582 048
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 575 606	-991 044
Övriga externa kostnader	4	-74 355	-90 933
Personalkostnader	5	-102 980	-103 887
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-77 210	-77 210
Summa rörelsekostnader		-1 830 151	-1 263 074
Rörelseresultat		-224 046	318 974
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-143 447	-146 860
Summa finansiella poster		-143 447	-146 860
Resultat efter finansiella poster		-367 493	172 114
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-367 493	172 114
Skatter			
Årets resultat		-367 493	172 114

q/

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	5 209 729	5 286 939
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		5 209 729	5 286 939
Summa anläggningstillgångar		5 209 729	5 286 939
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		45 384	45 384
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		98 190	96 262
Summa kortfristiga fordringar		143 574	141 646
Kassa och bank			
Kassa och bank		670 491	1 229 215
Summa kassa och bank		670 491	1 229 215
Summa omsättningstillgångar		814 065	1 370 861
SUMMA TILLGÅNGAR		6 023 794	6 657 800

✓

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		108 600	108 600
Uppskrivningsfond		3 775 835	3 829 016
Fond för yttre underhåll		1 123 350	1 012 146
Reservfond		75 325	75 325
Summa bundet eget kapital		5 083 110	5 025 087
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 983 777	-9 097 868
Årets resultat		-367 493	172 114
Summa fritt eget kapital		-9 351 270	-8 925 754
Summa eget kapital		-4 268 160	-3 900 667
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	7 771 750	9 848 330
Summa långfristiga skulder		7 771 750	9 848 330
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		2 056 580	196 580
Leverantörsskulder		103 475	178 238
Skatteskulder		4 750	2 282
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		355 399	333 037
Summa kortfristiga skulder		2 520 204	710 137
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 023 794	6 657 800

✓

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.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas enligt Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 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

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	1 530 552	1 530 552
Hyra lokaler	17 040	14 640
	1 547 592	1 545 192

Not 3 Fastighetskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Snöröjning	-	2 563
Städning	70 512	69 000
Trädgårdsskötsel	67 881	66 800
Energideklaration	-	13 125
Gård	7 821	8 033
Serviceavtal	-1 163	866
Förbrukningsmaterial	2 061	1 908
Reparationer fastigheten	81 344	53 146
Underhåll fastigheten	556 559	-
El	42 409	41 431
Värme	357 911	364 651
Vatten	73 456	81 434
Renhållning	63 549	67 363
Fastighetsförsäkring	77 487	54 362
Kabel-TV	39 443	32 674
Bredband	72 600	72 600
Fastighetsavgift	63 736	61 088
	1 575 606	991 044

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kontorsmateriel	689	89
Föreningskostnader	-	700
Ersättning till revisor	12 000	12 000
Förvaltningskostnader	56 591	56 547
Övriga förvaltningskostnader	2 031	2 032
Konsultarvode	-	16 688
Bankkostnader	3 044	2 722
Övr avdr gill kostn	-	155
	74 355	90 933

Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under verksamhetsåret.

Personal

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvode	78 360	79 050
Arbetsgivaravgifter	24 620	24 837
Summa	102 980	103 887

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade 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
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-300 788	-223 578
-Årets avskrivning enligt plan	-77 210	-77 210
	-377 998	-300 788
Redovisat värde vid årets slut	5 209 729	5 286 939
Taxeringsvärde byggnader:	19 868 000	19 868 000
Taxeringsvärde mark:	17 200 000	17 200 000
Totalt	37 068 000	37 068 000

✓

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Villkorsändringsdag	2020-12-31	2019-12-31
SEB	0,86	2025-12-28	1 980 000	2 060 000
SEB	1,41	2023-12-28	1 910 000	1 910 000
SEB	1,26	2022-12-28	2 248 330	2 304 910
SEB	1,20	2021-09-28	1 840 000	1 880 000
	0,81	2024-12-28	1 850 000	1 890 000
Kortfristigdel av lång skuld som förfaller inom ett år			-2 056 580	-196 580
			7 771 750	9 848 330

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	10 753 275	10 753 275
	10 753 275	10 753 275

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

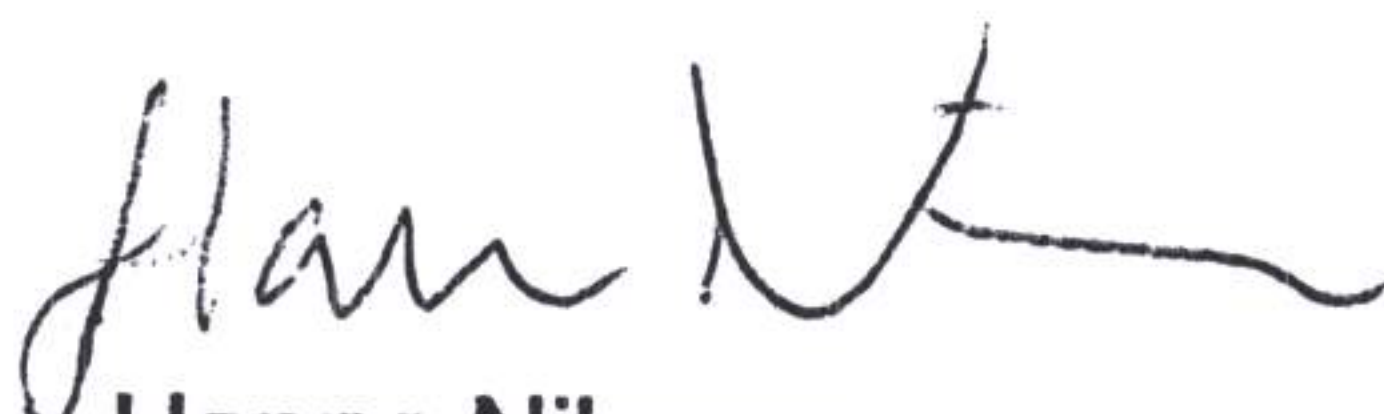
- Arbete med utredning kring renovering av tvättstuga samt uppfräschning av trapphus pågår. Det bevakas även frågor kring sophus och laddplatser för elbilar.
- Under 2021 kommer även utemiljön på baksidan mot Slåttervägen 9 förbättras.

Underskrifter

Lund den 16 / 5 2021



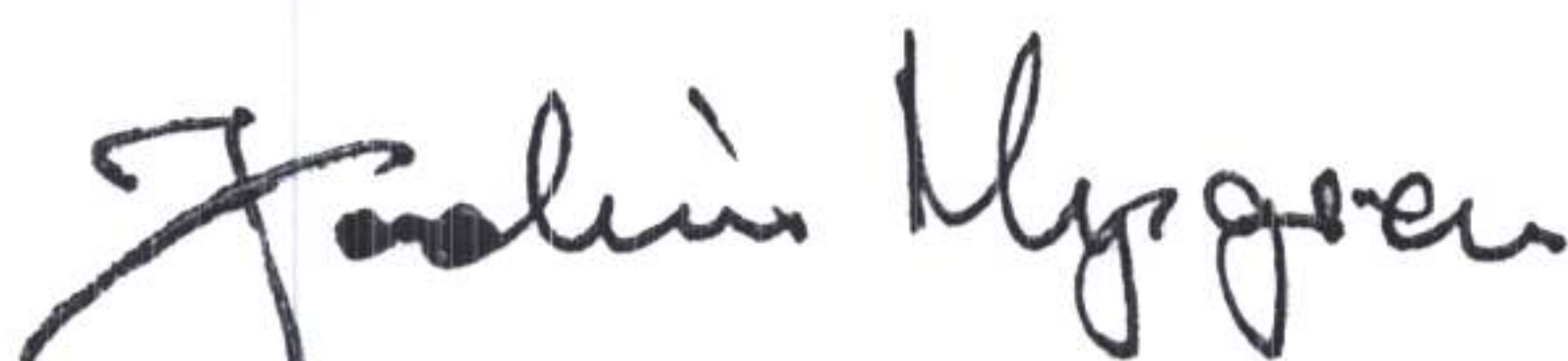
Pontus Olsson
Ordförande



Hanna Nilsson
Ledamot



Måns Söderberg
Ledamot



Joakim Myrgren
Ledamot



Olof Selander Whass
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 / 5 2021



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 2020.

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 2020-12-31 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 *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 2020 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.

av

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 17 maj 2021



Lena Svahn
Auktoriserad revisor