

Brf Kobran

Org. nr 716421-8070

ÅRSREDOVISNING 2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kobran får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023 01 01 - 2023 12 31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023 05 30. Val genomfördes till nedanstående poster

Styrelse

Åke Sahlin	ledamot
David Uddenfeldt	ledamot
Erik Leijonborg	ledamot
Annete Adamsson	ledamot
Paula Stenström	suppleant

Revisorer

Mattias Linhardt	ordinarie
Fredrik Nordin	suppleant

Valberedning

Marina Skarbövik
Barbro Heijbel

Styrelsearbetet

Styrelsen hade under 2023 åtta protokollförda sammanträden.

Leverantören av teknisk förvaltning är FT Drift AB, av trappstädning och entrémattor Smart AB. Städning görs från och med 2019 av hela trapphusen.

Hiss service tillhandahålls av Hissen AB. Stockholm Vatten och Avfall hanterar hushållssopor.

Den ekonomiska förvaltningen utförs av Sahlin & Tegnander HB till ett årsarvode på 24 000 kronor exklusive moms.

Nordic Green Energy och Ellevio levererar el enligt avtal. Stockholm Exergi levererar fjärrvärme.

Överlåtelse

Under 2023 har en lägenhet överlåtits.

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Ormen Större 16. Fastigheten uppfördes 1909 och totalrenoverades 1988.

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt samt fem affärslokaler med hyresrätt.

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Svenska Brand. Som tilläggförsäkring finns en styrelseansvarsförsäkring samt förmögenhetsbrottsförsäkring.

Under de senaste sex åren har följande större renoveringsprojekt genomförts:

- 2018 renoverades föreningens två trapphus, till en kostnad av 2,4 miljoner kronor, vilket i sin helhet betalades genom underhållsfonden.

Handwritten signatures and initials:
DUBU
CHA 40

- 2019 genomfördes en omfattande ombyggnation av gården. Total kostnad blev 5 877 902 kronor, varav 5 400 000 kronor avskrivs under livslängden som är beräknad till 50 år. Samma år byttes undercentralen för fjärrvärme och vatten till en kostnad av 229 680. Anläggningen delas med Brf Anakondan.
- 2021 målades fastighetens tak om till en kostnad av drygt 250 000 kr. Fönsterkarmar och ytterbågar i samtliga lägenheter målades och ev. rötskador åtgärdades samma år. Detta arbete avslutades våren 2022. Kostnaden för underhåll av fönstren uppgick till strax över 1,6 miljoner kronor.
- Under hösten 2020 genomfördes en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i samtliga lägenheter och lokaler. Under 2021 och 2022 vidtogs en rad åtgärder som svar på erhållna anmärkningar. I december 2022 fick föreningen en godkänd OVK.
- 2023 installerades ny värmekabel på fastighetens tak och i stuprör för 202 533 kronor och maskinparken i tvättstugan byttes ut. Tvättstugan delas med Brf Anakondan. Brf Kobrans andel av kostnaden var 122 915 kronor.
- Under våren 2023 genomfördes även spolning av samtliga avloppsstammar. Ett par stammar filmades också för att bedöma deras status. Slutsatsen av filmningen är att åtgärder kommer att behövas inom några år.

Fastighetstaxering genomfördes 2022, varvid taxeringsvärdet ökade med 37%. Taxeringsvärdet för fastigheten är 133 400 000.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 20% per 1 juli 2021. Under 2022/2023 var årsavgifterna oförändrade. Under 2023 har ett lokalhyreskontrakt förlängts. Samtliga kontrakt löper på tre år. Driftkostnader ökade med 7% jämfört med 2022.

Resultat och ställning (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 751	2 342	2 197	2 182	2 176
Rörelseresultat	511	252	- 1 709	261	273
Resultat efter finansiella poster	450	233	-1 719	252	279
Omföring av resultat till fond yttre underhåll	-400	-400	-292	-292	-292
Balansomslutning	54 318	54 389	54 382	55 054	55 212

Rörelseresultatet 2023 är inte belastat med avsättning till fond för yttre underhåll. Detta enligt Bokföringsnämndens anvisningar, då avsättning till fonden på 400 200 ska göras via balansräkningen.

Nyckeltal

Föreningen har lån på 1 160 000 kronor, löptid 90 dagar med rörlig ränta.

Årsavgift per kvadratmeter **261** kronor. Avgift under 800 anses bra.

Föreningens lån per kvadratmeter bostadsyta **490** kronor. Under 5 000 per kvm anses bra.

Räntekänslighet **2%**, vilket innebär att 1% höjning av räntesats kräver 2% höjning av föreningens årsavgifter. Under 5% anses som låg räntekänslighet.

Sparandel/kvm bostad och lokal yta **280** kronor. Sparande över 250 anses bra.

Energikostnad (värm/vatten/el) per kvadrat meter bostad och lokal är **179**. Under 200 anses bra.

77% av föreningens intäkter kommer från uthyrning av affärslokaler. Beräknat enligt Skatteverkets bruksvärdeshyra kommer 35% av intäkterna från uthyrning av lokaler.

Handwritten signatures and initials:
 [Signature] DUB
 [Signature] AKA

Framtida utveckling

Tomträttsavgälden höjdes i juli 2019 med 41,3% (200 000 kronor). Höjningen gjordes successivt under perioden juli 2019 till juli 2023. För 2024 är tomträttsavgälden 705 100 kronor per år.

Den upprättade budgeten för 2024 visar ett positivt resultat på drygt 100 000 kronor. Årsavgifterna för 2024 föreslås oförändrade.

Förlust disposition

Årets resultat	kronor	450 303
Avsättning fond för underhåll	kronor	- 400 200
Balanserat resultat	kronor	- 1 371 363
Balanserat underskott	kronor	- 1 321 260

Styrelsen föreslår att balanserat underskott -1 321 260 överföres i ny räkning.

Brf Kobran

		2023 01 01	2022 01 01
Resultaträkning		2023 12 31	2022 12 31
Nettoomsättning	Not 2	2,751,365	2,341,647
<i>Fastighetens kostnader</i>		-	-
Drift	Not 3	- 1,795,891	- 1,671,706
Fastighetsskatt		- 230,547	- 227,937
Avskrivningar	Not 7,8	- 213,724	- 189,534
Rörelseresultat		511,203	252,470
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter	Not 5	8,068	3,146
Räntekostnader	Not 6	- 68,969	- 22,873
Resultat efter finansiella kostnader		450,303	232,743
Årets resultat		450,303	232,743
Från årets resultat avgår avsättning till fond för yttre underhåll	Not 4	- 400,200	- 400,200
Resultat att disponera		50,103	- 167,457

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Brf Kobran

Balansräkning

31/12/2023

31/12/2022

Tillgångar**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	Not 7	48,036,157	48,085,441
Inventarier	Not 8	5,404,581	5,243,573
Summa anläggningstillgångar		53,440,738	53,329,014

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar	Not 9	34,529	63,460
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	219,216	260,279
		253,745	323,739

Kassa och bank	Not 11	623,252	735,875
Summa omsättningstillgångar		876,997	1,059,614

SUMMA TILLGÅNGAR

54,317,735

54,388,628

Eget kapital och skulder**Eget kapital**

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser		45,324,458	45,324,458
Upplåtelseavgifter		7,492,740	7,492,740
Fond för yttre underhåll	Not 13	800,400	400,200
		53,617,598	53,217,398

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-	1,371,363	- 1,203,905
Årets resultat		50,103	167,458
	-	1,321,260	- 1,371,363

Summa eget kapital

52,296,338

51,846,035

Långfristiga skulder

Lån Handelsbanken 5.25% 90 dgr		1,160,000	1,500,000
--------------------------------	--	-----------	-----------

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	Not 14	108,875	141,849
Övriga skulder	Not 16	417,063	382,270
Skatteskuld	Not 15	86,608	50,605
Förinbetalda avgifter och hyror		150,808	313,041
Upplupna kostnader	Not 17	98,043	154,828
		861,397	1,042,593

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

54,317,735

54,388,628

POSTER INOM LINJEN

Ställda säkerheter	1,160,000	1,500,000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

EJ
DAU
Kobran

Brf Kobran	20230101	20220101
FINANSIERINGSANALYS	20231231	20221231
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	511,203	252,470
Återföring avskrivningar	213,724	189,534
Erhållen ränta	8,068	3,146
Erlagd ränta	- 68,969	- 22,873
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	664,026	422,277
Förändring av rörelsekapital (exkl. likvida medel)		
Ökning (-) Minskning (+) av kortfristiga fordringar	69,994	- 12,713
Ökning (+) Minskning (-) av kortfristiga skulder	- 181,196	264,247
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	552,824	673,811
Investeringsverksamhet		
Investering i byggnader och mark	-	-
Investering i övriga anläggningstillgångar	- 325,448	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 325,448	-
Finansieringsverksamheten		
Insatser/upplåtelseavgift	-	-
Amortering av skuld	- 340,000	- 490,000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 340,000	- 490,000
Året kassaflöde	- 112,624	183,811
Likvida medel vid årets början	735,875	552,065
Likvida medel vid årets slut (not 11)	623,252	735,875





Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Fordringar har tagits upp till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

Fastigheter

Avskrivning har gjorts med 0,1 % av byggnadens anskaffningsvärde.

Anläggningstillgångar

Avskrivning sker enligt plan utifrån beräknad livslängd på respektive inventarier.

Fibernätinstallation 206 189 kronor samt värmekabel anläggning tak, 138 480 kronor, avskrivs årligen med 6,67% vilket motsvarar en beräknad livslängd på 15 år.

2019 genomfördes en omfattande ombyggnation av gården varvid all betong ersättes med ny armerad betong. Den totala kostnaden på 5 877 902 har fördelats enligt;

* kostnadsfört 2018 205 635

* nyttjande av reparationsfond 2019 272 267

* bokats som anläggningstillgång 5 400 000, med avskrivningstid 50 år, enligt uppskattad livslängd

2019 byttes fjärrvärmecentralen, varav Brf Kobrans andel 58%, uppgår till 229 680. Beräknad livslängd 30 år.

2023 installerades ny värmekabel på tak och stuprör till en kostnad av 202,533. Avskrivs på 15 år.

2023 anskaffades ny maskinell utrustning till tvättstugan. Brf Kobran debiterades 58% av kostnaden, vilket blev 122,915 som avskrivs på 10 år.

Fonder

Avsättning till fond för underhåll har gjorts, i enlighet med föreningens stadgar, med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Fr o m räkenskapsåret 2004 ska denna fond redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens

allmänna råd (BFNAR 2003:4). Reserverade medel för framtida fastighetsunderhåll skall redovisas som egen post under rubriken Bundet eget kapital i balansräkningen.

Reserveringen sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen.

Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen.

Not 2 Nettoomsättning	2023	2022	
Årsavgifter	616,980	616,980	
Hyror	2,107,621	1,706,437	
Andrahandsavgifter	-	5,322	
Påminnelseavgifter	600	500	
Elstöd	14,667	-	
Övriga intäkter	11,497	12,408	
	<u>2,751,365</u>	<u>2,341,647</u>	17%

[Handwritten signatures and initials]

Not 3	Drift	2023	2022	
	Fastighetsskötsel och städning	63,542	60,516	5%
	Reparationer	185,438	134,804	38%
	Fönsterrenovering	9,646	42,321	-77%
	Snöskottning	5,196	5,196	0%
	El	81,409	94,390	-14%
	Uppvärmning	364,511	324,248	12%
	Vatten	63,904	48,809	31%
	Sophämtning	78,864	39,404	100%
	Tomträttsavgäld	705,100	665,050	6%
	Kabel-TV+ fibernäts kostnad	22,045	21,304	3%
	Hisskostnader	27,412	58,045	-53%
	Ventilationskostnad, OVK	34,891	22,926	52%
	Tvättstugekostnader	2,857	22,009	-87%
	Fastighetsförsäkring	65,499	61,701	6%
	Förbrukningsmaterial, kontorsmaterial, dataprogram	10,709	8,608	24%
	Bank, UC kostnader, dröjsmålsräntor	3,524	4,758	-26%
	Årsmöteskostnad	2,284	4,247	-46%
	Advokatkostnader	3,060	24,570	n/a
	Konsultarvode underhållsplan	37,200	-	
	Arvode redovisning	28,800	28,800	0%
	Summa	<u>1,795,891</u>	<u>1,671,706</u>	7%
Not 4	Underhåll	2023	2022	
	Avsättning till yttre fond	400,200	400,200	
		<u>400,200</u>	<u>400,200</u>	
Not 5	Ränteintäkter			
	Ränteintäkter SBAB	8,068	3,146	
		<u>8,068</u>	<u>3,146</u>	
Not 6	Räntekostnader			
	Räntekostnader Handelsbanken	68,513	21,618	
	Dröjsmålsräntor, ränta skattekonto	456	1,255	
		<u>68,969</u>	<u>22,873</u>	
Not 7	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31	
	Byggnad			
	Ingående anskaffningsvärde	49,283,900	49,283,900	
	Tillkommande anskaffning	-	-	
	Ingående avskrivningar	-1,198,459	-1,149,175	
	Årets avskrivningar	-49,284	-49,284	
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1,247,743</u>	<u>-1,198,459</u>	
	Byggnad			
	Utgående bokfört värde	48,036,157	48,085,441	
	Fastigheten är upplåten med tomträtt			
	Taxeringsvärde			
	Byggnader	47,400,000	47,400,000	
	Mark	86,000,000	86,000,000	
		<u>133,400,000</u>	<u>133,400,000</u>	
	Bostäder	114,000,000	114,000,000	
	Lokaler	19,400,000	19,400,000	
		<u>133,400,000</u>	<u>133,400,000</u>	

DAU

 AHA

Not 8 Övriga anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
Ing anskaffningsvärde	6,133,561	6,133,561
Nyanskaffning under året	325,448	-
Ackumulerad avskrivning	-889,988	-749,738
Årets avskrivning	-164,440	-140,250
Utgående bokfört värde	<u>5,404,581</u>	<u>5,243,573</u>
Varav bokfört värde fiberkabel installation	20,828	34,581
Varav bokfört värde övriga inventarier	2,620	3,743
Varav bokfört värde värmekabel tak	220,714	38,193
Varav bokfört värde fjärrvärmecentral	189,796	199,056
Varav bokfört värde tvättstuga Anakondan	110,623	-
Varav bokfört värde ombyggnad gård 2019	4,860,000	4,968,000

Not 9 Kundfordringar		
Brf Anakondan	33,689	71,302
Fordran nyckelkopior	840	-
Anders Berngtsson förskottsavgifter	-	-7,842
	<u>34,529</u>	<u>63,460</u>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förskottsbetalad fastighetsförsäkring jan-april	22,322	20,855
Tomträttsavgäld kvartal 1	181,275	171,275
Hisservice kvartal 1	4,511	3,225
SMART städning jan-feb	5,477	5,419
Open Net fiber kabel hyra kvartal 1	3,582	3,582
Kabel-TV Com Hem/Tele 2 kvartal 1	2,049	1,923
Retroaktiv fastighetsskatt 2022	-	54,000
	<u>219,216</u>	<u>260,279</u>

Not 11 Kassa och bank		
SBAB/Handelsbanken	418,921	10,852
Checkkonto Handelsbanken	204,330	725,023
	<u>623,252</u>	<u>735,875</u>

Not 12 Förändringar av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter yttre under.	Fond för ytte under.	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	45,324,458	7,492,740	400,200	-1,203,905	-167,458	51,846,035
Disposition enl. stämmobeslut				-167,458	167,458	
Årets resultat					50,103	50,103
Underhållsfond Uttag underhållsfond			400,200			400,200
Belopp vid årets utgång	<u>45,324,458</u>	<u>7,492,740</u>	<u>800,400</u>	<u>-1,371,363</u>	<u>50,103</u>	<u>52,296,338</u>

DALL
H-LH 20

	2023-12-31	2022-12-31
Not 13 Fond för yttre underhåll		
Ingående värde	400,200	-
Avsättning årets resultat	400,200	400,200
Utgående värde	800,400	400,200
Not 14 Leverantörsskulder	2023-12-31	2022-12-31
Ellevio	-	3,810
Sahlin&Tegnander Redovisning juli-december	15,000	-
Stockholm Exergi	80,212	64,762
Hissen AB	-	21,340
Nordic Green Energy	7,396	4,958
FT Drift	2,536	25,354
Brf Anakondan	-	15,269
Open Universe - fiberhyra	3,731	3,731
Innehållen del faktura Nätverksbolaget - ersättning till Sahli	-	2,625
	108,875	141,849
Not 15 Skattefordran/skatteskuld	2023-12-31	2022-12-31
Skuld taxering 2023	34,393	50,605
Skuld taxering 2024	52,215	-
	86,608	50,605
Not 16 Övriga skulder	2023-12-31	2022-12-31
Mervärdeskatt oktober-december	104,584	82,267
Förinbetalda avgifter Hedengren	8,976	-
Dubbelbetalning Lindhardt sept och oktober	3,500	-
Deposition Broadway	173,340	173,340
Deposition Fotvården	20,700	20,700
Deposition Musadaksson	71,019	71,019
Deposition Kato	34,944	34,944
	417,063	382,270
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Elkostnader Ellevio och Nordic Green december	13,731	12,687
Stockholm Exergi värme december	57,992	87,824
Anakondan el tvättstuga/reparationer	5,000	7,351
Ränta Handelsbanken	8,585	-
Redovisningsarvode juli-dec	-	14,400
Stockholm Vatten nov-dec	10,300	8,400
FT Drift Fastighetsservice dec	2,435	24,166
	98,043	154,828

Stockholm 6/4 maj 2024



Åke Sahlin
Ordförande



David Uddenfeldt



Erik Leijonborg



Annette Adamsson

Revisionsberättelse har 2024

avgivits beträffande denna årsredovisning

Mattias Linhardt

BRF KOBRAN

	2024 BUDGET	2023 UTFALL	2023 BUDGET	%	2022 UTFALL	2021 UTFALL	2020 UTFALL	2019 UTFALL
Omsättning								
Årsavgifter	617,000	616,980	617,000	0%	616,980	569,059	514,140	514,140
Hyror	2,225,000	2,107,621	2,100,000	0%	1,706,437	1,614,204	1,651,590	1,647,204
Övriga intäkter	15,000	26,764	12,000	123%	18,230	14,177	16,726	14,976
	2,857,000	2,751,365	2,729,000	1%	2,341,647	2,197,440	2,182,456	2,176,320
Drift								
Fastighetskötsel och städning	65,000	63,542	63,000	1%	60,516	58,228	56,272	58,220
Reparationer	250,000	148,958	150,000	-1%	134,804	63,744	263,764	233,104
Stammar	-	36,480	70,000	-48%	-	-	-	-
Underhåll tak	-	-	-	0%	-	257,410	-	-
Målning fönster	-	9,646	-	n/a	42,321	1,570,763	-	-
Nyttjande av tillgänglig underhållsfond	-	-	-	n/a	-	-624,204	-	-
Gårds/Trapphusrenovering	-	-	-	n/a	-	10,453	22,900	10,942
Snöskottning, sotning	5,300	5,196	10,000	-48%	5,196	13,911	5,160	10,740
Ei	85,000	81,409	105,000	-22%	94,390	84,590	57,193	70,145
Uppvärmning	365,000	364,511	340,000	7%	324,248	336,789	301,911	311,713
Vatten	64,000	63,904	50,000	28%	48,809	84,339	31,296	31,824
Sophämtning och källsortering	50,000	78,864	42,000	88%	39,404	55,738	46,155	44,503
Tomträttsavgäld	705,100	705,100	685,000	3%	665,050	624,950	584,873	524,850
Kabel-TV+ fibernäts kostnad	23,000	22,045	22,000	0%	21,304	21,120	21,336	20,994
Hisskostnader	110,000	27,412	40,000	-31%	58,045	49,392	21,611	19,044
Ventilationskostnad OVK	-	34,891	10,000	249%	22,926	190,504	41,014	29,769
Tvättstuguekostnader	6,000	2,857	12,000	-76%	22,009	27,372	2,172	29,725
Fastighetsförsäkring	68,000	65,499	63,000	4%	61,701	59,095	57,567	55,976
Gårdsvårer samt prgr license	10,000	10,709	6,000	78%	8,608	2,706	5,424	15,249
Bank och UC kostnader	3,600	3,524	5,000	-30%	4,758	6,613	4,356	4,255
Årsmöteskostnad	2,500	2,284	5,000	-54%	4,247	-	694	880
Advokatarvode	10,000	3,060	15,000	-80%	24,570	5,700	-	-
Konsultarvode underhållsplan	-	37,200	-	n/a	-	-	-	24,000
Arvode redovisning	28,800	28,800	28,800	0%	28,800	28,800	28,800	28,800
Fastighetsskatt	232,000	230,547	230,000	0%	227,937	164,429	176,867	189,799
Summa kostnader inkl fastighetsskatt	-2,083,300	-2,026,438	-1,951,800	4%	-1,899,644	-3,092,442	-1,729,365	-1,714,532
Räntointäkter	12,000	8,068	-	n/a	3,146	32	32	8,800
Räntekostnader	-60,000	-68,969	-60,000	15%	-22,873	-9,720	-9,490	-3,076
Avskrivningar	-106,000	-105,724	-95,000	11%	-81,534	-82,224	-83,837	-80,908
Avskrivning gårdsrenovering	-108,000	-108,000	-108,000	0%	-108,000	-108,000	-108,000	-108,000
Avsättning till underhållsfond	-400,200	-400,200	-400,200	0%	-400,200	-292,200	-292,200	-292,200
RESULTAT	111,500	50,103	114,000	-56%	-167,458	-1,387,114	-40,404	-13,596