

Brf Kobran

Org. nr 716421-8070

ÅRSREDOVISNING 2017

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kobran får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017 01 01 - 2017 12 31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017 06 07. Val genomfördes till nedanstående poster:

Styrelse

Åke Sahlin	ledamot
Anna Cobdal	ledamot
Ida Sahlin	ledamot
Anders Bengtsson	ledamot
Lars Östlund	suppleant

Revisorer

Mattias Lindhardt	ordinarie
Kalle Solberg	suppleant

Valberedning

Marina Skarbövik
Barbro Heijbel

Styrelsearbetet

Styrelsen hade under 2017 nio protokollförda sammanträden.

Leverantör av teknisk förvaltning är MFS Fastighetservice AB. Leverantör av trappstädning, Timmermansgatan samt porten Hornsgatan är Attenta AB. Övrig städning utförs av föreningens medlemmar. Entrémattorna levereras av Berendsen Textil AB. Hisservice levereras av Otis AB. Avtal finns med Suez för återvinningshantering och med Trafikkontoret för hantering av 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. Fortum levererar värmen.

Överlåtelse

Under 2017 har en hyreslägenhet omvandlats till bostadsrätt. Kontraktet avseende hyresrätten sades upp av föreningen i början av 2016. Beslutet prövades i två instanser som båda godkände uppsägningen. Denna process har förorsakat extraordinära kostnader på drygt 200 000 kronor, vilket inkluderar advokatarvode, kronofogde kostnader, tömning och städning, åtgärdad fuktskada badrum mm. Därutöver gjordes en överlåtelse under året.

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 s.k. styrelseansvarsförsäkring samt förmögenhetsbrottsförsäkring.

Under 2017 gjordes ytterligare investeringar i ventilationen i de lokale som hyrs av Tapasbaren Madrid och Mama Wolf. Likaså togs vissa undersökningskostnader för den kommande renoveringen av gården. Delar av avloppsrören i källaren ersattes under året.

Renovering av trapphusen kommer att genomföras under första halvåret 2018. Entreprenör är Larsson & Örnmark. Trapphusrenoveringen beräknas kosta 2,4 miljoner. Föreningen har avsatta medel i balansräkningen, varför renoveringen inte kommer att påverka resultaträkningen.

I maj 2017 genomförde Stockholms kommun en miljöinspektion av fastigheten/föreningen. Mindre anmärkningar gjordes vad gäller föreningens rutiner för information till medlemmarna vis exempelvis ombyggnad av badrum. Likaså anmodades föreningen att utreda förutsättningarna för insamling av matavfall.

Fastighetstaxering genomfördes 2016, varvid taxeringsvärdet ökade med 19%. Taxeringsvärdet för fastigheten är 75 388 000.

Ekonomi

Årsavgifterna var oförändrade jämfört med 2016. Två lokalhyreskontrakt har omförhandlats under 2017. Utredning gällande marknadshyresläget genomfördes 2016 av Nextor.

Driftskostnaderna (kostnader för hyresgäst exkluderat) ökade med 12 % eller 167 122 kronor jämfört med 2016. Minskningen härrör främst från tre poster, ventilationsåtgärder Tapas och Mama Wolf (66 464), byte av bärlinor hiss (30 548), samt upphandlingsunderlag för gårdsarbeten (55 314).

Driftskostnaderna var budgeterade till 1 502 100 verkligt utfall blev 1 609 418 (hyresgäst kostnader exkluderade).

Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 886	1 960	1 946	1 948
Rörelseresultat	107	333	398	455
Resultat efter finansiella poster	109	309	348	289
Omföring av resultat till fond för yttre underhåll	-226	-226	-190	-190
Balansomslutning	55 715	50 401	50 163	53 261

Rörelseresultatet 2017 är inte belastat med avsättning till fond för yttre underhåll. Detta enligt Bokföringsnämndens anvisningar då avsättning till reparationsfond på 226 164 ska göras via balansräkningen.

Framtida utveckling

Den upprättade budgeten för 2018 visar ett positivt resultat. Baserat på en balanserad budget samt med hänsyn till balanserat resultat samt fonder uppgående till 2,4 miljoner föreslår styrelsen att årsavgifterna för perioden juli 2018 – juni 2019 behålls oförändrade.

Vinstdisposition

Årets resultat	kronor	109 465
Avsättning till fond för yttre underhåll	kronor	-226 164
Balanserat resultat	<u>kronor</u>	<u>170 296</u>
	Kronor	53 597

Styrelsen föreslår att 53 597 balanseras i ny räkning.

Brf Kobran

		2017 01 01	2016 01 01
Resultaträkning		2017 12 31	2016 12 31
Nettoomsättning	Not 2	1 886 639	1 959 709
		-	-
<i>Fastighetens kostnader</i>			
Drift	Not 3	- 1 552 160	- 1 399 028
Fastighetsskatt		- 154 125	- 153 044
Avskrivningar	Not 7,8	- 73 672	- 74 271
Rörelseresultat		106 682	333 366
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter	Not 5	12 400	-
Räntekostnader	Not 6	- 9 617	- 24 331
Resultat efter finansiella kostnader		109 465	309 035
Årets resultat		109 465	309 035
Från årets resultat avgår avsättning till fond för yttre underhåll	Not 4	- 226 164	- 226 164
Resultat att disponera		- 116 699	82 871

Brf Kobran

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	48 331 861	48 381 145
Inventarier	Not 8	189 670	214 058
Summa anläggningstillgångar		48 521 531	48 595 203
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	Not 9	8 830	61 971
Övriga fordringar	Not 10	79 864	4 278
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	154 389	173 628
		243 083	239 877
Kassa och bank	Not 12	6 950 199	1 566 260
Summa omsättningstillgångar		7 193 282	1 806 137
SUMMA TILLGÅNGAR		55 714 813	50 401 340
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		45 324 458	38 535 494
Upplåtelseavgifter		7 492 740	7 492 740
Fond för yttre underhåll	Not 14	2 187 565	461 401
		55 004 763	46 489 635
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		170 296	1 587 425
Årets resultat		- 116 699	82 871
		53 597	1 670 296
Summa eget kapital		55 058 360	48 159 931
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	-	1 569 250
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	Not 16	181 418	131 287
Övriga skulder	Not 18	199 516	189 749
Skatteskuld	Not 17	29 804	20 351
Förinbetalda avgifter och hyror		183 291	248 281
Upplupna kostnader	Not 19	62 424	82 491
		656 453	672 159
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 714 813	50 401 340
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter		Inga	1 569 050
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Brf Kobran	20170101	20160101
Kassaflödesanalys	20171231	20161231
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	106 682	333 366
Återföring avskrivningar	73 672	74 271
Nyttjande av reparationsfond	-	-
Erhållen ränta	12 400	-
Erlagd ränta	- 9 617	- 24 331
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	183 137	383 306
Förändring av rörelsekapital (exkl. likvida medel)		
Ökning (-) /minskning (+) av kortfristiga fordringar	- 3 206	148 321
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder	- 15 706	- 21 849
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	164 225	509 778
Investeringsverksamhet		
Investering i byggnader och mark	-	-
Investering i inventarier	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Insatser/upplåtelseavgift	6 788 964	-
Amortering av skuld	- 1 569 250	- 49 000
Utbetald utdelning	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 219 714	- 49 000
Året kassaflöde	5 383 939	460 778
Likvida medel vid årets början	1 566 260	1 105 482
Likvida medel vid årets slut (not 11)	6 950 199	1 566 260

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagens regler och Bokföringsnämndens allmänna råd.

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.

Inventarier

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.

Fonder

Avsättning till fond för underhåll har gjorts, i enlighet 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.

I årsredovisningen ingår en finansierings-/kassaflödesanalys då nettovärdet av tillgångarna i föreningen enligt balansräkningen för de två senaste räkenskapsåren överstiger gränobelopp motsvarande 1000 prisbasbelopp

	2017	2016	
Not 2 Nettoomsättning			
Årsavgifter	507 200	497 484	
Avgiftssrabatt Lindhardt	-	-13 122	
Hyror	1 410 607	1 464 563	
Hysesrabatt, ventilation Tapas	-40 666	-	
Övriga intäkter	9 499	10 784	
	<u>1 886 639</u>	<u>1 959 709</u>	-4%
Not 3 Drift			
Fastighetsskötsel och städning	55 286	57 403	-4%
Reparationer	94 836	61 060	55%
Gårds/Trapphusrenovering - upphandlingsunderlag	55 314	5 700	870%
Snöskottning, sotning	4 800	4 800	0%
El	61 559	76 966	-20%
Uppvärmning	318 520	326 377	-2%
Vatten	35 754	34 006	5%
Sophämtning och källsortering	72 413	70 276	3%
Tomträttsavgäld	484 800	484 800	0%
Kabel-TV+ fibernäts kostnad	20 747	20 538	1%
Hisskostnader	62 316	31 791	96%
Ventilationskostnad	66 474	0	
Tvättstugekostnader	9 640	0	
Fastighetsförsäkring	53 715	50 580	6%
Förbrukningsmaterial, kontorsmaterial	16 540	6 840	142%
Bank och UC kostnader	2 969	4 218	-30%
Årsmöteskostnad	1 270	1 397	-9%
Hyresgäst; avhysningskostnader, våtrumssanering	96 867	109 776	-12%
Inspektion Miljöförvaltningen/Konsultarvode lokalhyror	9 541	23 700	-60%
Arvode redovisning	28 800	28 800	0%
Summa	<u>1 552 160</u>	<u>1 399 028</u>	11%

	2017	2016
Not 4 Underhåll		
Avsättning till yttre fond	226 164	226 164
	<u>226 164</u>	<u>226 164</u>
Not 5 Ränteintäkter		
Ränteintäkter SBAB (6.1m 6 månader)	12 400	0
	<u>12 400</u>	<u>0</u>
Not 6 Räntekostnader		
Räntekostnader till kreditinstitut	9 617	23 258
Dröjsmålsräntor	0	1 073
	<u>9 617</u>	<u>24 331</u>
Not 7 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	49 264 700	49 264 700
Tillkommande anskaffning	19 200	19 200
Ingående avskrivningar	-902 755	-853 471
Årets avskrivningar	-49 284	-49 284
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-952 039</u>	<u>-902 755</u>
Byggnad		
Utgående bokfört värde	48 331 861	48 381 145
Fastigheten är upplåten med tomträtt		
Taxeringsvärde		
Byggnader	34 000 000	34 000 000
Mark	41 388 000	41 388 000
	<u>75 388 000</u>	<u>75 388 000</u>
Bostäder	63 000 000	63 000 000
Lokaler	12 388 000	12 388 000
	<u>75 388 000</u>	<u>75 388 000</u>
Not 8 Inventarier		
Ing anskaffningsvärde	492 323	492 323
Nyanskaffning under året	0	0
Akkumulerad avskrivning	-278 265	-253 278
Årets avskrivning	-24 388	-24 987
Utgående bokfört värde	<u>189 670</u>	<u>214 058</u>
Varav bokfört värde fiberkabel installation	103 346	117 099
Varav bokfört värde värmekabel tak	83 059	92 296
	2017-12-31	2016-12-31
Not 9 Kundfordringar		
Brf Anakondan	-	61 971
18 Smaker, del hyra december	3 527	-
Leijonborg, avgift december	2 916	-
Uddenfeldt, avgift december	2 387	-
	<u>8 830</u>	<u>61 971</u>
Not 10 Övriga fordringar		
Ej fakurerat Anakondan, Vatten&Värme	25 884	4 278
Fordran Mamaokami ventilation	53 980	-
	<u>79 864</u>	<u>4 278</u>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsskatt lokaler 2016, faktureras 2017	-	19 930
Hyreshöjning ETC fakturerat kv. 1 2017	-	5 152
Förskottsbelagd fastighetsförsäkring jan-april	18 296	17 124
Tomträttsavgäld kvartal 1	121 200	121 200
OTIS Hisservice kvartal 1	4 463	5 036
Berendsen matthyra	10 430	-
Open Net fiber kabel hyra kvartal 1	-	3 582
Kabel-TV Com Hem kvartal 1	-	1 604
	<u>154 389</u>	<u>173 628</u>

Not 12 Kassa och bank

Kassa	567	677
SBAB/Handelsbanken	6 112 400	1 002 190
Checkkonto Handelsbanken	837 232	563 393
	<u>6 950 199</u>	<u>1 566 260</u>

Not 13 Förändringar av eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse avgifter yttre</u>	<u>Fond för yttre under.</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	38 535 494	7 492 740	235 237	1 587 425	309 035	48 159 931
Försäljning lght	6 788 964					6 788 964
Disposition enl. stämmobeslut			226 164		-226 164	0
Årets resultat					109 465	109 465
Underhållsfond			1 500 000	-1 500 000		
Belopp vid årets utgång	<u>45 324 458</u>	<u>7 492 740</u>	<u>1 961 401</u>	<u>87 425</u>	<u>192 336</u>	<u>55 058 360</u>

Not 14 Fond för yttre underhåll	2017-12-31	2016-12-31
Ingående värde	461 401	235 237
Avsättning årets resultat	226 164	226 164
Avättning från balanserat resultat	1 500 000	0
Utgående värde	<u>2 187 565</u>	<u>461 401</u>

Not 15 Skulder till kreditinstitut

<u>Räntebind.tid</u>	<u>Låneinstitut</u>	<u>Räntesats 31/12</u>	<u>Skuld 2017-12-31</u>	<u>Skuld 2015-12-31</u>
Rörlig ränta	Handelsbanken 02-53906	1,45%	0	1 569 250

Not 16 Leverantörsskulder	2017-12-31	2016-12-31
Attenta	1 438	-
Berendsen	4 649	-
Ellevio	2 572	3 535
Fortum Värme	50 902	54 750
Hemstädsspecialisten (städning avhyst lght)	-	17 500
Sahlin & Tegnander HB	15 000	-
Nordic Green Energy	3 540	7 236
MFS	9 834	21 868
Låsman	-	1 875
Stockholm Vatten	21 318	10 186
Suez - återvinning	2 754	2 675
Telenor	3 731	3 731
Otis	5 436	5 246
Visma Collector	-	60
SWK - gårdsprojektering	54 244	-
Vertical Planet - gårdsprojektering	3 375	-
Innehållen del faktura Nätverksbolaget - ersättning till Sal	2 625	2 625
	<u>181 418</u>	<u>131 287</u>
Not 17 Skattefordran/skatteskuld		
Skuld taxeringen 2017	8 288	20 351
Skuld taxering 2018	21 432	-
Ränta taxering 2017	84	-
	<u>29 804</u>	<u>20 351</u>
Not 18 Övriga skulder		
Mervärdeskatt oktober-december	72 853	63 086
Deposition Fotvården	20 700	20 700
Deposition Musadaksson	71 019	71 019
Deposition Kato	34 944	34 944
	<u>199 516</u>	<u>189 749</u>
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Elkostnader Ellevio och Nordic Green december	10 682	10 755
Fortum värme december	46 896	49 386
Städning december	-	1 380
Räntekostnader december	-	1 800
Redovisningsarvode juli-dec	-	14 400
MF Fastighetsservice december	2 202	2 202
Källsortering Sita december	2 644	2 568
	<u>62 424</u>	<u>82 491</u>

Stockholm 2018


Ake Sahlin
Ordförande



Anna Cobdal


Anders Bengtsson


Ida Sahlin

Revisionsberättelse har 2018

avgivits beträffande denna årsredovisning


Mattias Lindhardt

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Brf Kobran, organisationsnummer 716421-8070

Undertecknad revisor har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Kobran för räkenskapsåret 2017. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningslagens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 30 maj 2018



Mattias Linhardt

BRF KOBRAN

Omsättning

	2018 BUDGET	2017 UTFALL	2017 BUDGET 2017 B/U	2016 UTFALL	2015 UTFALL	2014 UTFALL
Årsavgifter	514 000	507 200	510 000	484 362	497 484	498 406
Hyror	1 562 000	1 369 941	1 405 000	1 464 563	1 439 744	1 440 563
Övriga intäkter	9 000	9 499	9 000	10 784	9 236	8 677
	2 085 000	1 886 639	1 924 000	1 959 709	1 946 464	1 947 646

Drift

Fastighetsskötsel och städning	58 000	55 286	59 000	57 403	56 302	54 829
Reparationer	250 000	94 836	100 000	61 060	109 109	90 863
Vattenskador	0	0	0	0	0	26 073
Gårds/Trapphusrenovering - upphandlingsunderlag	30 000	55 314	0	5 700	37 621	0
Snöskottning, sotning	10 000	4 800	10 000	4 800	4 800	4 800
El	70 000	61 559	80 000	76 966	67 446	63 867
Uppvärmning	360 000	318 520	330 000	326 377	295 690	282 073
Vatten	38 000	35 754	35 000	34 006	28 105	29 581
Sophämtning och källsortering	63 000	72 413	70 000	70 276	66 110	63 198
Tomträttsavgäld	485 000	484 800	485 000	484 800	484 800	484 800
Kabel-TV+ fibernäts kostnad	33 000	20 747	21 000	20 538	20 532	20 540
Hisskostnader	32 000	62 316	30 000	31 791	49 021	21 071
Ventilationskostnad, kökskanal Timmermansgatan	0	66 474	0	0	26 990	32 414
Tvättstuguekostnader	10 000	9 640	10 000	0	7 269	18 217
Fastighetsförsäkring	56 000	53 715	52 000	50 580	48 188	46 348
Förbrukningsmaterial, kontorsmaterial	6 000	16 540	4 000	6 840	2 120	374
Bank och UC kostnader	4 000	2 969	4 200	4 218	4 058	4 348
Årsmöteskostnad (inkl extra stämma 2018)	2 500	1 270	1 500	1 397	3 556	0
Hiresgäst; Advokat, reparationer, städning, Kronofogden	0	96 867	26 400	109 776	0	12 726
Miljöförvaltningen/Konsultanvode lokalyror (2016)	0	9 541	0	23 700	0	0
Anvode redovisning	29 000	28 800	29 000	28 800	28 800	28 800
Fastighetsskatt	156 000	154 125	155 000	153 044	132 539	131 941
Summa kostnader inkl fastighetsskatt	-1 692 500	-1 706 285	-1 502 100	-1 552 072	-1 473 056	-1 416 863

Räntintäkter

Räntekostnader	20 000	12 400	18 000	0	40	5 984
	0	-9 617	-7 000	-26 231	-50 193	-171 912

Avskrivningar

	-80 000	-73 672	-73 000	-74 271	-75 130	-76 353
--	---------	---------	---------	---------	---------	---------

Avsättning till underhållsfond

	-226 000	-226 164	-226 000	-226 164	-190 185	-190 185
--	----------	----------	----------	----------	----------	----------

RESULTAT

	106 500	-116 699	115 900	80 971	157 940	98 317
--	----------------	-----------------	----------------	---------------	----------------	---------------