

Brf Kobran

Org. nr 716421-8070

ÅRSREDOVISNING 2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kobran får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024 01 01 - 2024 12 31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024 05 28. Val genomfördes till nedanstående poster

Styrelse

Åke Sahlin	ledamot
Annete Adamsson	ledamot
Paula Stenström Öhman	ledamot
Lasse Skarbövik	ledamot
Anna Cobdal	suppleant

Revisorer

Mattias Linhardt	ordinarie
Fredrik Nordin	suppleant

Valberedning

Marina Skarbövik
Barbro Heijbel

Styrelsearbetet

Styrelsen hade under 2024 nio 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 2024 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 tilläggsförsäkring finns en styrelseansvarsförsäkring samt förmögenhetsbrottsförsäkring.

Under de senaste sju 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.
- 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

[Handwritten signatures and initials]

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.
- Med anledning av ökande kostnader för föreningens sopkarusell beslutades våren 2024 att flytta all avfallshantering för medlemmar till soprummet på Timmermansgatan och att samtidigt öka ytan för restaurang Madrids avfallshantering i det intilliggande cykelrummet. Skador på fasaden mot gården åtgärdades under våren. Omfattande förberedelser utfördes under 2024 avseende den planerade renoveringen av fastighetens två hissar samt de därpå följande åtgärderna avseende fastighetens avloppsstammar.

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

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 20% per första juli 2021, sedan 2021 har årsavgifterna varit oförändrade. Under 2024 har ett lokalhyreskontrakt förlängts. Samtliga kontrakt löper på tre år. Driftkostnader ökade med 12% jämfört med 2023.

Resultat och ställning (tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 855	2 751	2 342	2 197	2 182
Rörelseresultat	394	511	252	- 1 709	261
Resultat efter finansiella poster	349	450	233	-1 719	252
Omföring av resultat till fond yttre underhåll	-400	-400	-400	-292	-292
Balansomslutning	54 818	54 318	54 389	54 382	55 054

Rörelseresultatet 2024 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 1 120 000 kronor, löptid 90 dagar med rörlig ränta, per bokslutsdagen 4,2%.

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

Föreningens lån per kvadratmeter bostadsyta **473** 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 **238** kronor. Sparande över 250 anses bra.

of LA PSI 15 ÅS

Energikostnad (värmel/vatten/el) per kvadrat meter bostad och lokal är **204**. Under 200 anses bra.

78% av föreningens intäkter kommer från uthyrning av affärslokaler. Beräknat enligt Skatteverkets bruksvärdeshyra kommer 35% av intäkterna från uthyrning av lokaler.

Framtida utveckling

Tomträttsavgälden höjdes i juli 2019 med 41,3% (200 000 kronor). Höjningen gjordes successivt under perioden juli 2019 till juli 2023. För 2025 är tomträttsavgälden 725 100 kronor per år.

Den upprättade budgeten för 2025 visar ett positivt resultat på ca 60 000 kronor. Årsavgifterna för 2025 föreslås oförändrade.

Förlust disposition

Årets resultat	kronor	349 006
Avsättning fond för underhåll	kronor	- 400 200
Balanserat resultat	kronor	- 1 321 260
Balanserat underskott	kronor	-1 372 454

Styrelsen föreslår att balanserat underskott -1 372 454 överföres i ny räkning.

Brf Kobran

		2024 01 01 2024 12 31	2023 01 01 2023 12 31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 2	2 854 754	2 751 365
<u>Fastighetens kostnader</u>			
Drift	Not 3	-2 016 027	-1 795 891
Fastighetsskatt		-231 490	-230 547
Avskrivningar	Not 7,8	-213 724	-213 724
Rörelseresultat		393 513	511 203
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	Not 5	13 315	8 068
Räntekostnader	Not 6	-57 822	-68 969
Resultat efter finansiella kostnader		349 006	450 302
Årets resultat		349 006	450 302
Från årets resultat avgår avsättning till fond för yttre underhåll	Not 4	-400 200	-400 200
Resultat att disponera		-51 194	50 103

p50 15 15
[Signature]

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	47 986 873	48 036 157
Inventarier	Not 8	5 240 141	5 404 581
Summa anläggningstillgångar		53 227 014	53 440 738
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	Not 9	46 178	34 529
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	218 227	219 216
		264 405	253 745
Kassa och bank	Not 11	1 326 344	623 252
Summa omsättningstillgångar		1 590 749	876 997
SUMMA TILLGÅNGAR		54 817 763	54 317 735
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	1 200 600	800 400
		54 017 798	53 617 598
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 1 321 260	- 1 371 363
Årets resultat		- 51 194	50 103
		- 1 372 454	- 1 321 260
Summa eget kapital		52 645 344	52 296 338
Långfristiga skulder			
Lån Handelsbanken 4,2% 90 dgr		1 120 000	1 160 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	Not 14	365 117	108 875
Övriga skulder	Not 16	441 580	417 063
Skatteskuld	Not 15	37 792	86 608
Förinbetalda avgifter och hyror		101 455	150 808
Upplupna kostnader	Not 17	106 475	98 043
		1 052 419	861 397
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 817 763	54 317 735
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter		1 120 000	1 160 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga






Brf Kobran	20240101	20230101
FINANSIERINGSANALYS	20241231	20231231
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	393 513	511 203
Återföring avskrivningar	213 724	213 724
Erhållen ränta	13 315	8 068
Erlagd ränta	- 57 822	- 68 969
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	562 730	664 026
Förändring av rörelsekapital (exkl. likvida medel)		
Ökning (-) Minskning (+) av kortfristiga fordringar	- 10 660	69 994
Ökning (+) Minskning (-) av kortfristiga skulder	191 022	- 181 196
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	743 092	552 824
Investeringsverksamhet		
Investering i byggnader och mark	-	-
Investering i övriga anläggningstillgångar	-	325 448
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	325 448
Finansieringsverksamheten		
Insatser/upplåtelseavgift	-	-
Amortering av skuld	- 40 000	- 340 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 40 000	- 340 000
Året kassaflöde	703 092	- 112 624
Likvida medel vid årets början	623 252	735 875
Likvida medel vid årets slut (not 11)	1 326 344	623 252

PS 15 AS
ALA

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,

avskrives årligen med 6,67% vilket motsvarar en beräknad livslängd på 15 år.

2019 genomfördes en omfattande ombyggnation av gården varvid all betong ersattes 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. Avskrives på 15 år.

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

Fonder

Avsättning till fond för underhåll har gjorts, i enligt 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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen.

Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023	
Årsavgifter	616 980	616 980	
Hyrer	2 225 509	2 107 621	
Påminnelseavgifter	151	600	
Elstöd	-	14 667	
Övriga intäkter	12 114	11 497	
	<u>2 854 754</u>	<u>2 751 365</u>	4%

PSO 15 AB
ALA

Not 3 Drift	2024	2023	
Fastighetsskötsel och städning	76 976	63 542	21%
Reparationer	260 218	185 438	40%
Fönsterrenovering	-	9 646	-100%
Snöskottning	5 197	5 196	0%
El	83 418	81 409	2%
Uppvärmning	409 152	364 511	12%
Vatten	88 221	63 904	38%
Sophämtning	74 159	78 864	-6%
Tomträttsavgäld	725 100	705 100	3%
Kabel-TV+ fibernäts kostnad	22 528	22 045	2%
Hisskostnader	98 039	27 412	258%
Ventilationskostnad, OVK	28 565	34 891	-18%
Tvättstugekostnader	2 331	2 857	-18%
Fastighetsförsäkring	68 557	65 499	5%
Förbrukningsmaterial, kontorsmaterial, dataprogram	22 454	10 709	110%
Bank, UC kostnader, dröjsmålsräntor	3 430	3 524	-3%
Årsmöteskostnad	1 602	2 284	-30%
Advokatkostnader	17 280	3 060	n/a
Konsultarvode underhållsplan	-	37 200	
Arvode redovisning	28 800	28 800	0%
Summa	2 016 027	1 795 891	12%
Not 4 Underhåll	2024	2023	
Avsättning till yttre fond	400 200	400 200	
	400 200	400 200	
Not 5 Ränteintäkter			
Ränteintäkter SBAB	13 315	8 068	
	13 315	8 068	
Not 6 Räntekostnader			
Räntekostnader Handelsbanken	55 277	68 513	
Dröjsmålsräntor, ränta skattekonto	2 545	456	
	57 822	68 969	
Not 7 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31	
Byggnad			
Ingående anskaffningsvärde	49 283 900	49 283 900	
Tillkommande anskaffning	-	-	
Ingående avskrivningar	-1 247 743	-1 198 459	
Årets avskrivningar	-49 284	-49 284	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 297 027	-1 247 743	
Byggnad			
Utgående bokfört värde	47 986 873	48 036 157	
Fastigheten är upplåten med tomträtt			
Taxeringsvärde			
Byggnader	47 400 000	47 400 000	
Mark	86 000 000	86 000 000	
	133 400 000	133 400 000	
Bostäder	114 000 000	114 000 000	
Lokaler	19 400 000	19 400 000	
	133 400 000	133 400 000	

PSS 15 AS
Adet

Not 8 Övriga anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
Ing anskaffningsvärde	6 459 009	6 133 561
Nyanskaffning under året	-	325 448
Akkumulerad avskrivning	-1 054 428	-889 988
Årets avskrivning	-164 440	-164 440
Utgående bokfört värde	5 240 141	5 404 581
Varav bokfört värde fiberkabel installation	7 075	20 828
Varav bokfört värde övriga inventarier	-	2 620
Varav bokfört värde värmekabel tak	200 595	220 714
Varav bokfört värde fjärrvärmecentral	182 140	189 796
Varav bokfört värde tvättstuga Anakondan	98 331	110 623
Varav bokfört värde ombyggnad gård 2019	4 752 000	4 860 000

Not 9 Kundfordringar		
Brf Anakondan	46 178	33 689
Fordran nyckelkopior	-	840
	46 178	34 529

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förskottsbetalad fastighetsförsäkring jan-april	23 118	22 322
Tomträttsavgäld kvartal 1	181 275	181 275
Hisservice kvartal 1	2 255	4 511
SMART städning jan-feb	5 916	5 477
Open Net fiber kabel hyra kvartal 1	3 582	3 582
Kabel-TV Tele 2 kvartal 1	2 081	2 049
	218 227	219 216

Not 11 Kassa och bank		
SBAB/Handelsbanken	894 107	418 921
Checkkonto Handelsbanken	432 236	204 330
	1 326 344	623 252

Not 12 Förändringar av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter yttre under.	Fond för	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	45 324 458	7 492 740	800 400	-1 371 363	50 103	52 296 338
Disposition enl. stämmobeslut				50 103	-50 103	
Årets resultat					-51 194	-51 194
Underhållsfond			400 200			400 200
Uttag underhållsfond						
Belopp vid årets utgång	45 324 458	7 492 740	1 200 600	-1 321 260	-51 194	52 645 344

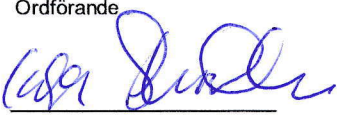
PS IS AS

	2024-12-31	2023-12-31
Not 13 Fond för yttre underhåll		
Ingående värde	800,400	400,200
Avsättning årets resultat	400,200	400,200
Utgående värde	1,200,600	800,400
Not 14 Leverantörsskulder	2024-12-31	2023-12-31
Låsman	1,488	-
Sahlin&Tegnander Redovisning juli-december	-	15,000
Stockholm Exergi	86,368	80,212
Hr Björkmans mattor	1,571	-
Tomträttsavgäld	181,275	-
Masgenta Akustik	17,781	-
Flexibel	12,749	-
UC	495	-
Nordic Green Energy	4,377	7,396
Stockholm Vatten	30,410	-
Tele 2	2,165	-
Ellevio	5,144	-
FT Drift	17,563	2,536
Open Universe - fiberhyra	3,731	3,731
	365,117	108,875
Not 15 Skattefordran/skatteskuld	2024-12-31	2023-12-31
Skuld taxering 2023	-	34,393
Skuld taxering 2024	37,137	52,215
Skuld taxering 2025	655	-
	37,792	86,608
Not 16 Övriga skulder	2024-12-31	2023-12-31
Mervädeskatt oktober-december	123,261	104,584
Förinbetalda avgifter Hedengren	8,976	8,976
Förinbetalda avgifter Thelning	2,973	-
Dubbelbetalning Lindhardt sept och oktober	3,500	3,500
Dubbelbetalning Adamsson	2,867	-
Deposition Broadway	173,340	173,340
Deposition Fotvärden	20,700	20,700
Deposition Musadaksson	71,019	71,019
Deposition Kato	34,944	34,944
	441,580	417,063
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Elkostnader Ellevio och Nordic Green december	8,298	13,731
Stockholm Exergi värme december	54,572	57,992
Anakondan el tvättstuga/reparationer	3,339	5,000
Ränta Handelsbanken	5,700	8,585
Redovisningsarvode juli-dec	14,400	-
Stockholm Vatten nov-dec	13,305	10,300
Stockholm Vatten nov-dec sophämtning	6,861	-
FT Drift Fastighetsservice dec	-	2,435
	106,475	98,043

Stockholm 2 april 2025


Åke Sahlin
Ordförande


Paula Stenström Öhman


Lasse Skarbövik


Annette Lind Adamsson

Revisionsberättelse har 2025 10/5/27 avgivits beträffande denna årsredovisning


Mattias Linhardt

