



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB BRF KOBLEN

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

DET HÄR ÄR HSB

HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Som kooperativ organisation har HSB ständigt fokus på medlemsnytta och medlemsinflytande. Verksamheten, som är en kombination av medlemsverksamhet, förvaltningstjänster och nyproduktion, ska också genomsyras av ansvarstagande, både för våra boende och för samhället i stort. HSBs federativa struktur skapar en gemensam grund som skapar goda förutsättningar för att kunna möta medlemmarnas behov både i dag och i framtiden.

Bostadsrättsföreningarna i HSB är medlemmar i den regionala HSB-föreningen. Där ger det omfattande utbudet av förmåner och tjänster den trygghet som krävs för att de förtroendevalda i bostadsrättsföreningen ska kunna hantera styrelseuppdraget väl. I slutänden handlar det naturligtvis om fastigheten och bostädernas framtida värde och ditt eget boende. Omkring 4 000 bostadsrättsföreningar har valt tryggheten som det innebär att vara brf-medlem i HSB. Bostadsrättsföreningarnas och de enskilda medlemmarnas representanter utgör beslutande organ i den regionala HSB-föreningen.

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

ÅRSREDOVISNINGEN

ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Kobben i Södertälje, 769602-3014 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) (s.k. äkta bostadsrättsförening).

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Murarbasen 4, Murlodet 1 och Mursleven 1, vilka byggdes åren 1989-1990.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector. I fastighetsförsäkring ingår styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår.

Bostäder och lokaler

Samtliga 173 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 13 482 kvm. På föreningens fastigheter finns totalt 177 parkeringsplatser varav 171 st hyrs ut till medlemmar. 6 platser används som avgiftsbelagd gästparkering. En av parkeringsplatserna används för mc-parkering. Föreningen disponerar över en föreningslokal.

Styrelse

Lotta Fällback	Ordförande
Björn Eriksson	Vice Ordförande
Karl Dolk	Sekreterare
Eivor Loch	Ledamot
Zijada Svensson	Ledamot
Aralia Morad	Ledamot
Thomas Holmqvist	Ledamot
Erik Andersson	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Åke Backlund, samt Lena Zozulyak revisor från BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor.

Valberedning

Valberedningen består av Anna Ingebrigtsen, sammankallande, samt Börge Krantz.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 27 maj 2019.

Förvaltning

Styrelsen har tecknat avtal med nedanstående företag för den administrativa och tekniska förvaltningen:

Företag

HSB Södertälje ek förening
HSB Södertälje ek förening
HSB Södertälje ek förening
Jonssons fastighetsjour
PW Hiss och El
Com Hem
C-Sam/Telia
Kidde
Amadeus städ
Parkeringsservice AB
LTP Säkerhet AB

Uppdrag

Ekonomisk förvaltning
Fastighetsskötsel
Administrativa- och vicevärdstjänster
Jour
Hisservice
Kabel-TV
Bredband/IP-Telefoni
Brandskyddsutrustning och tillsyn
Trappstädning
Parkeringar
Passersystem

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets investeringar

Föreningen har avslutat etapp 1-3 i installation av passersystem för entréportar, kvartersgård, garage samt system för digital bokning av tvättstugor, föreningslokal (Ekan) och bastu.

Föreningen har installerat sopkassuner p.g.a. att Lina hage Sopsugssamfällighet beslutat avveckla sopsugssystemet.

Föreningen har påbörjat renovering av föreningens samtliga fönster, byte av glaskassett, ytterruta med bäge, renovering av yttre karmar, aluminiumbeklädnad, byte av persienner mm.

Årets underhåll

Följande åtgärder har genomförts under året:

Byte av staket på samtliga lägenheter som har trädgårdsyta på bottenplan på Lodstigen.

Byte av bredbandsleverantör till Riksnet, då C-sam är uppköpta av Telia/Riksnet.

Sanering av sopventilrum. Byte av tvättutrustning.

Rekonditionering och återuppfyllning av frånluftssystemet.

Prognos, investeringar

Byggnadskomponent

Passersystem
Solceller (Beslut ej taget)
Hissar
Fönster
Luft, värme och vattensystem

Utbyte/renovering, år

Pågående
2020/2021
2021/2022
2019/2020
2020

Prognos, planerat underhåll

Åtgärd

Målning entréer och trapphus
Renovering av tvättstugor
Renovering/upprustning av lekplatser

År

2021/2022
2020
2020

Kostnad, tkr (uppskattat)

500
200, per tvättstuga
310

Årsavgifter

Årsavgifterna och avgift för p-platser lämnades oförändrade inför 2020.

Medlemsinformation

Under året har 13 överlåtelse skett. Föreningen hade 238 medlemmar vid årets utgång.

Förändring i eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	1 374 284	355 695	11 950 480	1 784 163	145 918
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			-	-	
Uttag ur yttre fond			-533 574	533 574	
Balanseras i ny räkning				145 918	-145 918
Årets resultat					693 160
Vid årets utgång	1 374 284	355 695	11 416 906	2 463 655	693 160

Flerårsöversikt

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	Belopp i kr 2015-12-31
Intäkter	11 970 253	11 948 958	11 925 671	11 929 716	11 863 592
Årets resultat	693 160	145 918	1 871 105	578 441	1 696 182
Soliditet %	18	19	18	16	15
Likviditet %	263	174	171	128	138
Snittränta lån den 31/12 %	0,9	1,0	1,4	1,6	1,9
Räntekänslighet %	6,1	5,8	6,0	6,2	6,4
Årsavgift i kr/ kvm	837	837	837	838	838
Skuldsättning i kr/ kvm	5 128	4 888	5 022	5 155	5 334
Sparande i kr/ kvm	256	283	290		
Energikostnad i kr/ kvm	193	194	193		

Intäkter: Företrädesvis årsavgifter, d.v.s. pengar in till föreningen

Årets resultat: Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

Soliditet: Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Talet visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (d.v.s. inte lån eller andra skulder).

Likviditet: Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Talet bör vara större än 100 %

Snittränta lån: Den genomsnittliga låneräntan per den 31/12

Räntekänslighet: En procent av räntebärande skulder delat med totala årsavgifter.

Talet anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Årsavgift i kr/ kvm : Totala årsavgifter delat med total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning i kr/ kvm : Räntebärande skulder delat med total boyta och lokalyta.

Sparande i kr/ kvm: Årets resultat plus kostnadsfört underhåll plus avskrivningar delat med total boyta och lokalyta.

Energikostnad i kr/ kvm: Totala kostnader för värme och el delat med total boyta och lokalyta.

Kassaflöde

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Likvida medel vid årets början		6 585 299	6 811 696
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		11 970 253	11 948 958
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		6 245	6 388
Nya lån		3 500 000	-
Ökning av kortfristiga skulder		57 079	462 071
Summa årets flöde in		15 533 577	12 417 417
Pengar ut			
Driftskostnader		-6 776 797	-6 528 558
Övriga externa kostnader		-812 832	-684 755
Underhåll enligt plan		-1 045 718	-2 015 574
Personalkostnader		-223 198	-163 328
Köp av anläggningstillgångar		-5 215 000	-555 926
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-709 415	-763 474
Ökning av kortfristiga fordringar		-52 826	-133 020
Amortering av lån		-267 431	-1 799 179
Summa årets flöde ut		-15 103 217	-12 643 814
Summa av kassaflödet		430 360	-226 397
Likvida medel vid årets början		6 585 300	6 811 696
Likvida medel vid årets slut		7 015 660	6 585 299

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 463 655
Årets resultat	693 160
Summa	<u>3 156 815</u>

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-1 045 718
Överföring till yttre fond	1 227 000
Balanseras i ny räkning	<u>2 975 533</u>
	3 156 815

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande 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	1		
Nettoomsättning	2	11 970 253	11 948 958
Summa rörelseintäkter		11 970 253	11 948 958
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-6 776 797	-6 528 887
Övriga externa kostnader	4	-812 832	-684 755
Underhåll enligt plan	5	-1 045 718	-2 015 574
Personalkostnader och arvoden	6	-223 198	-163 328
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 715 378	-1 653 410
Rörelseresultat		1 396 330	903 004
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 245	6 388
Räntekostnader och liknande resultatposter		-709 415	-763 474
Resultat efter finansiella poster		693 160	145 918
Årets resultat		693 160	145 918

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	76 538 161	76 849 433
Inventarier, verktyg och installationer	8	151 200	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	4 215 620	555 926
		<u>80 904 981</u>	<u>77 405 359</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>80 905 481</u>	<u>77 405 859</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 744	-
Övriga fordringar		75 161	66 434
Avräkningskonto HSB Södertälje		7 015 660	6 585 299
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	207 558	176 202
		<u>7 311 123</u>	<u>6 827 935</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>7 311 123</u>	<u>6 827 935</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>88 216 604</u>	<u>84 233 794</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 374 284	1 374 284
Upplåtelseavgifter		355 695	355 695
Fond för yttre underhåll		11 416 906	11 950 480
		<u>13 146 885</u>	<u>13 680 459</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 463 655	1 784 163
Årets resultat		693 160	145 918
		<u>3 156 815</u>	<u>1 930 081</u>
Summa eget kapital		<u>16 303 700</u>	<u>15 610 540</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	65 635 666	28 679 100
		<u>65 635 666</u>	<u>28 679 100</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	3 500 000	37 223 996
Leverantörsskulder		1 369 145	1 366 137
Skatteskulder		10 939	4 019
Övriga kortfristiga skulder	12	62 837	16 370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 334 317	1 333 632
		<u>6 277 238</u>	<u>39 944 154</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>88 216 604</u>	<u>84 233 794</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden. Årets avskrivningar för byggnader uppgår genomsnittligt till 1,8 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Kassaflöde visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter	11 290 968	11 290 968
Hyror, lokaler	27 038	27 345
Hyror, P-platser	547 596	547 255
Övriga intäkter	104 651	83 390
Summa	11 970 253	11 948 958

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Elavgifter	711 214	746 286
Fastighetsskötsel	1 253 695	1 135 418
Försäkringar	123 494	117 680
Kabel-tv/ bredband	372 245	360 310
Kommunal fastighetsavgift	238 221	231 301
Löpande underhåll	920 433	935 321
Sophantering	478 896	433 599
Uppvärmning	1 892 217	1 870 943
Vatten och avlopp	715 172	629 818
Övriga driftskostnader	71 210	68 211
Summa	6 776 797	6 528 887

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	253 194	245 376
Föreningsverksamhet	200	585
Föreningsstämma/ styrelsemöte	13 898	11 926
Konsultarvoden	85 876	22 046
Kreditupplysningar	-	3 875
Kontorsmaterial och trycksaker	29 789	26 553
Medlemsavgift HSB	56 900	56 900
Pantförskrivningsavgifter	12 535	13 196
Postbefordran	12 975	12 900
Revisionsarvoden	14 100	13 713
Telefoni	2 870	8 431
Vicevärd/ förvaltare	273 667	228 481
Överlåtelseavgifter	27 726	21 613
Övrigt	29 102	19 160
Summa	812 832	684 755

Not 5 Underhåll enligt plan

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Bostäder, ventilation	536 726	-
Byggnader utvändigt	164 957	960 308
Garage	-	15 000
Gemensamma utrymmen	344 035	21 160
Hissar	-	2 375
Installationer	-	1 016 731
Summa	1 045 718	2 015 574

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Arvode, styrelse	142 468	110 209
Arvode, föreningsvald revisor	4 000	5 083
Övriga arvoden	1 122	5 763
Sociala avgifter	35 483	42 273
Övriga personalkostnader	40 125	-
Summa	223 198	163 328

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2109.
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1990

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	90 238 990	90 238 990
Ingående anskaffningsvärden mark	4 060 000	4 060 000
Årets investering byggnader	1 376 550	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 675 540	94 298 990
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-17 449 557	-15 796 147
Årets avskrivningar	-1 687 822	-1 653 410
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 137 379	-17 449 557
Redovisat värde vid årets slut	76 538 161	76 849 433
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	106 000 000	88 000 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	31 200 000	27 800 000
Summa	137 200 000	115 800 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	-	-
Nyanskaffningar	178 756	-
Utgående anskaffningsvärde	178 756	-
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar enligt plan	-	-
Årets avskrivning enligt plan	-27 556	-
Utgående avskrivning enligt plan	-27 556	-
Utgående redovisat värde	151 200	-

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	555 926	-
Investeringar	5 215 000	555 926
Färdigställt under året	-1 555 306	-
Redovisat värde vid årets slut	4 215 620	555 926

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	207 558	176 202
Summa	207 558	176 202

Not 11 Skulder till kreditinstitut

			2019-12-31	2018-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Stadshypotek	0,96	2022-09-01	14 319 480	14 319 480
Stadshypotek	0,92	2021-12-01	14 195 300	14 195 300
Stadshypotek	1,73	Omsatt	-	12 581 556
Nordea Hypotek	0,94	2023-11-15	12 581 556	-
Nordea Hypotek	0,96	2022-04-20	10 977 500	11 077 500
Nordea Hypotek	0,96	2022-04-20	13 561 830	13 729 260
Nordea Hypotek	0,70	2020-10-01	3 500 000	-
Summa			69 135 666	65 903 096
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-	
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			3 500 000	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			65 635 666	

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	-
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	69 135 666

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	135 203 000	135 203 000
Summa	135 203 000	135 203 000

Not 12 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	18 749	1 114
Personalens källskatt	25 215	1 064
Redovisningskonto för moms	12 597	7 916
Övrigt	6 276	6 276
Summa	62 837	16 370

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	916 381	863 191
Upplupna arvoden	-	69 960
Upplupna räntekostnader	84 562	75 895
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	333 374	324 586
	1 334 317	1 333 632

Underskrifter

Södertälje den 3 mars 2020



Lotta Fällback



Björn Eriksson



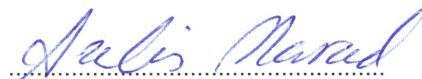
Karl Dolk



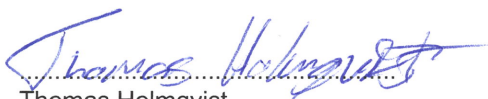
Eivor Loch



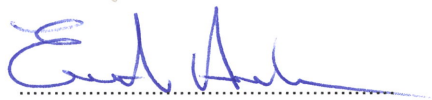
Zijada Svensson



Aralia Morad



Thomas Holmqvist

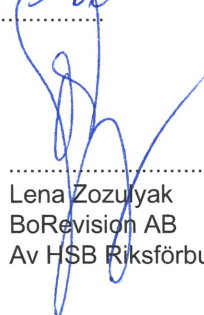


Erik Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020-03-06



Åke Backlund
Av föreningen vald revisor



Lena Zozulyak
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kobben i Södertälje, org.nr. 769602-3014

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kobben i Södertälje för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kobben i Södertälje för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 6 / 3 2020

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Åke Backlund
Av föreningen vald revisor

HSB Brf Kobben i Södertälje

Fakta och statistik 2019

Fritidsverksamheten

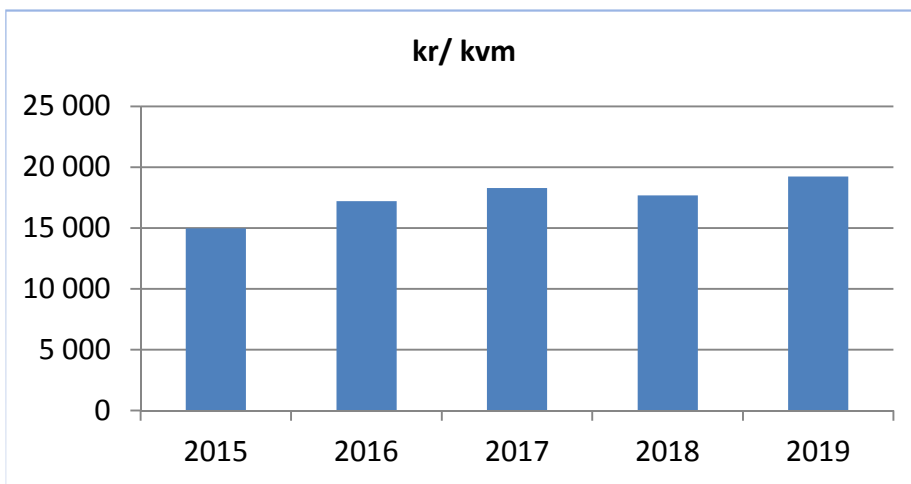
Vårstädning den 4-5 maj.

Höststädning den 12-13 oktober.

Adventskafe den 8 december.

Försäljningspris

Prisutvecklingen framgår av nedanstående diagram. Priset avser medelpriset per kvadratmeter utan hänsyn till standardskillnader mellan lägenheter eller lägenheternas storlek.

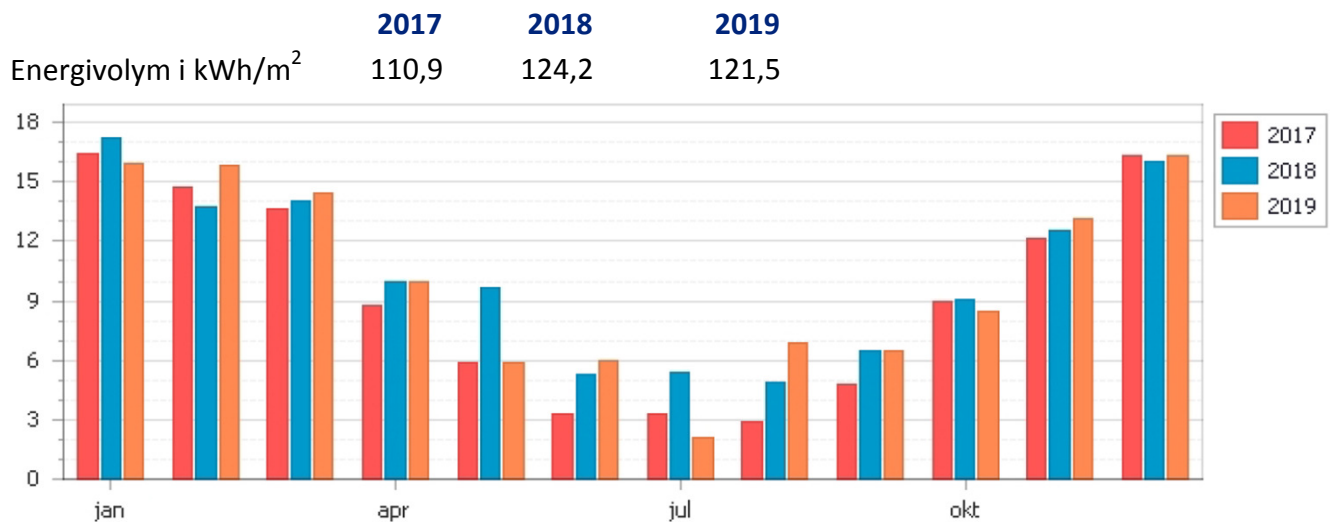


Tidigare års betydande underhåll

Åtgärd	År
Ombyggnad av undercentral Vatt-annas väg	2011
Staket Tegelstigen 1 och 2 samt förskolan Mursleven har bytts ut	2011
Tvätt av balkonger och skärmtak	2011
OVK-besiktning utförd, anmärkningar åtgärdade successivt	2011
Ombyggnad av undercentral Tegelstigen	2012
Iordningställande av gården Lodstigen 1-2	2013
Renovering av fastigheternas fasad på Lod- och Tegelstigen	2014
Byte av trapphusbelysning till sensorstyrd LED	2016
Vindskivor	2017
OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll)	2017
Stamrensning av kök/bad stam utförd	2018
Byte av staket, samtliga lgh med trädgårdsyta, BV Vatt-annas väg	2018
Montering av postboxar i samtliga entréplan	2018
Termostatbyte i samtliga lägenheter	2019
Tvättning av balkonger, burspråk och hängrännor/stuprör	2019
Alla portar har fått nya anslagstavlor	2019

Jämförelsetal för fastigheternas uppvärmning

Nedan redovisas hur stor energivolymer det krävs för att värma upp föreningens fastigheter. Redovisningen kan visa på eventuella behov av energibesparande åtgärder. Siffrorna visar energiåtgång i kWh per kvadratmeter uppvärmd yta. Beräkningen är graddagskorrigerad d.v.s. justerad med hänsyn till att utomhustemperaturen är olika mellan olika dagar och år.



NOTERINGAR

NOTERINGAR

NOTERINGAR

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.

