



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB BRF KOB BEN

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 2020-01-01 - 2020-12-31.

Verksamheten

Allmänt omverksamheten

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

Thomas Holmqvist	Ordförande
Lars Malmström	Vice Ordförande
Eivor Loch	Sekreterare
Zijada Svensson	Ledamot
Aralia Morad	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.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 30 juni 2020.

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/Telia
Riksnet/Telia
Kidde
Panchevsky
Parkeringsservice AB
LTP Säkerhet AB

Uppdrag

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Fastighetsbesiktning gjordes senast den 2020-09-22.

Årets investeringar

Föreningen har renoverat föreningens samtliga fönster, byte av glaskassett, ytterruta med båge, renovering av yttre karmar, aluminiumbeklädnad, byte av persienner mm. Värmeväxlare har renoverats. Passersystem har färdigställts under året.

Årets utförda underhåll

Följande åtgärder har genomförts under året:
Byte av bredbandsleverantör till Riksnet, då C-Sam är uppköpta av Telia, och Riksnet har i sin tur köpts upp av Telia/Halebop.
Sanering av sopventilrum.
Byte av tvättutrustning.
Rekonditionering och återuppfyllning av frånluftssystemet.

Årsavgifter

Årsavgifterna och avgift för p-platser lämnades oförändrade inför 2021.

Medlemsinformation

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

Framtida investeringar och underhåll

Tidpunkter och kostnader är uppskattningar och kan komma att förändras.

Investeringar

Byggnadskomponent	År	Kostnad, tkr
Hissar	2021/2023	6 100
Fasadrenovering	2024	-

Planerat underhåll

Åtgärd	År	Kostnad, tkr
Renovering av tvättstugor	2023/2024	200, per tvättstuga
Målning entréer och trapphus	2024	500

Förändring i eget kapital

Bundet eget kapital	<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	11 416 906	2 463 655	693 160
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			1 227 000	-1 227 000	
Uttag ur yttre fond			-1 045 718	1 045 718	
Balanseras i ny räkning				693 160	-693 160
Årets resultat					379 296
Vid årets utgång	1 374 284	355 695	11 598 188	2 975 533	379 296

Flerårsöversikt

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	Belopp i kr 2016-12-31
Intäkter	12 258 799	11 970 253	11 948 958	11 925 671	11 929 716
Årets resultat	379 296	693 160	145 918	1 871 105	578 441
Soliditet %	19	18	19	18	16
Likviditet %	245	263	17	171	128
Snittränta lån den 31/12 %	1,0	0,9	1,0	1,4	1,6
Räntekänslighet %	6,2	6,1	5,8	6,0	6,2
Årsavgift i kr/ kvm	837	837	837	837	838
Skuldsättning i kr/ kvm	5 202	5 128	4 888	5 022	5 155
Sparande i kr/ kvm	277	256	283	290	-
Energikostnad i kr/ kvm	183	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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Likvida medel vid årets början		7 015 660	6 585 299
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		12 258 799	11 970 253
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		5 126	6 245
Nya lån		1 000 000	3 500 000
Ökning av kortfristiga skulder		-	57 079
Summa årets flöde in		13 263 925	15 533 577
Pengar ut			
Driftskostnader		-6 989 020	-6 776 797
Övriga externa kostnader		-661 322	-812 832
Underhåll enligt plan		-62 196	-1 045 718
Personalkostnader		-211 965	-223 198
Köp av anläggningstillgångar		-5 836 940	-5 215 000
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-663 584	-709 415
Ökning av kortfristiga fordringar		-112 372	-52 826
Minskning av kortfristiga skulder		-458 369	-
Amortering av lån		-	-267 430
Summa årets flöde ut		-14 995 768	-15 103 216
Summa av kassaflödet		-1 731 843	430 361
Likvida medel vid årets början		7 015 660	6 585 299
Likvida medel vid årets slut		5 283 817	7 015 660

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 975 533
Årets resultat	379 296
Summa	<u>3 354 829</u>

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-62 196
Överföring till yttre fond	1 290 000
Balanseras i ny räkning	<u>2 127 025</u>
	3 354 829

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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	11 922 923	11 970 253
Övriga rörelseintäkter	3	335 876	-
Summa rörelseintäkter		12 258 799	11 970 253
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-6 989 020	-6 776 797
Övriga externa kostnader	5	-661 322	-812 832
Underhåll enligt plan	6	-62 196	-1 045 718
Personalkostnader och arvoden	7	-211 965	-223 198
Övriga rörelsekostnader	8	-1 443 883	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 852 659	-1 715 378
Rörelseresultat		1 037 754	1 396 330
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 126	6 245
Räntekostnader och liknande resultatposter		-663 584	-709 415
Resultat efter finansiella poster		379 296	693 160
Årets resultat		379 296	693 160

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	83 329 930	76 538 161
Inventarier, verktyg och installationer	10	115 449	151 200
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	-	4 215 620
		<u>83 445 379</u>	<u>80 904 981</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>83 445 879</u>	<u>80 905 481</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 937	12 744
Övriga fordringar		84 884	75 161
Avräkningskonto HSB Södertälje		5 283 817	7 015 660
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	312 013	207 558
		<u>5 691 651</u>	<u>7 311 123</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 691 651</u>	<u>7 311 123</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>89 137 530</u>	<u>88 216 604</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</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		11 598 188	11 416 906
		<u>13 328 167</u>	<u>13 146 885</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 975 533	2 463 655
Årets resultat		379 296	693 160
		<u>3 354 829</u>	<u>3 156 815</u>
Summa eget kapital		<u>16 682 996</u>	<u>16 303 700</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	55 940 366	65 635 666
		<u>55 940 366</u>	<u>65 635 666</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	14 195 300	3 500 000
Leverantörsskulder		867 180	1 369 145
Skatteskulder		19 935	10 939
Övriga kortfristiga skulder	14	57 458	62 837
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 374 295	1 334 317
		<u>16 514 168</u>	<u>6 277 238</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>89 137 530</u>	<u>88 216 604</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 1429 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	11 290 968	11 290 968
Hyror, lokaler	27 376	27 038
Hyror, p-platser	537 550	547 596
Övriga intäkter	67 029	104 651
Summa	11 922 923	11 970 253

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Inbetalning från nedlagd samfällighet, sopsystem	318 950	-
Ersättning från försäkringsbolag	12 126	-
Övrigt	4 800	-
Summa	335 876	-

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Elavgifter	578 306	711 214
Fastighetsskötsel	1 328 217	1 253 695
Försäkringar	172 892	123 494
Kabel-tv/ bredband	314 212	372 245
Kommunal fastighetsavgift	247 217	238 221
Löpande underhåll	1 221 202	920 433
Sophantering	474 345	478 896
Uppvärmning	1 889 424	1 892 217
Vatten och avlopp	701 209	715 172
Övriga driftskostnader	61 996	71 210
Summa	6 989 020	6 776 797

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	258 002	253 194
Föreningsverksamhet	-	200
Föreningsstämma/ styrelsemöte	17 372	13 898
Konsultarvoden	24 968	85 876
Kreditupplysningar	5 813	-
Kontorsmaterial och trycksaker	9 339	29 789
Medlemsavgift HSB	56 900	56 900
Pantförskrivningsavgifter	11 325	12 535
Postbefordran	12 975	12 975
Revisionsarvoden	14 500	14 100
Telefoni	9 430	2 870
Vicevärd/ förvaltare	224 536	273 667
Överlåtelseavgifter	11 725	27 726
Övrigt	4 437	29 102
Summa	661 322	812 832

Not 6 Underhåll enligt plan

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Bostäder, ventilation	-	536 726
Byggnader utvändigt	-	164 957
Gemensamma utrymmen	62 196	344 035
Summa	62 196	1 045 718

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Arvode, styrelse	155 914	142 468
Arvode, föreningsvald revisor	4 250	4 000
Övriga arvoden	5 734	1 122
Sociala avgifter	41 192	35 483
Övriga personalkostnader	4 875	40 125
Summa	211 965	223 198

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förlust vid avyttring av byggnader, fönster	1 443 883	-
Summa	1 443 883	-

Not 9 Byggnader och mark

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

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	91 615 540	90 238 990
Ingående anskaffningsvärden mark	4 060 000	4 060 000
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	-	-
Årets investering byggnader	9 653 550	1 376 550
Årets investering markanläggningar	399 010	-
Årets avyttringar och utrangeringar	-2 314 352	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 413 748	95 675 540
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-19 137 379	-17 449 557
Årets avskrivningar	-1 816 908	-1 687 822
Årets avyttringar och utrangeringar	870 469	-
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 083 818	-19 137 379
Redovisat värde vid årets slut	83 329 930	76 538 161
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	106 000 000	106 000 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	31 200 000	31 200 000
Summa	137 200 000	137 200 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	178 756	178 756
Utgående anskaffningsvärde	178 756	178 756
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar enligt plan	-27 556	-27 556
Årets avskrivning enligt plan	-35 751	-27 556
Utgående avskrivning enligt plan	-63 307	-27 556
Utgående redovisat värde	115 449	151 200

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	4 215 620	555 926
Årets investeringar	5 836 940	5 215 000
Färdigställt under året	-10 052 560	-1 555 306
Redovisat värde vid årets slut	-	4 215 620

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	312 013	207 558
Summa	312 013	207 558

Not 13 Skulder till kreditinstitut

			2020-12-31	2019-12-31
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
Nordea Hypotek	0,94	2023-11-15	12 581 556	12 581 556
Nordea Hypotek	0,96	2022-04-20	10 977 500	10 977 500
Nordea Hypotek	0,96	2022-04-20	13 561 830	13 561 830
Nordea Hypotek	-	Omsatt	-	3 500 000
Nordea Hypotek	1,10	2024-03-20	4 500 000	-
Summa			70 135 666	69 135 666

Nästa års amortering beräknas uppgå till	-
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	14 195 300
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	55 940 366

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	-
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	70 135 666

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	135 203 000	135 203 000
Summa	135 203 000	135 203 000

Not 14 Övriga skulder

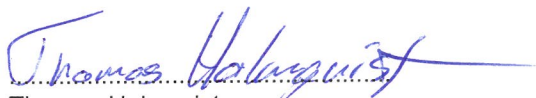
	2020-12-31	2019-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	20 593	18 749
Personalens källskatt	22 868	25 215
Redovisningskonto för moms	7 721	12 597
Övrigt	6 276	6 276
Summa	57 458	62 837

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

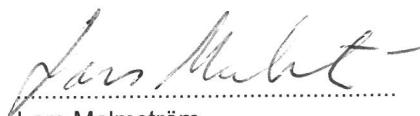
	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	985 031	916 381
Upplupna räntekostnader	79 926	84 562
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	309 338	333 374
Summa	1 374 295	1 334 317

Underskrifter

Södertälje den 2021-04-27



Thomas Holmqvist



Lars Malmström



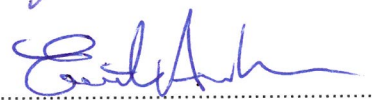
Eivor Loch



Zijada Svensson



Analia Morad

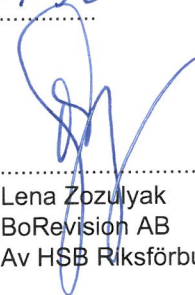


Erik Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021-04-30



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 2020.

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 2020 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorers utsett av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsett 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 utsett av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 2020 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:

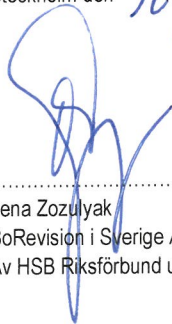
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 30 04 2021


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 2020

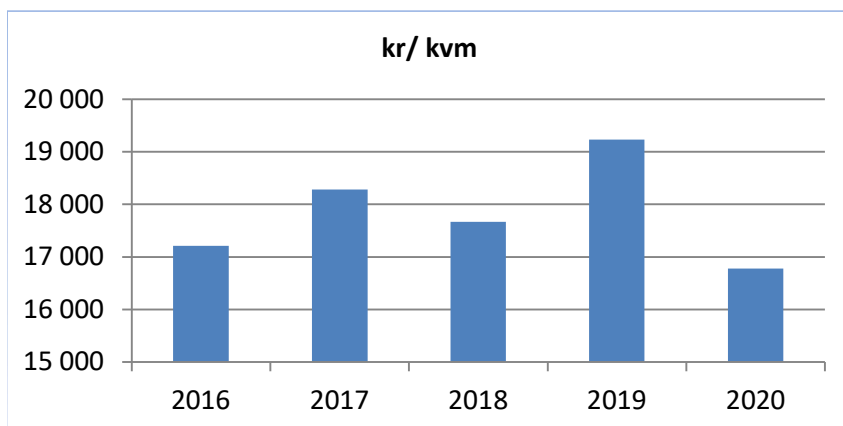
Fritidsverksamheten

Vårstädning den 3-6 april.

Höststädning den 12-13 oktober.

Försäljningspris

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



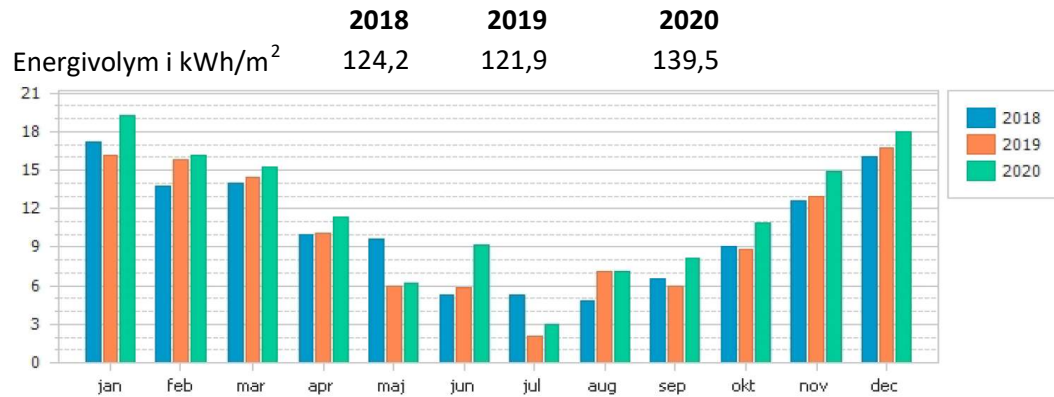
Tidigare års betydande underhåll

Åtgärd

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
lordningställande 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 utfört	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
Sopkassuner	2019
Renovering av lekpark	2020

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.



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 föreningsstämman 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.



HSB – där möjligheterna bor

HSB SÖDERTÄLJE

Box 19187, 152 28 Södertälje
Telefon 010-442 56 50, e-post info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje