



# ÅRSREDOVISNING 2022

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 2022-01-01 - 2022-12-31.

### 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 bebyggdes åren 1989-1990.

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

#### Bostäder och lokaler

Samtliga 173 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 13 482 kvm. På föreningens fastigheter finns totalt 186 parkeringsplatser varav 177 st hyrs ut till medlemmar. Sex platser används som avgiftsbelagd gästparkering, två platser är 30-minutersparkering med P-skiva, en plats är handikapplats och en plats är för mc-parkering. Föreningen disponerar en föreningslokal.

#### Styrelse

Thomas Holmqvist	Ordförande
Lars Malmström	Ledamot, vice ordförande
Eivor Loch	Ledamot, sekreterare
Barbro Slottenvall	Ledamot
Aralia Morad	Ledamot
Karl Dolk	Ledamot
Erik Andersson	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

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

#### Valberedning

Valberedningen består av Anna Ingebrigtsen.

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 2022-05-30.

## **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  
Pancevski's städservice  
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 2022-03-30.

### **Årets investeringar**

Nya växlarpaket i samtliga undercentraler för fjärrvärme.

Samtliga hissar har renoverats upp till modern standard som bland annat innebär förbättrad tillgänglighet.

### **Årets utförda underhåll**

Under året har utrustning i tvättstugor samt bastuaggregat bytts ut.

Utredningsarbete inför en större renovering av parkeringsgaraget har utförts.

### **Årsavgifter**

Årsavgifterna höjdes med 2 % från 2023-01-01.

### **Medlemsinformation**

Under året har 11 överlåtelse skett. Föreningen hade 241 medlemmar vid årets utgång.

## Framtida investeringar och underhåll

Tidpunkterna är uppskattningar och kan komma att förändras.

### Investeringar

Byggnadskomponent	År
Renovering av garage	2023/ 2024
Nya parkeringsplatser	2023/ 2024

### Planerat underhåll

Utöver investeringarna ovan är inga större underhållsåtgärder planerade.

## Förändring i eget kapital

<b>Bundet eget kapital</b>	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	1 374 284	355 695	12 825 992	2 127 025	767 868
<b>Resultatdisposition</b>					
Reservering till yttre fond			971 000	-971 000	
Uttag ur yttre fond			-441 706	441 706	
Balanseras i ny räkning				767 868	-767 868
Årets resultat					1 055 172
<b>Vid årets utgång</b>	<b>1 374 284</b>	<b>355 695</b>	<b>13 355 286</b>	<b>2 365 599</b>	<b>1 055 172</b>

## Flerårsöversikt

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	Belopp i kr 2018-12-31
Intäkter	12 049 715	12 055 259	12 258 799	11 970 253	11 948 958
Årets resultat	1 055 172	767 868	379 296	693 160	145 918
Soliditet %	19	18	19	18	19
Likviditet %	351	518	245	263	17
Snittränta lån den 31/12 %	1,9	1,0	1,0	0,9	1,0
Räntekänslighet %	6,9	6,9	6,2	6,1	5,8
Årsavgift i kr/ kvm	837	837	837	837	837
Skuldsättning i kr/ kvm	5 745	5 766	5 202	5 128	4 888
Sparande i kr/ kvm	254	237	277	256	283
Energikostnad i kr/ kvm	191	203	183	193	194

**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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>13 191 363</b>	<b>5 283 817</b>
<b>Pengar in</b>			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		12 049 715	12 055 259
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		48 095	6 706
Nya lån			7 600 000
Ökning av kortfristiga skulder		69 339	312 231
<b>Summa årets flöde in</b>		<b>12 167 149</b>	<b>19 974 196</b>
<b>Pengar ut</b>			
Driftskostnader		-6 677 231	-7 244 413
Övriga externa kostnader		-794 851	-732 436
Underhåll enligt plan		-302 943	-441 706
Personalkostnader		-232 894	-210 106
Köp av anläggningstillgångar		-6 050 099	-2 727 500
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-974 514	-683 011
Ökning av kortfristiga fordringar		-110 428	-27 478
Amortering av lån		-285 799	-
<b>Summa årets flöde ut</b>		<b>-15 428 759</b>	<b>-12 066 650</b>
<b>Summa av kassaflödet</b>		<b>-3 261 610</b>	<b>7 907 546</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>13 191 363</b>	<b>5 283 817</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>9 929 753</b>	<b>13 191 363</b>



## Resultatdisposition

### Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 365 599
Årets resultat	1 055 172
Summa	<u>3 420 771</u>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-302 943
Överföring till yttre fond	1 250 000
Balanseras i ny räkning	<u>2 473 714</u>
	3 420 771

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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>	1		
Nettoomsättning	2	11 926 269	11 917 933
Övriga rörelseintäkter	3	123 446	137 326
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>12 049 715</u>	<u>12 055 259</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-6 677 230	-7 244 412
Övriga externa kostnader	5	-794 853	-732 437
Underhåll enligt plan	6	-302 943	-441 706
Personalkostnader och arvoden	7	-232 894	-210 106
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 060 204	-1 982 425
<b>Rörelseresultat</b>		<u>1 981 591</u>	<u>1 444 173</u>
Ränteintäkter och liknande resultatposter		48 095	6 706
Räntekostnader och liknande resultatposter		-974 514	-683 011
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>1 055 172</u>	<u>767 868</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>1 055 172</u>	<u>767 868</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>1</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	8	88 106 713	81 383 256
Inventarier, verktyg och installationer	9	43 946	79 698
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	29 690	2 727 500
		<u>88 180 349</u>	<u>84 190 454</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>88 180 849</u>	<u>84 190 954</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		1 643	314
Övriga fordringar		137 855	85 611
Avräkningskonto HSB Södertälje		9 929 753	13 191 363
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	406 242	349 387
		<u>10 475 493</u>	<u>13 626 675</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>10 475 493</u>	<u>13 626 675</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>98 656 342</u>	<u>97 817 629</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 374 284	1 374 284
Upplåtelseavgifter		355 695	355 695
Fond för yttre underhåll		13 355 286	12 825 992
		<u>15 085 265</u>	<u>14 555 971</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 365 599	2 127 025
Årets resultat		1 055 172	767 868
		<u>3 420 771</u>	<u>2 894 893</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>18 506 036</u>	<u>17 450 864</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	40 293 981	38 876 856
		<u>40 293 981</u>	<u>38 876 856</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	37 155 886	38 858 810
Leverantörsskulder		969 296	1 009 347
Skatteskulder		27 125	23 123
Övriga kortfristiga skulder	13	68 687	80 698
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 635 331	1 517 931
		<u>39 856 325</u>	<u>41 489 909</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>98 656 342</u>	<u>97 817 629</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 1 519 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter	11 290 968	11 290 968
Hyror, lokaler	31 638	28 936
Hyror, p-platser	535 475	533 500
Övriga intäkter	68 188	64 529
<b>Summa</b>	<b>11 926 269</b>	<b>11 917 933</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ersättning från försäkringsbolag	38 775	133 000
Utdelning från HSB Södertälje	75 453	
Övrigt	9 218	4 326
<b>Summa</b>	<b>123 446</b>	<b>137 326</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Elavgifter	770 492	701 723
Fastighetsskötsel	1 453 760	1 524 753
Försäkringar	225 848	217 162
Kabel-tv/ bredband	450 708	490 853
Kommunal fastighetsavgift	262 787	252 407
Löpande underhåll	482 562	559 773
Försäkringsärende	299 582	356 433
Sophantering	341 645	363 674
Uppvärmning	1 811 022	2 041 752
Vatten och avlopp	542 086	713 482
Övriga driftskostnader	36 738	22 400
<b>Summa</b>	<b>6 677 230</b>	<b>7 244 412</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	312 500	290 063
Föreningsverksamhet	18 570	
Föreningsstämma/ styrelsemöte	16 037	14 258
Konsultarvoden	21 600	82 174
Kreditupplysningar		3 906
Kontorsmaterial och trycksaker	17 927	706
Medlemsavgift HSB	56 900	56 900
Pantförskrivningsavgifter	17 259	10 954
Revisionsarvoden	20 750	15 000
Telefoni		750
Underhållsplan	35 923	
Vicevärd/ förvaltare	150 000	229 436
Överlåtelseavgifter	27 493	26 090
Övrigt	99 894	2 200
<b>Summa</b>	<b>794 853</b>	<b>732 437</b>

#### Not 6 Underhåll enligt plan

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tvättstuga	226 203	308 076
Garage	52 240	
Bastu	24 500	
Balkonger		133 630
<b>Summa</b>	<b>302 943</b>	<b>441 706</b>

#### Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Arvode, styrelse	176 450	164 350
Arvode, föreningsvald revisor	5 000	5 000
Övriga arvoden	6 225	-
Sociala avgifter	40 219	36 756
Arbetsgivaravgifter	5 000	4 000
<b>Summa</b>	<b>232 894</b>	<b>210 106</b>

## Not 8 Byggnader och mark

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

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	98 954 738	98 954 738
Ingående anskaffningsvärden mark	4 060 000	4 060 000
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	399 010	399 010
Årets investering byggnader	8 747 909	-
Årets investering markanläggningar	-	-
Årets avyttringar och utrangeringar	-596 353	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>111 565 304</b>	<b>103 413 748</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-22 030 492	-20 083 818
Årets avskrivningar	-2 024 452	-1 946 674
Årets avyttringar och utrangeringar	596 353	-
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-23 458 591</b>	<b>-22 030 492</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>88 106 713</b>	<b>81 383 256</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	136 000 000	106 000 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	39 400 000	31 200 000
<b>Summa</b>	<b>175 400 000</b>	<b>137 200 000</b>

## Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	178 756	178 756
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>178 756</b>	<b>178 756</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar enligt plan	-99 058	-63 307
Årets avskrivning enligt plan	-35 752	-35 751
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-134 810</b>	<b>-99 058</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>43 946</b>	<b>79 698</b>

## Not 10 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	2 727 500	-
Färdigställt under året	-2 727 500	-
Årets investeringar	29 690	2 727 500
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>29 690</b>	<b>2 727 500</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	406 242	349 387
<b>Summa</b>	<b>406 242</b>	<b>349 387</b>

### Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

			2022-12-31	2021-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Nordea Hypotek	0,96	2022-04-20		10 977 500
Nordea Hypotek	0,96	2022-04-20		13 561 830
Nordea Hypotek	0,96	2022-09-01		14 319 480
Nordea Hypotek	2,31	2023-04-20	10 852 500	
Nordea Hypotek	2,31	2023-04-20	13 436 830	
Nordea Hypotek	0,94	2023-11-15	12 581 556	12 581 556
Nordea Hypotek	0,88	2024-11-20	21 795 300	21 795 300
Nordea Hypotek	1,10	2024-03-20	4 500 000	4 500 000
Nordea Hypotek	3,92	2026-08-27	14 283 681	
<b>Summa</b>			<b>77 449 867</b>	<b>77 735 666</b>

Nästa års amortering beräknas uppgå till	285 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	36 870 886
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>	<b>40 293 981</b>

Amortering inom fem år beräknas uppgå till	1 425 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	76 024 867

### Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	135 203 000	135 203 000
<b>Summa</b>	<b>135 203 000</b>	<b>135 203 000</b>

### Not 13 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	21 846	18 411
Personalens källskatt	30 307	27 705
Moms	10 258	8 662
Övrigt	6 276	25 920
<b>Summa</b>	<b>68 687</b>	<b>80 698</b>

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	983 605	951 186
Upplupna räntekostnader	188 297	85 389
Övriga upplupna kostnader	463 429	481 356
<b>Summa</b>	<b>1 635 331</b>	<b>1 517 931</b>



## Underskrifter

Södertälje den .....

.....  
Thomas Holmqvist

.....  
Lars Malmström

.....  
Eivor Loch

.....  
Barbro Slottenvall

.....  
Aralia Morad

.....  
Karl Dolk

.....  
Erik Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den .....

.....  
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 2022.

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 2022 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 Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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.

#### Revisorn 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 / 2023

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

.....  
Åke Backlund  
Av föreningen vald revisor

# 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.

