ÅRSREDOVISNING 2018

HSB brf Kobben

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 bokförings-lagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultat-räkning 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 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 13482 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.

Styrelsen

Abraham Kuyumcuoglu, Ordförande
Björn Eriksson, Vice ordförande
Lotta Fällback, Sekreterare
Karl Dolk, Ledamot
Eivor Loch, Ledamot
Aralia Morad, Ledamot
Erik Andersson, HSB ledamot

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Erik Nyberg och Åke Backlund som suppleant samt BoRevision av HSB Riksförbund förordnad revisor.

Valberedning

Valberedningen består av Anna Ingebrigtsen som är sammankallande samt Börge Krantz och Zijada Svensson.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 28 maj 2018.

Förvaltning

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

HSB Södertälje - Ekonomisk förvaltning
HSB Södertälje - Fastighetsskötsel
HSB Södertälje - Administrativa- och vicevärdstjänster
Jonssons fastighetsjour - Jour
PW Hiss och El - Hisservice
ComHem - Kabel TV
C-Sam - Bredband/IP-Telefoni
Kidde - Brandskyddsutrustning och tillsyn
Amadeus städ - Trappstädning
Parkeringsservice AB - Parkeringar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets investeringar

Föreningen har påbörjat installation av nyckellöst låssystem för entréportar, kvartersgård, garage samt system för digital bokning av tvättstugor, föreningslokal (Ekan) och bastu.

Årets underhåll

Följande åtgärder har genomförts under året:
- Tvättning av balkonger, burspråk, hängrännor/stuprör.
- Termostatbyte i samtliga lägenheter
- Byte av staket på samtliga lägenheter som har trädgårdsyta på bottenplan vid Vatt-Annas väg.
- Alla portar har fått nya anslagstavlor.
- Rengöring och uppdatering av områdesskylt vid Porslinsvägen.

samt en del mindre åtgärder, såsom byte av belysning i garaget.

Prognos investeringar

Byggnadskomponent - år
Passersystem - pågående
Solceller - 2019/2020 (Beslut ej taget ännu)
Hissar - 2020/2021
Fönster - 2019/2020
Luft, Värme- och vattensystem - 2019
Nytt sophanteringssystem - 2019

Prognos, planerat underhåll

Åtgärd - år - uppskattad kostnad i tkr
Målning entréer och trapphus - 2019 - 90'
Renovering av tvättstugor - 2019 - 75'

Årsavgifter

Årsavgifterna och avgift för p-platser lämnades oförändrade inför 2019.

Medlemsinformation

Under året har 23 överlåtelser skett. Föreningen hade 233 medlemmar vid årets utgång.

Förändring i eget kapital

Bundet eget kapital	*Insatser*	*Upplåtelse-avgifter*	*Yttre underhållsfond*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Belopp vid årets ingång	1 374 284	355 695	10 536 632	1 326 905	1 871 105
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			1 413 848		-1 871 105
Uttag ur yttre fond					
Balanseras i ny räkning				457 258	
Årets resultat					145 918
Vid årets utgång	**1 374 284**	**355 695**	**11 950 480**	**1 784 163**	**145 918**

Flerårsöversikt

Belopp i kr

	2018-12-31	*2017-12-31*	*2016-12-31*	*2015-12-31*	*2014-12-31*
Intäkter	11 948 958	11 925 671	11 929 716	11 863 592	11 514 010
Årets resultat	145 918	1 871 105	578 441	1 696 182	916 336
Soliditet %	19	18	16	15	13
Likviditet %	174	171	128	138	92
Snitträntа lån den 31/12 %	1,0	1,4	1,6	1,9	2,4
Räntekänslighet %	5,8	6,0	6,2	6,4	6,6
Årsavgift i kr/ kvm	837	837	838	838	821
Skuldsättning i kr/ kvm	4 888	5 022	5 155	5 334	5 425
Sparande i kr/ kvm	283	290			
Energikostnad i kr/ kvm	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 %*
***Snitträntа 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

Belopp i kr	*Not*	*2018-01-01-2018-12-31*	*2017-01-01-2017-12-31*
Likvida medel vid årets början		**6 811 696**	**4 888 343**
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		11 948 958	11 925 671
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		6 388	5 068
Minskning av kortfristiga fordringar		-	233 666
Ökning av kortfristiga skulder		462 071	-
Summa årets flöde in		**12 417 417**	**12 164 405**
Pengar ut			
Driftskostnader		-6 528 558	-6 360 120
Övriga externa kostnader		-684 755	-622 116
Underhåll enligt plan		-2 015 574	-385 152
Personalkostnader		-163 328	-135 626
Köp av anläggningstillgångar		-555 926	-
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-763 474	-903 211
Ökning av kortfristiga fordringar		-133 020	
Minskning av kortfristiga skulder		-	-35 648
Amortering av lån		-1 799 179	-1 799 179
Summa årets flöde ut		**-12 643 814**	**-10 241 052**
Summa av kassaflödet		**-226 397**	**1 923 353**
Likvida medel vid årets början		**6 811 696**	**4 888 343**
Likvida medel vid årets slut		**6 585 299**	**6 811 696**

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 784 163
Årets resultat	145 918
Summa	1 930 081

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-2 015 574
Överföring till yttre fond	1 482 000
Balanseras i ny räkning	2 463 655
	1 930 081

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-01-01-2018-12-31*	*2017-01-01-2017-12-31*
Rörelseintäkter	*1*		
Nettoomsättning	*2*	11 948 958	11 925 671
Summa rörelseintäkter		11 948 958	11 925 671
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	*3*	-6 528 887	-6 360 120
Övriga externa kostnader	*4*	-684 755	-622 115
Underhåll enligt plan	*5*	-2 015 574	-385 152
Personalkostnader och arvoden	*6*	-163 328	-135 626
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 653 410	-1 653 410
Rörelseresultat		903 004	2 769 248
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 388	5 068
Räntekostnader och liknande resultatposter		-763 474	-903 211
Resultat efter finansiella poster		145 918	1 871 105
Årets resultat		145 918	1 871 105

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-12-31*	*2017-12-31*
TILLGÅNGAR	*1*		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*7*	76 849 433	78 502 843
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	*8*	555 926	-
		77 405 359	78 502 843
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		77 405 859	78 503 343
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	8 638
Övriga fordringar		66 434	54 742
Avräkningskonto HSB Södertälje		6 585 299	6 811 696
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*9*	176 202	46 236
		6 827 935	6 921 312
Summa omsättningstillgångar		6 827 935	6 921 312
SUMMA TILLGÅNGAR		84 233 794	85 424 655

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-12-31*	*2017-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER	*1*		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		1 374 284	1 374 284
Upplåtelseavgifter		355 695	355 695
Fond för yttre underhåll		11 950 480	10 536 632
		13 680 459	12 266 611
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		1 784 163	1 326 905
Årets resultat		145 918	1 871 105
		1 930 081	3 198 010
Summa eget kapital		15 610 540	15 464 621
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*10*	28 679 100	65 903 096
		28 679 100	65 903 096
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*10*	37 223 996	1 799 180
Leverantörsskulder		1 366 137	737 329
Skatteskulder		4 019	213
Övriga kortfristiga skulder	*11*	16 370	15 018
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*12*	1 333 632	1 505 198
		39 944 154	4 056 938
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 233 794	85 424 655

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 1 337 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	*2017-01-01- 2017-12-31*
Årsavgifter	11 290 968	11 290 468
Hyror, lokaler	27 345	39 728
Hyror, P-platser	547 255	540 074
Hyror, övriga objekt	-	3 600
Övriga intäkter	83 390	51 801
Summa	**11 948 958**	**11 925 671**

Not 3 Driftskostnader

	2018-01-01- *2018-12-31*	*2017-01-01-* *2017-12-31*
Elavgifter	746 286	734 382
Fastighetsskötsel	1 135 418	1 425 821
Försäkringar	117 680	110 284
Kabel-tv/ bredband	360 310	346 718
Kommunal fastighetsavgift	231 301	227 495
Löpande underhåll	935 321	457 422
Sophantering	433 599	437 278
Uppvärmning	1 870 943	1 864 731
Vatten och avlopp	629 818	686 309
Övrigt	68 069	69 680
Summa	**6 528 745**	**6 360 120**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-01-01- *2018-12-31*	*2017-01-01-* *2017-12-31*
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	245 376	237 791
Föreningsverksamhet	585	5 117
Föreningsstämma/ styrelsemöte	11 926	10 828
Konsultarvoden	22 046	10 796
Kreditupplysningar	3 875	1 875
Kontorsmaterial och trycksaker	26 553	12 291
Medlemsavgift HSB	56 900	56 300
Pantförskrivningsavgifter	13 196	6 713
Postbefordran	12 900	12 900
Revisionsarvoden	13 713	13 138
Telefoni	8 431	3 984
Vicevärd/ förvaltare	228 481	221 440
Överlåtelseavgifter	21 613	12 320
Övriga förvaltningskostnader	7 789	756
Övrigt	11 371	15 866
Summa	**684 755**	**622 115**

Not 5 Underhåll enligt plan

	2018-01-01- *2018-12-31*	*2017-01-01-* *2017-12-31*
Byggnader utvändigt	960 308	-
Garage	15 000	-
Gemensamma utrymmen	21 160	-
Hissar	2 375	-
Installationer	1 016 731	283 902
Markytor	-	37 500
P-platser	-	63 750
Summa	**2 015 574**	**385 152**

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Arvode, styrelse	110 209	107 195
Arvode, föreningsvald revisor	5 083	2 250
Övriga arvoden	5 763	1 000
Sociala avgifter	42 273	6 881
Övriga personalkostnader	-	18 300
Summa	**163 328**	**135 626**

Not 7 Byggnader och mark

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

	2018-12-31	*2017-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	90 238 990	90 238 990
Ingående anskaffningsvärden mark	4 060 000	4 060 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**94 298 990**	**94 298 990**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-15 796 147	-14 142 737
Årets avskrivningar	-1 653 410	-1 653 410
Utgående ackumulerad avskrivning	**-17 449 557**	**-15 796 147**
Redovisat värde vid årets slut	**76 849 433**	**78 502 843**
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	88 000 000	88 000 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	27 800 000	27 800 000
Summa	**115 800 000**	**115 800 000**

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2018-12-31	*2017-12-31*
Vid årets början	-	-
Investeringar	555 926	-
Färdigställt under året	-	-
Redovisat värde vid årets slut	**555 926**	**-**

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	*2017-12-31*
Övriga förutbetalda kostnader	176 202	46 236
Summa	**176 202**	**46 236**

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Konv.datum	*2018-12-31*	*2017-12-31*
Handelsbanken	1,73	-	-	13 081 556
Nordea Hypotek	2,70	-	-	14 064 120
Handelsbanken	1,89	-	-	14 483 800
Handelsbanken	0,91	-	-	14 795 300
Nordea Hypotek	0,67	-	-	11 277 500
Stadshypotek	0,96	2022-09-01	14 319 480	-
Stadshypotek	0,92	2021-12-01	14 195 300	-
Stadshypotek	1,73	2019-12-01	12 581 556	
Nordea Hypotek	0,72	2019-04-23	11 077 500	
Nordea Hypotek	0,72	2019-04-18	13 729 260	
Summa			**65 903 096**	**67 702 276**

Nästa års amortering beräknas uppgå till	1 199 180
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	36 024 816
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**28 679 100**

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 796 720
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	59 907 196

Ställda säkerheter

	2018-12-31	*2017-12-31*
Fastighetsinteckningar	135 203 000	135 203 000
Summa	**135 203 000**	**135 203 000**

Not 11 Övriga skulder

	2018-12-31	*2017-12-31*
Lagstadgade sociala avgifter	1 114	-
Personalens källskatt	1 064	-
Redovisningskonto för moms	7 916	8 742
Övrigt	6 276	6 276
Summa	**16 370**	**15 018**

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	*2017-12-31*
Förutbetalda hyror och avgifter	863 191	877 843
Upplupna arvoden	69 960	-
Upplupna räntekostnader	75 895	82 679
Övriga upplupna kostnader ochförutbetalda intäkter	324 586	544 676
	1 333 632	**1 505 198**

HSB Brf Kobben i Södertälje
769602-3014

Underskrifter

Södertälje den 15/4-19

Karl Dolk

Eivor Loch

Lotta Fällback

Björn Eriksson

Abraham Kuyumcuoglu

Erik Andersson

Aralia Morad

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2019-04-25

Erik Nyberg
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 2018.

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 2018 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 för föreningen.

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 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 2018 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 överträdelser 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 25/04- 2019

.....

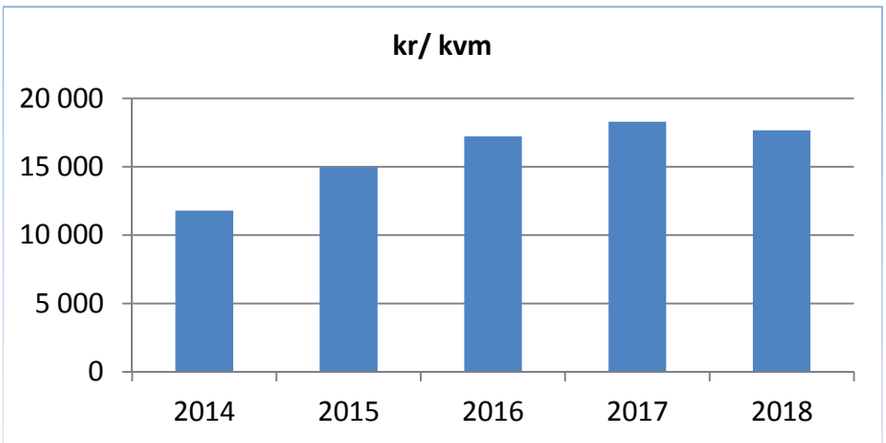
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....

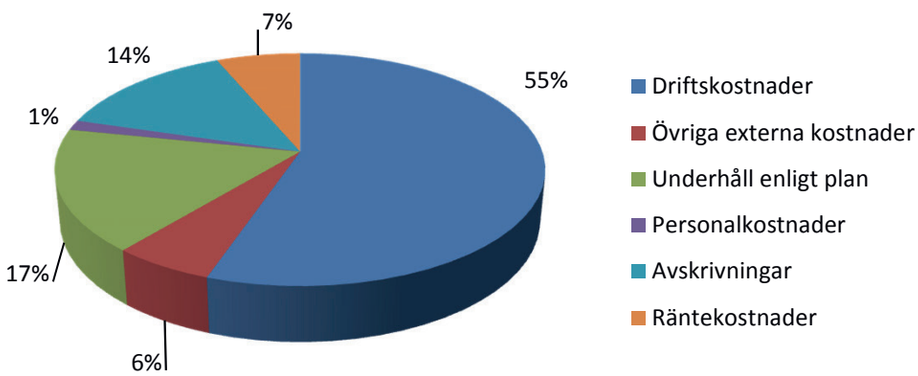
Erik Nyberg
Av föreningen vald revisor

HSB Brf Kobben i Södertälje
Fakta och statistik 2018

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



Kostnadsfördelning
Fördelningen mellan kapital-, drifts- och underhållskostnader



Driftskostnader	6 528 887
Övriga externa kostnader	684 755
Underhåll enligt plan	2 015 574
Personalkostnader	163 328
Avskrivningar	1 653 410
Räntekostnader	757 086
Summa kostnader	**11 803 040**

Tidigare års betydande underhåll

Innegården Tegelstigen ombyggnad	2007
Innegården på Vatt-annas väg färdigställdes	2010
Montering av staket på Vatt-annas väg	2010
Ommålning av förråd och cykelhus	2010
Ombyggnad av undercentral Vatt-annas väg	2011
Staket Tegelstigen 1 och 2 samt förskolan Mursleven har bytts ut och målats	2011
Omfattande vattenskada Lodstigen 2	2011
Tvätt av balkonger och skärmtak	2011
OVK - besiktning är utförd, anmärkningarna 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 tvättmaskiner	2014

NOTERINGAR

NOTERINGAR

NOTERINGAR

ORDLISTA

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas för förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat och balansräkning med tillhörande notförteckning, som i siffror visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning t.ex. beskrivs fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, d.v.s. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

RESULTATRÄKNING
Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkterna minus kostnaderna är lika med årets resultat, som kan vara en vinst eller förlust. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att göra så stor vinst som möjligt. Det som är viktigt är att årsavgifterna täcker de utbetalningar som förväntas uppkomma. När man läser resultaträkningen är det väsentligt att tänka på att en kostnad inte nödvändigtvis innebär att pengar betalas ut. Avskrivningar är ett exempel på detta. Det är också viktigt att tänka på att resultatet kan variera från år till år beroende på om t.ex. större underhållsåtgärder har vidtagits ett visst år. För att göra en rättvis bedömning av brf:ens ekonomi måste man studera både balans- och resultaträkningen.

AVSKRIVNINGAR
Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av brf:ens anläggningstillgångar, d.v.s. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda ekonomiska livslängd och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d.v.s. den totala avskrivningen brf:en gjort under årets lopp på de byggnader och inventarier som brf:en äger.

JÄMFÖRELSESTÖRANDE
Antingen intäkter eller kostnader som inte är en del av den normala verksamheten, t.ex. nedskrivning av fastighetens värde, ränteeftergifter och låneeftergifter.

BALANSRÄKNING
Visar brf:ens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfodringar, kortfristga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas brf:ens egna kapital, fastighetslån och kortfristiga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och upplåtelseavgifter, och fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (dispositionsfond och balanserat resultat).

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 kontanter inom ett år.

KASSA OCH BANK *(likvida medel)*
Kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas till pengar.

LÅNGFRISTIGA SKULDER
Skulder som bostadsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex. fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER
Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex. leverantörsskulder.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL
Enligt stadgarna för de flesta brf:er 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 underhållet av brf:ens hus. Stadgarna reglerar även om brf:en ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Tillgodohavanden i fonderna för yttre och inre underhåll redovisas på skuldsidan i balansräkningen.

STÄLLDA PANTER
Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för t.ex. erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER
Åtaganden för föreningen som inte redovisas som kort- eller långfristig skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET
Bostadsrättsföreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t.ex. vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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 ca 8 600 medlemmar, 500 förtroendevalda och 54 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 SÖDERTÄLJE
Box 19187, 152 28 Södertälje
Telefon 010-442 56 50, e-post info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje

HSB – där möjligheterna bor