



ÅRSREDOVISNING 2025

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

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Kobben i Södertälje med säte i Södertälje org.nr. 769602-3014 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1997. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Södertälje kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Murarbasen 4	1997-09-16	1990
Murlodet 1	1997-09-16	1989
Mursleven 1	1997-09-16	1989

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector Forsikring ASA. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
173	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13 482
53	platser i parkeringsdäck (hyresrätt)	0
123	parkeringsplatser för bil (hyresrätt)	0
3	extraförråd (hyresrätt)	0
1	föreningslokal	0
Totalt 353 objekt		13 482

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 1 rok, 71 st 2 rok, 59 st 3 rok, 22 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Thomas Holmqvist	Ordförande	2020-06-30
Eivor Loch	Ledamot	2018-06-02
Aralia Morad	Ledamot	2018-06-02
Pia Bergqvist	Ledamot utsedd av HSB Södertälje	2025-05-26

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Thomas Holmqvist.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eivor Loch, Aralia Morad och Thomas Holmqvist.

Revisorer har varit Åke Backlund vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit Anna Ingebrigtsen (sammankallande), Naiery Karabeit och Yelda Büyükbalik, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 10 % från och med 2025-01-01 och med ytterligare 10 % från och med 2026-01-01. Skälen till höjningarna är ökade kostnader för framförallt underhåll och ränta.

Föreningen har tagit upp nya fastighetslån hos Nordea på sammanlagt 26 Mkr under 2024 och 2025. Lånen har finansierat omläggning av samtliga yttertak på föreningens tre fastigheter samt renovering av befintligt parkeringsdäck.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Planen är utgångspunkt för styrelsens detaljplanering av underhållsåtgärder och ekonomi de kommande åren. En fastighetsbesiktning utfördes 2025-02-18.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond samt ianpråktagit medel ur fonden för underhåll som utförts under 2025.

Under de senaste 3 åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025-2026	Renovering av parkeringsdäck
2024-2025	Omläggning av yttertak på samtliga tre fastigheter
2025	Renovering av skyddsrum till av MCF (Myndigheten för civilt försvar) godkänd standard
2024	Åtgärder efter obligatorisk ventilationskontroll, bland annat rensning av frånluftskanaler och byte av frånluftsfläktar
2023	Obligatorisk ventilationskontroll

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Byta värmepump
2026	Radonmätning
2027	Installera laddstolpar
2028	Renovera tvättstugor

Medlemsinformation

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 239 och under året har det tillkommit 18 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 238.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	173	105	117	254	237
Skuldsättning, kr/kvm	7 327	6 072	5 697	5 745	5 766
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 327	6 072	5 697	4 745	5 766
Räntekänslighet, %	7	7	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	290	278	285	232	256
Årsavgifter, kr/kvm	987	897	854	837	837
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	93	91	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	1 039	969	939	894	894
Nettoomsättning, tkr	14 003	12 976	12 322	11 926	11 918
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 039	-2 093	-1 340	1 055	768
Soliditet, %	12	15	18	19	18

Förklaring till beräkningar av nyckeltal återfinns i not 1.

Upplysningar vid förlust

Årets förlust beror främst på att årsavgifter inte har tagits ut för att täcka bokföringsmässiga avskrivningar och ökade räntekostnader i sin helhet.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 700 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 173 kr/m².

Föreningen har betydande utgifter för underhåll under perioden 2024-2026 som finansieras dels med egna medel, dels med lån. Styrelsen har höjt årsavgiften med 10 % för 2026 för att möta de högre kostnaderna för kostnadsfört underhåll, avskrivningar för tillgångsfört underhåll och ränta för den del som lånefinansierats.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 374 284	0	0	1 374 284
Upplåtelseavgifter, kr	355 695	0	0	355 695
Underhållsfond, kr	13 253 014	0	-542 563	12 710 451
S:a bundet eget kapital, kr	14 982 993	0	-542 563	14 440 430
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 182 903	-2 093 469	542 563	631 998
Årets resultat, kr	-2 093 469	2 093 469	-1 038 615	-1 038 615
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	89 434	0	-496 052	-406 617
S:a eget kapital, kr	15 072 427	0	-1 038 615	14 033 813

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 100 000 kr samt ianspråktagande skett med 642 563 kr.

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	89 435
Årets resultat, kr	-1 038 615
Reservation till underhållsfond, kr	-100 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	642 563
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-406 617

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-406 617
------------------------------------	-----------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	14 003 258	12 976 203
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 000	81 982
Summa Rörelseintäkter		14 004 258	13 058 185
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 722 479	-9 415 265
Övriga externa kostnader	Not 5	-246 038	-632 867
Personalkostnader	Not 6	-214 913	-228 757
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 481 346	-2 363 477
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-249 112	0
Summa Rörelsekostnader		-11 913 888	-12 640 366
Rörelseresultat		2 090 370	417 818
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 609	12 890
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 140 594	-2 524 177
Summa Finansiella poster		-3 128 985	-2 511 287
Resultat efter finansiella poster		-1 038 615	-2 093 469
Resultat före skatt		-1 038 615	-2 093 469
Årets resultat		-1 038 615	-2 093 469

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	97 177 482	84 473 201
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	5 251 837	3 170 038
Summa Materiella anläggningstillgångar		102 429 319	87 643 238

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar		102 429 819	87 643 738
------------------------------------	--	--------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 941	28 070
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	15 334 689	12 227 506
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	437 790	478 465
Summa Kortfristiga fordringar		15 777 420	12 734 041

Summa Omsättningstillgångar		15 777 420	12 734 041
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Summa Tillgångar		118 207 240	100 377 780
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 729 979	1 729 979
Fond för yttre underhåll	12 710 451	13 253 014
Summa Bundet eget kapital	14 440 430	14 982 993

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	631 998	2 182 903
Årets resultat	-1 038 615	-2 093 469
Summa Ansamlad förlust	-406 617	89 435

Summa Eget kapital

14 033 813 15 072 428

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	53 433 386	39 122 479
Summa Långfristiga skulder		53 433 386	39 122 479

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		45 354 093	42 745 696
Leverantörsskulder		2 900 384	1 105 178
Skatteskulder		33 284	17 022
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	20 371	83 376
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	2 431 909	2 231 601
Summa Kortfristiga skulder		50 740 041	46 182 873

Summa Skulder

104 173 427 85 305 352

Summa Eget kapital och skulder

118 207 240 100 377 780

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 090 370	417 818
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 481 346	2 363 477
Förlust vid utrangering av yttertak	249 112	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 730 458	2 363 477
Erhållen ränta	11 609	12 890
Erlagd ränta	-3 132 513	-2 456 386
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 699 924	337 799
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	56 507	146 397
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 940 690	476 397
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	1 997 197	622 794
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 697 120	960 593
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-17 516 539	-3 507 860
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-17 516 539	-3 507 860
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	16 919 304	5 061 504
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	16 919 304	5 061 504
Årets kassaflöde	3 099 885	2 514 238
Likvida medel vid årets början	12 218 366	9 704 128
Likvida medel vid årets slut	15 318 252	12 218 366

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter	15-120 år
Avskrivningstid på markanläggningar	10 år
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande

skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	26 262 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	13 300 308	12 091 728
	Hyror lokaler	26 432	26 022
	Hyror garage och parkeringsplatser	580 300	752 400
	Parkeringsavgifter	46 269	46 136
	Hyror förråd	7 200	7 200
	Övriga intäkter	49 499	63 227
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	14 010 008	12 986 713
	Hysesbortfall	-6 750	-10 510
	<i>Summa</i>	-6 750	-10 510
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	14 003 258	12 976 203
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	80 394
	Övriga intäkter	1 000	1 588
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 000	81 982
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 804 107	-1 765 323
	Snö- och halkbekämpning	-179 007	-324 562
	Reparationer	-440 387	-580 356
	Planerat underhåll	-642 563	-811 770
	Försäkringsskador	-169 576	-524 031
	El	-893 849	-954 966
	Uppvärmning	-1 899 920	-1 828 459
	Vatten	-1 115 492	-962 199
	Sophämtning	-430 545	-381 500
	Fastighetsförsäkring	-378 763	-360 723
	Bredband, TV	-411 923	-459 956
	Fastighetsavgift	-298 252	-281 990
	Övriga driftkostnader	-58 095	-179 431
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 722 479	-9 415 265

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-8 494	-10 000
	Administrationskostnader	-58 396	-55 563
	Extern revision	-23 250	-24 000
	Konsultkostnader	-25 325	-424 219
	Medlemsavgifter	-56 900	-56 900
	Föreningsverksamhet	-16 373	-4 688
	Övriga förvaltningskostnader	-57 301	-57 498
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-246 038	-632 867
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-159 250	-177 800
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-10 927	-5 000
	Sociala avgifter	-39 736	-40 957
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-214 913	-228 757
Not 7	Övriga rörelsekostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	-249 112	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-249 112	0

I och med årets investeringar i nya yttertak har tidigare tak uttrangerats med en negativ resultatpåverkan om 249 112 kr.

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	107 547 978	107 470 669
	Ingående anskaffningsvärde mark	4 060 000	4 060 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	399 010	399 010
	Årets investeringar	15 434 739	673 662
	Årets försäljningar/utrangeringar	-1 306 264	-596 353
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	126 135 463	112 006 988
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-27 533 787	-25 774 858
	Årets avskrivningar	-2 481 346	-2 355 282
	Återförda avskrivningar	1 057 152	596 353
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-28 957 981	-27 533 787
	Utgående redovisat värde	97 177 482	84 473 201
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	133 000 000	136 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	29 600 000	39 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	162 600 000	175 400 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	135 203 000	135 203 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	135 203 000	135 203 000

Årets investeringar för 2025 avser nya yttertak på föreningens tre fastigheter. Befintliga tak före renoveringen har utrangerats med en negativ resultateffekt om 249 112 kr.

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	3 170 038	335 840
	Årets investeringar	17 516 538	3 170 038
	Omklassificering till byggnad	-15 434 739	-335 840
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	5 251 837	3 170 038

Föreningen har en pågående renovering av befintligt parkeringsdäck samt utreder anläggning av fler parkeringsplatser utomhus.

Not 10 Övriga kortfristiga fordringar **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	15 318 252	12 218 366
Skattekonto	16 437	9 140
<i>Summa Övriga fordringar</i>	15 334 689	12 227 506

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Förutbetald försäkring	390 126	378 763
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47 664	99 702
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	437 790	478 465

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek	3,92%	2026-08-27	13 854 093	143 196
Nordea Hypotek	2,64%	2026-11-20	19 750 000	500 000
Nordea Hypotek	2,64%	2026-11-20	11 000 000	500 000
Nordea Hypotek	4,31%	2027-11-17	12 581 556	0
Nordea Hypotek	4,24%	2028-04-19	12 686 830	250 000
Nordea Hypotek	3,46%	2029-03-20	14 040 000	250 000
Nordea Hypotek	3,32%	2030-04-17	14 875 000	250 000
			98 787 479	1 893 196

Långfristig del	53 433 386
Nästa års amortering av långfristig skuld	750 000
Lån som ska konverteras inom ett år	44 604 093
Kortfristig del	45 354 093
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 893 196
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	7 572 784
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,46%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	11 567	11 534
	Källskatt	0	47 550
	Övriga kortfristiga skulder	8 804	24 292
	<i>Summa Övriga skulder</i>	20 371	83 376
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 209 953	1 094 396
	Upplupna arvoden och sociala avgifter	66 903	0
	Upplupna räntekostnader	411 126	403 045
	Övriga upplupna kostnader	743 927	734 160
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 431 909	2 231 601

Årsredovisningen är upprättad 2026-04-27.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kobben i Södertälje

Org.nr 769602-3014

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kobben i Södertälje för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Kobben i Södertäljes finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionsmed i Sverige. Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionsmed 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 för LCE 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsmed 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 Bostadsrättsförening Kobben i Södertälje för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 från Kungsbron Borevision AB 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Karl Ekman

Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Åke Backlund

Förtroendevald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Kobben i Södertälje signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Thomas Holmqvist

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 19:03:00



Aralia Morad

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 19:03:31



Pia Bergqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 20:48:41



Eivor Loch

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 19:08:55



Åke Backlund

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 09:37:50



Karl Ekman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 11:42:31



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Kobben i Södertälje signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Åke Backlund

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 09:34:46



Karl Ekman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 11:41:33





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