



ÅRSREDOVISNING 2023

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 slutändan 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 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 53 garageplatser, 123 parkeringsplatser och 2 MC-platser, totalt 178 platser för parkering. Föreningen disponerar en föreningslokal.

Styrelse

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

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 15 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.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2023-05-29. På stämman beslutades att införa nya stadgar. Ärendet behandlades en andra gång på en extra föreningsstämma 2023-09-25.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 2 % från och med 2023-01-01 och med ytterligare 5 % från och med 2024-01-01.

Nya stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2024-02-20.

Ett flertal mindre underhållsåtgärder har gjorts under året. Obligatorisk ventilationskontroll har utförts, lysrör i allmänna utrymmen har bytts till LED-lysrör och avloppsstammarna har spolats.

Under året har en nyinvestering gjorts i digitala informationstavlor i alla entréer.

Föreningen har med hjälp av konsult projekterat byggnation av ny parkeringsyta. Bygglov med startbesked har erhållits 2023-06-02. Styrelsen planerar att behandla frågan om byggnation på den ordinarie föreningsstämman i maj 2024.

Medlemsinformation

Under året har 9 överlåtelser skett.

Föreningen hade 237 medlemmar vid årets utgång. Under året har det tillkommit 9 medlemmar och avgått 11 medlemmar.

Framtida underhåll av fastigheten

Fastighetsbesiktning gjordes 2023-03-23 som underlag till uppdatering av underhållsplanen. Behov av ett antal större underhållsåtgärder under de närmaste åren har noterats vid denna besiktning i likhet med föregående års besiktingar. Åtgärderna avser framförallt renovering av befintligt parkeringsgarage, renovering av yttertak samt renovering av fogar mellan fasadblock.

Förändring i eget kapital

Bundet eget kapital	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	1 374 284	355 695	13 355 286	2 365 599	1 055 172
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			1 250 000	-1 250 000	
Uttag ur yttre fond			-302 943	302 943	
Balanseras i ny räkning				1 055 172	-1 055 172
Årets resultat					-1 340 140
Vid årets utgång	1 374 284	355 695	14 302 343	2 473 714	-1 340 140

Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	Belopp i kr 2019-12-31
Intäkter	12 661 311	12 049 715	12 055 259	12 258 799	11 970 253
Årets resultat	-1 340 140	1 055 172	767 868	379 296	693 160
Årets kassaflöde	-225 625	-3 261 610	7 807 516	-1 731 844	430 360
Soliditet %	18	19	18	19	18
Likviditet %	293	351	518	245	263
Snittränta lån den 31/12 %	3,1	1,9	1	1	0,9
Räntekänslighet %	6,7	6,9	6,9	6,2	6,1
Årsavgift i kr/ kvm	854	837	837	837	837
Skuldsättning i kr/ kvm	5 697	5 745	5 766	5 202	5 128
Sparande i kr/ kvm	117	254	237	277	256
Energikostnad i kr/ kvm	285	232			

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

Årets resultat: Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

Årets kassaflöde: Nettot av inbetalningar och utbetalningar

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 länestocken 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, el och vatten delat med total boyta och lokalyta.

Upplysning vid förlust

Föreningens sparande och positiva kassaflöde från den löpande verksamheten ska i första hand finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Styrelsen har kontinuerlig beredskap för justering av årsavgiften i syfte att säkerställa att fastighetens värde bibehålls och att ekonomiska åtaganden kan infrias.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp:

Balanserat resultat	2 473 714
Årets resultat	-1 340 140
Reservation till underhållsfond	-100 000
lanspråktagande av underhållsfond	562 559
Summa till föreningsstämmans förfogande	<u>1 596 133</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	1 596 133
-------------------------	-----------

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>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	12 321 607	11 926 269
Övriga rörelseintäkter	3	339 704	123 446
Summa rörelseintäkter		<u>12 661 311</u>	<u>12 049 715</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-8 016 357	-6 677 230
Övriga externa kostnader	5	-930 118	-794 853
Underhåll enligt plan	6	-562 558	-302 943
Personalkostnader och arvoden	7	-225 562	-232 894
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 352 018	-2 060 204
Rörelseresultat		<u>574 698</u>	<u>1 981 591</u>
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 033	48 095
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 926 871	-974 514
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 340 140</u>	<u>1 055 172</u>
Årets resultat		<u>-1 340 140</u>	<u>1 055 172</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	86 154 821	88 106 713
Inventarier, verktyg och installationer	9	8 195	43 946
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	335 840	29 690
		<u>86 498 856</u>	<u>88 180 349</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>86 499 356</u>	<u>88 180 849</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 573	1 643
Övriga fordringar		176 099	137 855
Avräkningskonto HSB Södertälje		9 704 128	9 929 753
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	473 400	406 242
		<u>10 366 200</u>	<u>10 475 493</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>10 366 200</u>	<u>10 475 493</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>96 865 556</u>	<u>98 656 342</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 374 284	1 374 284
Upplåtelseavgifter		355 695	355 695
Fond för yttre underhåll		14 302 343	13 355 286
		<u>16 032 322</u>	<u>15 085 265</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 473 714	2 365 599
Årets resultat		-1 340 140	1 055 172
		<u>1 133 574</u>	<u>3 420 771</u>
Summa eget kapital		<u>17 165 896</u>	<u>18 506 036</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	49 868 175	40 293 981
		<u>49 868 175</u>	<u>40 293 981</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	26 938 496	37 155 886
Leverantörsskulder		882 768	969 296
Skatteskulder		23 700	27 125
Övriga kortfristiga skulder	13	70 297	68 687
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 916 224	1 635 331
		<u>29 831 485</u>	<u>39 856 325</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>96 865 556</u>	<u>98 656 342</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 340 140	1 055 172
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		2 352 018	2 060 204
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 011 878	3 115 376
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-116 332	-110 428
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		192 550	69 340
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 088 096	3 074 288
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-670 525	-6 050 099
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-670 525	-6 050 099
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-643 196	-285 799
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-643 196	-285 799
Årets kassaflöde		-225 625	-3 261 610
Likvida medel vid årets början		9 929 753	13 191 363
Likvida medel vid årets slut		9 704 128	9 929 753

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens medel på avräkningskonto hos HSB Södertälje.

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. Tillämpning av regelverket K3 innebär att en väsentlig del av det framtida underhållet av fastigheten redovisas som investeringar som skrivs av under en beräknad livslängd. Den årliga reservationen till underhållsfonden har anpassats till en lägre framtida volym av underhåll som redovisas som kostnad i resultaträkningen.

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 1 589 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	11 515 632	11 290 968
Hyror, lokaler	31 657	31 638
Hyror, p-platser	700 200	535 475
Övriga intäkter	74 118	68 188
Summa	12 321 607	11 926 269

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ersättning från försäkringsbolag	122 107	38 775
Elstöd	216 097	-
Utdelning från HSB Södertälje	-	75 453
Övrigt	1 500	9 218
Summa	339 704	123 446

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elavgifter	1 207 928	770 492
Fastighetsskötsel	1 530 205	1 453 760
Försäkringar	273 275	225 848
Kabel-tv/ bredband	450 708	450 708
Kommunal fastighetsavgift	274 897	262 787
Löpande underhåll	688 788	482 562
Försäkringsärenden	534 945	299 582
Sophantering	358 145	341 645
Uppvärmning	1 878 720	1 811 022
Vatten och avlopp	757 231	542 086
Övriga driftskostnader	61 515	36 738
Summa	8 016 357	6 677 230

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	316 724	312 500
Administrativ/ ekonomisk förvaltning, extradebiteringar	75 950	-
Föreningsverksamhet	9 063	18 570
Föreningsstämma/ styrelsemöte	10 928	16 037
Konsultarvoden	114 291	21 600
Kreditupplysningar	3 594	-
Kontorsmaterial och trycksaker	13 171	17 927
Medlemsavgift HSB	56 900	56 900
Pantförskrivningsavgifter	12 785	17 259
Revisionsarvoden	18 000	20 750
Underhållsplan	36 408	35 923
Förvaltare	152 028	150 000
Överlåtelseavgifter	17 641	27 493
Övrigt	92 635	99 894
Summa	930 118	794 853

Not 6 Underhåll enligt plan

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Högtrycksspolning avloppsstammar	146 031	
Obligatorisk ventilationskontroll	252 437	
LED-belysning i allmänna utrymmen	35 182	
Tegeltak	87 660	
Tvättstuga		195 108
Garage		52 240
Bastu		24 500
Bostäder	41 248	31 095
Summa	562 558	302 943

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Arvode, styrelse	168 150	176 450
Arvode, föreningsvald revisor	5 000	5 000
Övriga arvoden	13 050	11 225
Sociala avgifter	39 362	40 219
Summa	225 562	232 894

Not 8 Byggnader och mark

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

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	107 106 294	98 954 738
Ingående anskaffningsvärden mark	4 060 000	4 060 000
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	399 010	399 010
Årets investering byggnader	364 375	8 747 909
Årets avyttringar och utrangeringar	-	-596 353
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	111 929 679	111 565 304
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-23 458 592	-22 030 492
Årets avskrivningar	-2 316 266	-2 024 452
Årets avyttringar och utrangeringar	-	596 353
Utgående ackumulerad avskrivning	-25 774 858	-23 458 591
Redovisat värde vid årets slut	86 154 821	88 106 713
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	136 000 000	136 000 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	39 400 000	39 400 000
Summa	175 400 000	175 400 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	178 756	178 756
Utgående anskaffningsvärde	178 756	178 756
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar enligt plan	-134 810	-99 058
Årets avskrivning enligt plan	-35 751	-35 751
Utgående avskrivning enligt plan	-170 561	-134 809
Utgående redovisat värde	8 195	43 947

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	29 690	2 727 500
Färdigställt under året	-	-2 727 500
Årets investeringar	306 150	29 690
Redovisat värde vid årets slut	335 840	29 690

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	473 400	406 242
Summa	473 400	406 242

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	Ränta	Konv.datum	2023-12-31	2022-12-31
Låneinstitut				
Nordea Hypotek	4,4	2025-04-16	10 602 500	10 852 500
Nordea Hypotek	4,24	2028-04-19	13 186 830	13 436 830
Nordea Hypotek	4,31	2027-11-17	12 581 556	12 581 556
Nordea Hypotek	0,88	2024-11-20	21 795 300	21 795 300
Nodea Hypotek	1,10	2024-03-20	4 500 000	4 500 000
Nodea Hypotek	3,92	2026-08-27	14 140 485	14 283 681
Summa			76 806 671	77 449 867

Nästa års amortering beräknas uppgå till	643 196
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	26 295 300
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	49 868 175

Amortering inom fem år beräknas uppgå till	3 215 980
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	73 590 691

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	135 203 000	135 203 000
Summa	135 203 000	135 203 000

Not 13 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	22 569	21 846
Personalens källskatt	30 975	30 307
Moms	10 477	10 258
Övrigt	6 276	6 276
Summa	70 297	68 687

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	998 888	983 605
Upplupna räntekostnader	335 254	188 297
Övriga upplupna kostnader	582 082	463 429
Summa	1 916 224	1 635 331

Underskrifter

Styrelsen har undertecknat årsredovisningen via digital signering

.....
Thomas Holmqvist

.....
Aralia Morad

.....
Barbro Slottenvall

.....
Eivor Loch

.....
Lars Malmström

.....
Karl Dolk

.....
Gunilla Bruksner

Vår revisionsberättelse har lämnats via digital signering

.....
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 2023.

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 2023 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kobben i Södertälje för räkenskapsåret 2023 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 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 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 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 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 provar 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

Digitalt signerad av

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.



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