



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB BRF KOBLEN

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 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 Försikring ASA. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

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

Totalt 353 objekt13 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
Karl Dolk	Ledamot	2021-09-28
Lars Malmström	Ledamot	2020-07-02
Gunilla Lundebj Bruksner	Ledamot utsedd av HSB Södertälje	2023-05-29
Barbro Slottenvall	Ledamot	2022-05-30
Aralia Morad	Ledamot	2018-06-02

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Thomas Holmqvist, Eivor Loch, Karl Dolk, Lars Malmström och Aralia Morad.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

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

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 2024-05-27. På stämman deltog 48 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 5% från och med 2024-01-01 och med ytterligare 10 % från och med 2025-01-01. Skälen till höjningarna är ökade kostnader för underhåll och ränta.

Föreningen har fått ett kreditlöfte om 15 Mkr hos Nordea för att finansiera omläggning av taken på föreningens fastigheter. Vid årsskiftet 2024/2025 har 7,5 Mkr nyttjats.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens framtida underhållsbehov. Planen är utgångspunkt för styrelsens detaljplanering av underhållsåtgärder och ekonomi de kommande åren. Planen är i dagsläget inte aktuell och behöver uppdateras. En fastighetsbesiktning utfördes 2024-03-26.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond samt ianspråktagit medel ur fonden för underhåll som utförts under 2024.

Under de senaste två åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Åtgärder efter obligatorisk ventilationskontroll, bland annat rensning av frånluftskanaler och byte av frånluftsfläktar.
2024	Omläggning av yttertak har påbörjats.
2023	Obligatorisk ventilationskontroll.

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2024-2025	Fortsatt omläggning av samtliga yttertak.
2025-2026	Renovering av parkeringsdäck.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 20 bostadsrätter överlåts och 0 upplåts.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 237 och under året har det tillkommit 24 och avgått 22 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 239.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	105	117	254	237	170
Skuldsättning, kr/kvm	6 072	5 697	5 745	5 766	5 202
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 072	5 697	4 745	5 766	5 202
Räntekänslighet, %	7	7	7	7	6
Energikostnad, kr/kvm	278	285	232	256	235
Årsavgifter, kr/kvm	897	854	837	837	837
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	91	94	94	92
Totala intäkter, kr/kvm	969	939	894	894	909
Nettoomsättning, tkr	12 976	12 322	11 926	11 918	11 923
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 093	-1 340	1 055	768	379
Soliditet, %	15	18	19	18	19

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Jämförelsetalen har räknats om till de krav och regler som gäller för räkenskapsåret 2024.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på att årsavgifter inte har tagits ut för att täcka bokföringsmässig avskrivning och ökade räntekostnader i sin helhet.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 338 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 105 kr/m². Föreningen har för närvarande betydande kostnader för underhåll som finansieras dels med egna medel, dels med lån. Upplåningen kommer att fortsätta under 2025 och eventuellt 2026 för att finansiera nya yttertak och renovering av parkeringsdäcket. Styrelsen kan komma att överväga höjningar av årsavgiften de närmaste åren för att möta högre kostnader.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans 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	14 302 343	-462 559	-586 770	13 253 014
S:a bundet eget kapital, kr	16 032 322	-462 559	-586 770	14 982 993
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 473 714	-877 581	586 770	2 182 903
Årets resultat, kr	-1 340 140	1 340 140	-2 093 469	-2 093 469
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 133 574	462 559	-1 506 699	89 434
S:a eget kapital, kr	17 165 896	0	-2 093 469	15 072 427

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 325 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 374 329 kr. Årets förändring inkluderar även 2023 års beslutad reservation till och ianspråktagande av underhållsfonden.

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	1 596 133
Årets resultat, kr	-2 093 469
Reservation till underhållsfond, kr	-225 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	811 770
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	89 434

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	89 434
------------------------------------	---------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	12 976 203	12 321 607
Övriga rörelseintäkter	Not 3	81 982	339 704
Summa Rörelseintäkter		13 058 185	12 661 311
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 415 265	-9 155 140
Övriga externa kostnader	Not 5	-632 867	-353 893
Personalkostnader	Not 6	-228 757	-225 562
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 363 477	-2 352 018
Summa Rörelsekostnader		-12 640 366	-12 086 613
Rörelseresultat		417 818	574 698
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 890	12 033
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 524 177	-1 926 871
Summa Finansiella poster		-2 511 287	-1 914 838
Resultat efter finansiella poster		-2 093 469	-1 340 140
Resultat före skatt		-2 093 469	-1 340 140
Årets resultat		-2 093 469	-1 340 140

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	84 473 201	86 154 821
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	8 195
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	3 170 038	335 840
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		87 643 238	86 498 856
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		87 643 738	86 499 356

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		28 070	12 573
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	12 227 506	9 880 227
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	478 465	473 400
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		12 734 041	10 366 200
Summa Omsättningstillgångar		12 734 041	10 366 200
Summa Tillgångar		100 377 780	96 865 556

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 729 979	1 729 979
Fond för yttre underhåll	13 253 014	14 302 343
Summa Bundet eget kapital	14 982 993	16 032 322

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 182 903	2 473 714
Årets resultat	-2 093 469	-1 340 140
Summa Fritt eget kapital	89 435	1 133 574

Summa Eget kapital	15 072 428	17 165 896
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	39 122 479	49 868 175
Summa Långfristiga skulder		39 122 479	49 868 175

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		42 745 696	26 938 496
Leverantörsskulder		1 105 178	882 768
Skatteskulder		17 022	23 700
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	83 376	76 902
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	2 231 601	1 909 619
Summa Kortfristiga skulder		46 182 873	29 831 485

Summa Skulder		85 305 352	79 699 660
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		100 377 780	96 865 556
--------------------------------	--	-------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	417 818	574 698
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 363 477	2 352 018
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 363 477	2 352 018
Erhållen ränta	12 890	12 033
Erlagd ränta	-2 456 386	-1 779 914
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	337 799	1 158 835
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	146 397	-116 332
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	476 397	45 593
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	622 794	-70 739
Kassaflöde från den löpande verksamheten	960 593	1 088 096
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-3 507 860	-670 525
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 507 860	-670 525
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	5 061 504	-643 196
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 061 504	-643 196
Årets kassaflöde	2 514 238	-225 625
Likvida medel vid årets början	9 704 128	9 929 753
Likvida medel vid årets slut	12 218 366	9 704 128

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 10-120 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	12 091 728	11 515 632
	Hyror lokaler	26 022	29 257
	Hyror garage och parkeringsplatser	752 400	700 200
	Hyror förråd	7 200	2 400
	Övriga intäkter	109 363	93 420
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	12 986 713	12 340 909
	Hyresbortfall	-10 510	-19 302
	<i>Summa</i>	-10 510	-19 302
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	12 976 203	12 321 607

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	80 394	122 107
	Övriga intäkter	1 588	217 597
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	81 982	339 704

Föreningen redovisar erhållit elstöd, 216 tkr, som övrig intäkt 2023.

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och loklavård	-1 225 617	-1 264 746
	Snö- och halkbekämpning	-324 562	-265 459
	Reparationer	-580 356	-688 788
	Planerat underhåll	-811 770	-562 558
	Försäkringsskador	-524 031	-534 945
	El	-954 966	-1 207 928
	Uppvärmning	-1 828 459	-1 878 720
	Vatten	-962 199	-757 231
	Sophämtning	-381 500	-358 145
	Fastighetsförsäkring	-360 723	-273 275
	Bredband, TV	-459 956	-450 708
	Fastighetsavgift	-281 990	-274 897
	Förvaltningsavtalskostnader	-539 706	-581 110
	Övriga driftkostnader	-179 431	-56 628
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-9 415 265	-9 155 140

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-10 000	-4 886
	Administrationskostnader	-55 563	-44 962
	Extern revision	-24 000	-18 000
	Konsultkostnader	-424 218	-114 291
	Medlemsavgifter	-56 900	-56 900
	Föreningsverksamhet	-4 688	-23 584
	Övriga förvaltningskostnader	-57 498	-91 270
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-632 867	-353 893

Föreningsstämman beslutade 2024-05-27 att inte gå vidare med anläggning av nya parkeringsplatser. Nedlagda kostnader för projektering, 336 tkr, redovisas därför som konsultarvode i bokslutet för 2024.

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-177 800	-176 200
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-5 000	-5 000
	Sociala avgifter	-40 957	-39 362
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-228 757	-225 562

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	107 470 669	107 106 294
	Ingående anskaffningsvärde mark	4 060 000	4 060 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	399 010	399 010
	Årets investeringar	673 662	364 375
	Årets utrangeringar	-596 353	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	112 006 988	111 929 679
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-25 774 858	-23 458 591
	Årets avskrivningar	-2 355 282	-2 316 267
	Återförda avskrivningar	596 353	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-27 533 787	-25 774 858
	Utgående redovisat värde	84 473 201	86 154 821
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	136 000 000	136 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	39 400 000	39 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	175 400 000	175 400 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	135 203 000	135 203 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	135 203 000	135 203 000
Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	335 840	29 690
	Omklassificering till konsultarvode	-335 840	306 150
	Årets investering, omläggning tak	3 170 038	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	3 170 038	335 840
	Föreningsstämman beslutade 2024-05-27 att inte gå vidare med anläggning av nya parkeringsplatser. Nedlagda kostnader för projektering, 336 tkr, redovisas därför som kostnad i bokslutet för 2024.		
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	12 218 366	9 704 128
	Skattekonto	9 140	176 099
	Summa Övriga fordringar	12 227 506	9 880 227

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	378 763	360 723
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	99 702	112 677
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	478 465	473 400

Not 11	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek	3,11%	2025-03-20	4 500 000	0
Nordea Hypotek	4,4%	2025-04-16	10 352 500	250 000
Nordea Hypotek	2,82%	2025-11-20	20 000 000	0
Nordea Hypotek	3,18%	2025-12-02	7 500 000	0
Nordea Hypotek	3,92%	2026-08-27	13 997 289	143 196
Nordea Hypotek	4,31%	2027-11-17	12 581 556	0
Nordea Hypotek	4,24%	2028-04-19	12 936 830	250 000
			81 868 175	643 196

Långfristig del	39 122 479
Nästa års amortering av långfristig skuld	393 196
Lån som ska konverteras inom ett år	42 352 500
Kortfristig del	42 745 696
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	643 196
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 572 784
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,71%
Finns swap-avtal	Nej

Not 12	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	11 534	10 477
Källskatt	47 550	53 544
Övriga kortfristiga skulder	24 292	12 881
Summa Övriga skulder	83 376	76 902

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	1 094 396	992 283
Upplupna räntekostnader	403 045	335 254
Övriga upplupna kostnader	734 160	582 082
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 231 601	1 909 619

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 räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 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 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 Bostadsrättsförening Kobben i Södertälje för räkenskapsåret 2024 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 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

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Åke Backlund
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-05-05 kl. 15:28:50



LARS MALMSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 09:36:22



ARALIA MORAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 05:47:25



KARL DOLK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 08:14:36



GUNILLA LUNDEBY BRUKSNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 06:06:27



EIVOR LOCH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 09:53:20



BARBRO SLOTTENVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 07:12:34



ÅKE BACKLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 12:08:31



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 14:00:18



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-05-06 kl. 12:13:32



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 13:59:39



HSB – där möjligheterna bor



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