



ÅRSREDOVISNING 2017

HSB BRF KOBLEN

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

HSB – EN KOOPERATIV ORGANISATION I SAMVERKAN MED MEDLEMMARNA

HSB Södertälje är en kooperativ organisation som ägs av sina medlemmar – bostadsrättshavare, bostadsrättsföreningar och bostadsparare. Det är medlemmarna som via de förtroendevalda är med och styr verksamheten. HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Ledorden för HSBs verksamhet är engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan.

HSB kombinerar lokalt självbestämmande med demokratisk samverkan. De boende i bostadsrättsföreningen beslutar själva om allt som har med det egna boendet och föreningen att göra. Samtidigt utgör HSB

Södertäljes bostadsrättsföreningar gemensamt en stark kraft. Genom att samverka vid upphandlingar är det möjligt att förhandla fram fördelaktiga avtal svåra att åstadkomma för enskilda bostadsrättsföreningar. HSB Södertälje samordnar exempelvis upphandling av fastighetslån, fastighetsförsäkringar, bredbandsavtal och fastighetsel. Genom tidningen ”Hemma i HSB” får den enskilde medlemmen rabatterbjudanden på varor och tjänster.

HSB agerar också gemensamt på nationell nivå för att vara med och påverka i de viktigaste boendefrågorna.

ATT BO I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING - VAD INNEBÄR DET?

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i bostadsrättsföreningen gemensamt äger och förvaltar lägenheter, hus och mark som hör till föreningen. En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen bestämmer om allt som har med den egna föreningen att göra. Alla medlemmar har möjlighet att själva eller genom styrelsen påverka ekonomi och förvaltning.

I en HSB-bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan alla känna sig trygga. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns pengar till underhållet. Det är viktigt att så många som möjligt hjälps åt att ta ansvar för alla små och stora uppgifter som finns i en bostadsrättsförening.

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ. Stämman väljer styrelse och beviljar ansvarsfrihet till styrelsen.

Föreningsstämman hålls en gång om året. På stämman ska medlemmarna granska den verksamhet som föreningen haft under

året. Medlemmarna kan också komma med förslag på nya sätt att driva föreningen eller ändra på sådant som de anser felaktigt. Men stämman handlar inte bara om det som varit. Man ska också diskutera föreningens framtid. Inför stämman kan medlemmarna lämna motioner med förslag på åtgärder.

Den som innehar en HSB-bostadsrätt är medlem och andelsägare i HSB. Vid inträde ska den nya medlemmen därför betala en andel och det första årets medlemsavgift. Andelen är ett engångsbelopp som återfås vid eventuellt utträde.

Den årliga medlemsavgiften betalas under efterföljande år av bostadsrättsföreningen.

Vill Du veta mer om HSB gå in på vår hemsida www.hsb.se



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Kobben i Södertälje

Orgnr 769602-3014

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Kobben i Södertälje

Orgnr 769602-3014

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

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.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Murarbasen 4, Murlodet 1 och Mursleven 1 vilka byggdes åren 1989-1990.

Adresserna är Vatt Annas väg, Lodstigen och Tegelstigen.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector med bostadsrättstillägg.

I försäkringen ingår försäkring mot ohyra.

Staddeenlig fastighetsbesiktning utfördes under september månad enligt föreningens underhållsplan.

Lägenheter och lokaler

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Av föreningens bostadsrättslägenheter har under året 14 st överlåtits. I nedanstående tabell specificeras innehavet.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m2
1	21	1089
2	71	5024
3	59	4963
4	22	2404
Totalt	173	13 480

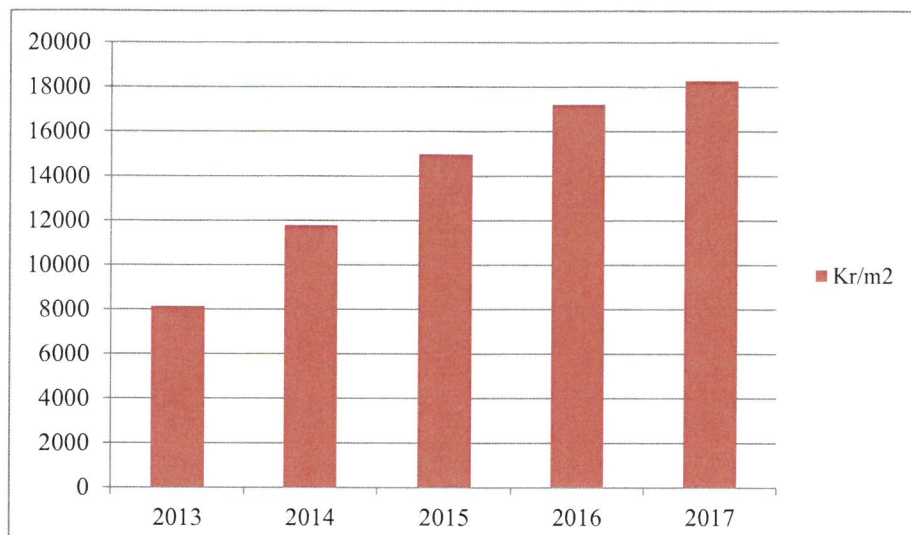
Parkeringsplatser

På föreningens fastigheter finns totalt 171 garage- och parkeringsplatser, varav 165 st hyrs ut till medlemmar. 168 av dessa är försedda med timerstyrda el-uttag för Resterande 6 platser används som avgiftsbelagd gästparkering. En av garageplatserna används för mc parkering.

Försäljningspris

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

02



Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 29:e maj 2017. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar. Stämman beslutade att godkänna styrelsens redovisningshandlingar och beviljade styrelsen ansvarsfrihet för 2016. Stämman beslutade vidare om arvoden för styrelsens ledamöter, val förrättades. Lars Malmström meddelade att han ej ställde upp för omval och att ny ledamot väljs på kommande extrastämma. HSB Normalstadgar, version 5 antogs.

En extra föreningsstämma hölls den 25 september 2017 där de nya stadgarna för föreningen antogs slutgiltigt. Abraham Kuyumcuoglu anmäler sin avgång som revisorssuppleant och väljs till ordinarie ledamot. Sara Betti valdes till revisorssuppleant.

Föreningen hade vid årets slut 223 medlemmar varav HSB Södertälje är en medlem.

Styrelse:

Namn

Karl Dolk
Björn Eriksson
Birgitta Hammarlöf
Lotta Fällback
Abraham Kuyumcuoglu
Erik Andersson

Position

Ordförande
Vice ordförande/ekonomiansvarig
Sekreterare/studier/fritid/utbildning
Ledamot
Ledamot fr.o.m. 2017-09-25
Ledamot utsedd av HSB Södertälje

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöter Karl Dolk och Lotta Fällback. Mandattiden för ledamöterna är två år medans ordförande väljs på ett år.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden, förutom årsstämman, extra stämma och konstituerande sammanträde.



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Kobben i Södertälje

Orgnr 769602-3014

Valberedning

Till valberedning valdes på ordinarie föreningsstämman Anna Ingebrigtsen, ordförande och sammankallande samt Dayla Ahshoor.

Revisor

Revisor har varit Erik Nyberg och Sara Betti som suppleant samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor.

Representanter i HSB fullmäktige

Föreningens representant på HSB Södertälje föreningsstämma var Karl Dolk med Björn Eriksson som ersättare.

Vicevärd

Jan Gillblad från HSB Södertälje har varit vicevärd i föreningen.

Förvaltning

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

Entreprenör

HSB Södertälje

Com Hem

PW Hiss och El

ÅF-kontroll

C-sam

Kidde

Davens städ AB

Parkeringsservice AB

Ventilation & Inomhusklimat AB Ventilation

Uppdrag

Administrativ och teknisk förvaltning samt vicevärdstjänster

Kabel TV

Hisservice

Hissar, besiktning

Internet/IP-telefoni

Brandskyddsutrustning/tillsyn

Trappstädning

Parkeringar

02



Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Bostadsrättsföreningens styrelse har givit HSB Södertälje fullmakt att hantera överlåtelser av bostadsrättslägenhet och pantantering vid belåning av bostadsrättslägenhet. Avgifterna är i enlighet med bostadsrättslagen samt bostadsrättsföreningens stadgar, Avgiften för överlåtelse är högst 2,5 procent av prisbasbeloppet och har under året varit 1 120 kronor, vilket erlägges av säljaren. Pantsättningsavgiften är 1 procent av prisbasbeloppet, vilket innebär 448 kronor per pantnotering.

Ekonomi

Resultat och omsättning

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	11 925 671	11 929 716	11 863 592	11 514 010	11 490 423
Årets resultat	1 871 105	578 441	1 696 182	916 336	1 054 273

Nyckeltal

	2017	2016	2015	2014	2013
Månadsavgift i kr/m ²	838	838	838	821	821
Belåningsgrad i lån/m ²	5022	5 156	5 334	5 426	5 659
Snittränta lån vid årets slut	1,42	1,60	1,93	2,37	2,80
Likviditet i %	170	128	138	92	117
Soliditet i %	18	16	15	13	12
Avsättning och avskrivning/m ²	256	243	240	256	169

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning).

Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder).

Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat

Avsättning&avskr./m² = Avskrivning på byggnaden och avsättning till yttre fond i kr per m².

Beroende på fastighetens skick och när/hur den har förvärvats kan detta nyckeltal variera mellan t ex 100 och 250 kr/m² och år. Lägre nivåer är inte att rekommendera långsiktigt, eftersom värdet på fastigheten och bostadsrätterna riskerar att urholkas.

02



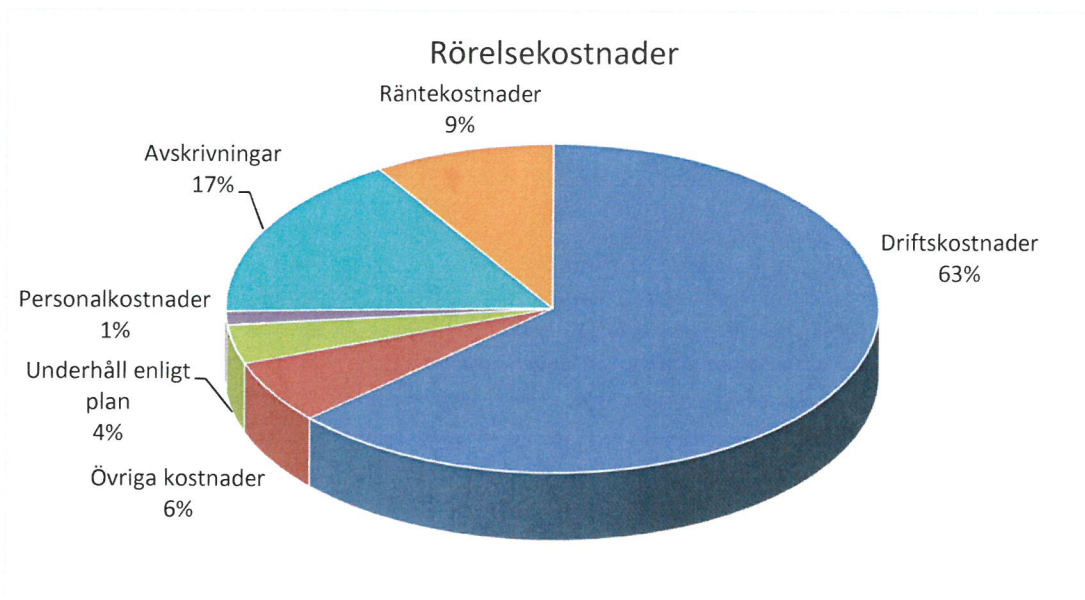
HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Kobben i Södertälje

Orgnr 769602-3014

Kostnadsfördelning

Fördelningen mellan kapital-, drifts- och underhållskostnader i bostadsrättsföreningen.



Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 374 284	355 695	9 940 077	1 345 019	578 441	13 593 516
Resultatdisposition:				578 441	-578 441	
Reservering till yttre fond			1 621 000	-1 621 000		
lanspråktagande av yttre fond			-1 024 445	1 024 445		
Balanserad i ny räkning						
Årets resultat					1 871 105	
Belopp vid årets slut	1 374 284	355 695	10 536 632	1 326 905	1 871 105	15 464 621

02



Väsentliga händelser under året

Ombyggnad, underhåll och övriga åtgärder

Föreningen har en 40-årig underhållsplan vilken under året har uppdaterats. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av

Beslut om sophantering i egen regi av föreningen har fattats.

Beslut om "nyckellöst" låssystem för alla fastigheter har tagits samt beslut om digitalisering av namntavlor och tvättidsbokningar.

"Kobbenbladet" en informationsskrift delas ut en gång per månad till våra medlemmar

Ny belysning har monterats på parkeringsdäcket vid Tegelstigen.

Stickprovskoller av fönster har genomförts.

Termostatbyte i samtliga lägenheter har påbörjats.

Tidigare års betydande underhåll

- Innergården Tegelstigen ombyggd, 2007
- Innergården på Vatt Annas väg färdigställdes 2010
- Montering av staket på Vatt Annas väg 11 st, 2010
- Ommålning av förråd och cykelhus, 2010
- Ombyggnad av undercentral Vatt Annas väg, 2011
- Staket Tegelstigen 1 och 2 samt för förskolan Mursleven, har bytts ut och målats, 2011
- Omfattande vattenskada Lodstigen 2, 2011
- Tvätt av balkonger och skärmtak, 2011
- OVK – besiktning är utförd under året och anmärkningarna åtgärdats successivt, 2011
- Ombyggnad av undercentral Tegelstigen 2012
- Iordningställande av gården Lodstigen 1-2, 2013
- Renovering av fastigheternas fasad på Lod- och Tegelstigen. 2014
- Byte av tvättmaskiner enligt underhållsplan 2014

02



Aktiviteter

- Container ställs upp på vår och höst
- Blomplantering
- Onsdagsbridge i Ekan
- Midsommarlunch i Ekan
- Adventskaffe i Ekan

Årsavgifter och hyror

Årsavgiften har varit oförändrade under 2017. I årsavgiften ingår bostadsrättstillägget genom Protectors fastighetsförsäkring. Föreningen har haft gruppanslutningsavtal med Bredbandsbolaget, vilket bytts till C-Sam, innebärande att bredbandsuppkoppling och abonnemangsavgiften för telefoni också ingår i årsavgiften. Med ComHem har föreningen avtal om TV-utbudet grund som också ingår i årsavgiften.

Förväntad framtida utveckling

Planerat underhåll enligt underhållsplan

- Fortsatt utbyte av tvättstugeutrustning
- Ombyggnad av undercentraler Lodstigen
- Föreningen kommer att byta TV leverantör till C-Sam i slutet av året.
- Planering pågår angående en lösning för att byta ut sopsugsanläggningen till sopkasuner.
- Underhåll av staket, vindskivor, fönsterbrädor m.m.
- Byte av hissar planeras om ca 5 år.

Budget för år 2018

Årsavgifterna lämnade oförändrade inför 2018. Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster och efter avsättning till yttre fond på 27 400 kronor.

07

Kassaflöde

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31
Likvida medel vid årets början	4 888 343	5 027 668
Pengar in		
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)	11 925 671	11 929 716
Ränteintäkter (finansiella intäkter)	5 068	2 442
		53 628
Minskning av fordringar	233 666	0
Summa årets flöde in	12 164 405	11 985 786
Pengar ut		
Driftskostnader	-6 360 120	-6 624 650
Övriga externa kostnader	-622 116	-715 431
Underhåll enligt plan	-385 152	-1 024 445
Personalkostnader	-135 626	-136 610
Köp av anläggningstillgångar	0	0
Räntekostnader (finansiella kostnader)	-903 211	-1 199 171
Ökning av fordringar	0	-18 124
Minskning av korta skulder	-35 648	0
Amortering av lån	-1 799 180	-2 406 680
Summa årets utflöde	-10 241 052	-12 125 111
Summan av kassa flödet	1 923 353	-139 325
Likvida medel vid årets slut	6 811 696	4 888 343

02



Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämman står följande medel till förfogande.

	2017
Balanserat ingående resultat	1 326 905
Årets resultat	1 871 105
Summa	<u>3 198 010</u>

Föreningsstämman har att ta ställning till följande behandling års resultat

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	-385 152
Överföring till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag	1 799 000
Balanserat utgående resultat	1 784 162
Summa resultatdisposition	<u>3 198 010</u>

Ytterligare upplysningar finns vad beträffar föreningens resultat och ställning i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 923 300	11 920 465
Övriga rörelseintäkter		2 371	9 251
Summa rörelseintäkter		11 925 671	11 929 716
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-6 360 120	-6 624 650
Övriga externa kostnader	4	-622 116	-719 962
Underhåll enligt plan	5	-385 152	-1 024 445
Personalkostnader och arvoden	6	-135 626	-132 079
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 653 410	-1 653 410
Summa rörelsekostnader		-9 156 423	-10 154 546
Rörelseresultat		2 769 248	1 775 170
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 068	2 442
Räntekostnader och liknande resultatposter		-903 211	-1 199 171
Summa finansiella poster		-898 143	-1 196 729
Resultat efter finansiella poster		1 871 105	578 441
Årets resultat		1 871 105	578 441

02

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2017-12-31	2016-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	78 502 843	80 156 253
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		78 502 843	80 156 253
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		78 503 343	80 156 753
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 638	11 506
Övriga fordringar		54 742	47 486
Aktuell skattefordran		0	7 918
Avräkningskonto HSB Södertälje		6 811 696	4 888 343
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	46 236	208 677
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		6 921 312	5 163 931
Summa omsättningstillgångar		6 921 312	5 163 931
SUMMA TILLGÅNGAR		85 424 655	85 320 684

02

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 374 284	1 374 284
Upplåtelseavgifter		355 695	355 695
Fond för yttre underhåll		10 536 632	9 940 077
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>12 266 611</i>	<i>11 670 056</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 326 905	1 345 019
Årets resultat		1 871 105	578 441
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>3 198 010</i>	<i>1 923 460</i>
Summa eget kapital		15 464 621	13 593 516
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	65 903 096	67 702 276
Summa långfristiga skulder		65 903 096	67 702 276
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		1 799 180	1 799 180
Leverantörsskulder		737 329	1 064 063
Aktuella skatteskulder		213	0
Övriga skulder	10	15 018	33 619
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 505 198	1 128 029
Summa kortfristiga skulder		4 056 938	4 024 891
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 424 655	85 320 684

02

NOTER

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.

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.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 92 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,16%.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

2 Nettoomsättning	2017	2016
Årsavgifter	11 290 468	11 290 968
Hyrer	583 402	632 792
Hyresbortfall	-15 624	-28 275
Intäkter konsumtionsavgift	47 951	24 974
Överlåtelseavgift	12 320	0
Pantförskrivningsavgift	4 480	0
Övriga primära intäkter	302	6
Summa nettoomsättning	11 923 300	11 920 465

3 Driftskostnader	2017	2016
Reparation, förbrukningsmaterial mm	6 158	0
Löpande underhåll	457 422	901 272
Elavgifter	734 382	691 170
Uppvärmningsavgifter	1 958 983	1 917 061
Vatten och avlopp	686 309	908 827
Sophämtning	0	91 450
Övrig renhållning	15 878	0
Gemensamhetsanläggning	421 400	359 074
Försäkringar	110 284	108 122
Kabel-tv	346 718	345 107
Fastighetsskötsel	1 325 411	1 014 387
Övriga kostnader	297 175	288 180
Summa driftskostnader	6 360 120	6 624 650

02

4 Övriga externa kostnader	2017	2016
Revisionsarvoden	13 138	12 738
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	237 791	237 792
Avtal vicevårdsuppdrag	221 440	198 969
Övriga förvaltningskostnader	756	6 696
Konsultarvoden	10 796	109 992
Medlemsavgift HSB	56 300	56 300
Övriga kostnader, avdragsgilla	1 900	2 328
Överlåtelseavgift	12 320	0
Pantförskrivningsavgift	6 713	0
Kreditupplysning	1 875	3 500
Kontorsmateriel och trycksaker	12 291	6 226
Telefon	3 984	7 214
Postbefordran	12 900	15 595
Övriga externa tjänster	3 125	0
Föreningsstämma/styrelsemöte	10 828	4 531
Föreningsverksamhet	5 117	58 081
Lämnade bidrag och gåvor	10 842	0
Summa övriga externa kostnader	622 116	719 962

5 Underhåll enligt plan	2017	2016
Planerat UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	0	217 780
Planerat UH av installationer	283 902	0
Planerat UH av byggnader utvändigt	0	739 945
Planerat UH av markytor	37 500	66 720
Planerat UH av p-platser	63 750	0
Summa underhåll enligt plan	385 152	1 024 445

6 Personalkostnader och arvoden	2017	2016
Arvode styrelse	107 195	105 800
Arvode vicevård	1 000	2 000
Arvode föreningsvald revisor	2 250	3 500
Sociala avgifter	6 881	20 779
Övriga personalkostnader	18 300	0
Summa personalkostnader och arvoden	135 626	132 079

Föreningen har ingen anställd personal.

02

7 Byggnader och mark

2017-12-31 2016-12-31

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2109	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1990	

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	90 238 990	90 238 990
Ingående anskaffningsvärde mark	4 060 000	4 060 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 298 990	94 298 990

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-14 142 737	-12 489 327
Årets avskrivningar	-1 653 410	-1 653 410
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 796 147	-14 142 737

Utgående redovisat värde

78 502 843 80 156 253

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	88 000 000	88 000 000
-----------------------------------	------------	------------

Taxeringsvärde mark - bostäder	27 800 000	27 800 000
--------------------------------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde 115 800 000 115 800 000

Fastighetsbeteckning Murarbasen 4, Murlodet 1 och Mursleven 1

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2017-12-31 2016-12-31

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 236	208 677
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 236	208 677

9 Skulder till kreditinstitut

2017-12-31 2016-12-31

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Handelsbanken	1,73	2019-12-01	500 000	13 081 556	13 581 556
Nordea Hypotek	2,70	2017-04-19	334 860	14 064 120	14 398 980
Nordea Hypotek	0,59	2017-04-20	0	0	11 477 500
Handelsbanken	1,89	2018-09-01	164 320	14 483 800	14 648 120
Handelsbanken	0,91	2018-12-01	600 000	14 795 300	15 395 300
Nordea Hypotek	0,67	2018-04-20	200 000	11 277 500	0
			1 799 180	67 702 276	69 501 456

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års amortering beräknas uppgå till) 1 799 180

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 65 903 096

Genomsnittsränta vid årets utgång 1,42

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till 7 196 720

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till 56 907 196

Ställda säkerheter

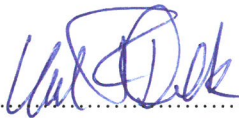
Uttagna fastighetsinteckningar 135 203 000 135 203 000

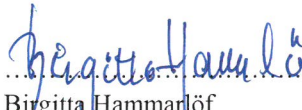
Summa ställda säkerheter 135 203 000 135 203 000

10 Övriga skulder	2017-12-31	2016-12-31
Utgående moms 25%	8 742	0
Redovisningskonto för moms	0	7 214
Personalens källskatt	0	16 995
Lagstadgade sociala avgifter	0	9 410
Övriga kortfristiga skulder	6 276	0
Summa övriga kortfristiga skulder	15 018	33 619
11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna arvoden	0	11 302
Upplupna räntekostnader	82 679	130 052
Förutbetalda hyror och avgifter	0	973 675
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	544 676	13 000
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	868 575	0
Avtalsplacerade betalningar	9 268	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 505 198	1 128 029

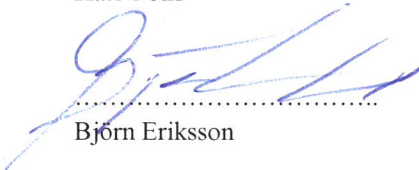
02

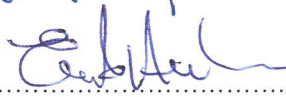
Södertälje 2018-04-28

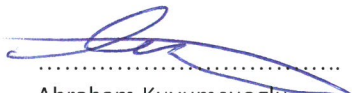

.....
Karl Dolk


.....
Birgitta Hammarlöf

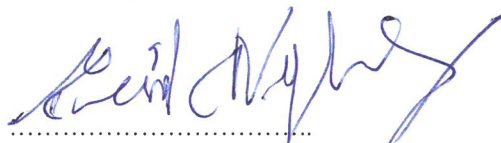

.....
Lotta Fällback


.....
Björn Eriksson


.....
Erik Andersson


.....
Abraham Kuyumcuoglu

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-05-14


.....
Erik Nyberg
Av föreningen vald revisor


.....
Olena Zozulyak
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsföreningen Kobben, org.nr. 769602-3014

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsföreningen Kobben för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

02

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 Bostadsrättsföreningen Kobben för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

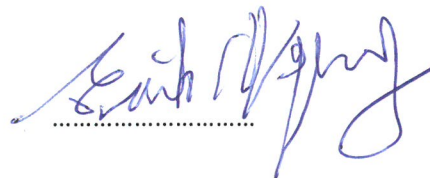
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Södertälje den 25/4 2018



Olena Zozulyak
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Erik Nyberg
Av föreningen vald revisor

14/05-2018

ORDLISTA

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar med mera.

DEN EKONOMISKA REDOVISNINGEN

Följer i de flesta fall den nya och EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

RESULTATRÄKNINGEN

Visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu 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 (inklusive avsättning till fonder) som förväntas uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

BALANSRÄKNINGEN

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av exempelvis kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fond. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, till exempel leverantörer.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

AVSKRIVNINGAR

Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas avräkningskonto i HSB och andra likvida medel.

KORTFRISTIGA

Skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, till exempel leverantörsskulder.

LIKVIDITET

Är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna är likviditeten tillfredsställande.

SKULDER

Skulder till utomstående – dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den specifikation som följer med avgiftsavierna varje kvartal.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande såsom avgäld.

STÄLLDA PANTER

Avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje utvecklar och förvaltar boendet för över 10 000 människor i Södertälje, Salem, Järna och Nykvarn. Tjänsteutbudet innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom energi och projektledning för stora byggprojekt. Även hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner finns i tjänsteutbudet.

HSB Södertälje arbetar aktivt för att vara så klimatsmarta som möjligt.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, HSB-ledamoten och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.

HSB SÖDERTÄLJE

Morabergsvägen 33 A, 152 42 Södertälje
Tfn 08-554 226 00
info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje



HSB – där möjligheterna bor