



ÅRSREDOVISNING 2015

HSB BRF KOBLEN



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

KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

HSB bostadsrättsförening Brf Kobben kallar härmed samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma.

Datum/tid: 23 maj 2016, kl 19.00

Plats: Fritidslokalen Ekan

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоорdförande
3. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Godkännande av dagordning
6. Val av två personer att jämte stämмоорdföranden justera protokollet
7. Val av minst två rösträknare
8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
9. Genomgång av styrelsens årsredovisning
10. Genomgång av revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
12. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
14. Valberedningens redogörelse
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. Föreningsstämmans avslutande

Välkommen!
Styrelsen

Bilagor till kallelsen:

- Dagordning
- Årsredovisning
- Valberedningens förslag till val av styrelseordförande, styrelse och revisorer samt arvodesförslag
- En redogörelse för de motioner som har kommit in och styrelsens yttrande över dem
- Övrigt beslutsunderlag
- Övrig formalia kring föreningsstämma (till exempel beslutsprocess, fullmakter, rösträkning mm)



ÅRSREDOVISNING

HSB:s Bostadsrättsförening Brf Kobben i Södertälje

Orgnr 769602-3014

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015

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.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes under september månad enligt föreningens underhållsplan.

Lägenheter och lokaler

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Av föreningens bostadsrättslägenheter har under året 39 st överlåtits. I nedanstående tabell specificeras innehavet.

R o k	Antal	Yta m ²
1	21	1 089
2	71	5 025
3	59	4 963
4	22	2 404
Totalt	173	13 480

Parkeringsplatser

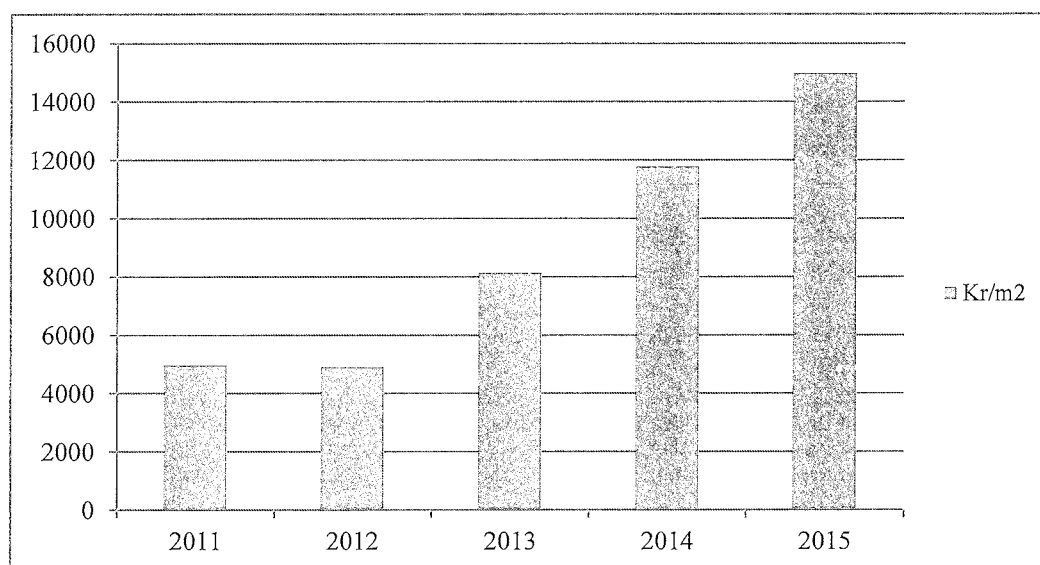
På föreningens fastigheter finns totalt 171 garage- och parkeringsplatser, varav 165 st hyrs ut till medlemmar. 168 av dessa är försedda med timerstyrda el-uttag för motorvärmare.

Resterande 6 platser används som avgiftsbelagd gästparkering. Under året har en av garageplatserna gjorts om till 3 st mc-platser.



Försäljningspris

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



Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 1:a juni. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar. Stämman beslutade att godkänna styrelsens redovisningshandlingar och beviljade styrelsen ansvarsfrihet för 2014. Stämman beslutade vidare om arvoden för styrelsens ledamöter, val förrättades.

Föreningen hade vid årets slut 221 medlemmar varav HSB Södertälje är en medlem.

Styrelse:

Namn

Karl Dolk

Lars Malmström

Birgitta Hammarlöf

Karin Wigström

Björn Eriksson

Johan Gyllstedt

Position

Ordförande

Vice ordförande/mark

Sekreterare/studier/fritid

Ekonomiansvarig

Drift och underhåll

Ledamot utsedd av HSB Södertälje

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöter Lars Malmström och Birgitta Hammarlöf. Mandattiden för ledamöterna är två år.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden, förutom årsstämman och konstituerande sammanträde.



Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Eivor Loch, tillika sammankallande, samt Christina Solberg Jönsson

Revisor

Revisor har varit Thomas Elfgren och Erik Nyberg som suppleant samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor. Då Thomas Elfgren har flyttat under året har Erik Nyberg gått in som ordinarie revisor.

Representanter i HSB fullmäktige

Föreningens representant på HSB Södertälje föreningsstämma var Karl Dolk med Lars Malmström som ersättare.

Vicevärd

Börge Krantz har varit vicevärd första halvåret. Därefter har vicevärdsfunktionen skötts av Jan Gillblad på HSB Södertälje.

Förvaltning

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

Entreprenör

HSB Södertälje

Com Hem

PW Hiss och El

ÅF-kontroll

Bredbandsbolaget

Kidde

Nilrem Städ (Karin Wigström)

Parkeringservice AB

Ventilation & Inomhusklimat AB

Uppdrag

Administrativ och teknisk förvaltning samt vicevärdstjänster

Kabel TV

Hisservice

Hissar, besiktning

Internet/IP-telefoni

Brandskyddsutrustning/tillsyn

Trappstädning

Parkeringar

Ventilation

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Bostadsrättsföreningens styrelse har givit HSB Södertälje fullmakt att hantera överlåtelser av bostadsrättslägenhet och panthantering vid belåning av bostadsrättslägenhet. Avgifterna är i enlighet med bostadsrättslagen samt bostadsrättsföreningens stadgar § 32. Avgiften för överlåtelse är högst 2,5 procent av prisbasbeloppet och har under året varit 1 113 kronor, vilket erlägges av säljaren. Pantsättningsavgiften är 1 procent av prisbasbeloppet, vilket 2015 innebar 445 kronor per pantnotering.



Ekonomi

Resultat och omsättning

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	11 863 592	11 514 010	11 490 423	11 487 396	11 204 329
Årets resultat	1 696 182	916 336	1 054 273	1 152 234	-595 653
Resultat efter fondjustering	360 557	-352 409	720 648	170 572	-3 268 694

Nyckeltal

	2015	2014	2013	2012	2011
Månadsavgift i kr/m ²	838	821	821	821	801
Belåningsgrad i lån/m ²	5 334	5 426	5 659	5 725	5 786
Snittränta lån vid årets slut	1,93	2,37	2,80	3,61	3,92
Likviditet i %	138	92	117	80	50
Soliditet i %	15	13	12	11	10
Avsättning och avskrivning/m ²	240	256	169	169	388

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.

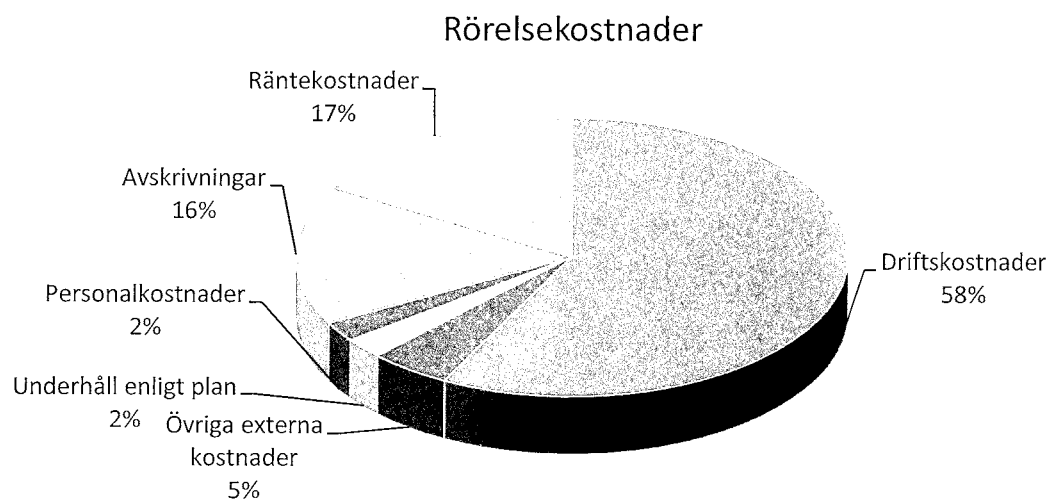
Beroende på fastighetens skick och när/hur den har förvärvats kan detta nyckeltal variera

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.



Kostnadsfördelning

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



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 föreningsstämman beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Inga större underhållsåtgärder har utförts under året.

En ny hemsida har skapats.

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

Skytning av föreningens fastigheter har gjorts.



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

Aktiviteter

- Container ställs upp på vår och höst
- Blomplantering
- Onsdagsbridge i Ekan
- Tisdagsträffen i fritidslokalen Ekan
- Bouleturneringar vid Vatt Annas väg
- Jullunch på Bomans i Trosa

Årsavgifter och hyror

Årsavgiften höjdes med 2% och parkering och garage med 25% under 2015. Den stora höjningen av parkering och garagehyran beror ökade kostnader för underhåll. I årsavgiften ingår bostadsrättstillägget genom Protector's fastighetsförsäkring. Föreningen har gruppanslutningsavtal med Bredbandsbolaget 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
- Särskild protokollförd tillsynsbesiktning av lägenheterna i samband med den årliga justeringen av föreningens underhållsplan, fortlöpande.
- Underhåll av staket, vindskivor, fönsterbrädor m.m.
- Utbyte av befintlig belysning i trapphus till sensorstyrd LED-belysning.
- Nya anslagstavlor i entreplanen.
- Byte av hissar planeras om ca 5 år.

Budget för år 2016

Årsavgifterna lämnade oförändrade inför 2016. Bastuavgiften höjdes till 50 kr per månad. Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster och efter avsättning till yttre fond på 225 600 kronor.

**Kassaflödesanalys**

Belopp i kr	2015-12-31	2014-12-31
Likvida medel vid årets början	2 661 265	2 973 875
Pengar in		
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)	11 863 592	11 514 010
Ränteintäkter (finansiella intäkter)	2 109	18 195
Minskning av fordringar	0	120 845
Summa årets flöde in	11 865 701	11 653 050
Pengar ut		
Driftskostnader	-5 855 083	-5 686 523
Övriga externa kostnader	-487 431	-409 163
Underhåll enligt plan	-241 375	-326 255
Personalkostnader	-235 554	-288 889
Räntekostnader (finansiella kostnader)	-1 696 666	-2 052 475
Minskning av korta skulder / Ökning av fordringar	245 891	-62 640
Amortering av lån	-1 229 080	-3 139 716
Summa årets utflöde	-9 499 299	-11 965 660
Summan av kassaflödet	2 366 402	-312 610
Likvida medel vid årets slut	5 027 668	2 661 265



HSB – där möjligheterna bor

HSB:s Brf Kobben i Södertälje

Orgnr 769602-3014

Förslag till resultatdisposition

Yttre fond och balanserat resultat

Fritt eget kapital vid årets början	2 253 208
-------------------------------------	-----------

Styrelsens behandling av yttre fond

Avgår avsättning till yttre fond enligt fastställd

underhållsplan

-1 577 000

Omföring av årets utförda, planerade underhåll från yttre fond	241 375
--	---------

Förändring av yttre fond (ökning i -/minskning i +)

-1 335 625

-1 335 625

Balanserat resultat efter disposition av yttre fond

917 583

Årets resultat

1 696 182

Totalt att disponera

2 613 765

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att det samlade resultatet balanseras i ny räkning

2 613 765

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

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	11 859 839	11 513 590
Övriga rörelseintäkter		3 753	420
Summa rörelseintäkter		11 863 592	11 514 010
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-5 855 083	-5 686 523
Övriga externa kostnader	3	-487 431	-409 163
Underhåll enligt plan	4	-241 375	-326 255
Personalkostnader	5	-235 554	-288 889
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 653 410	-1 852 565
Summa rörelsekostnader		-8 472 853	-8 563 394
Rörelseresultat		3 390 739	2 950 616
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 109	18 195
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 696 666	-2 052 475
Summa finansiella poster		-1 694 557	-2 034 280
Resultat efter finansiella poster		1 696 182	916 336
Årets resultat		1 696 182	916 336

Tilläggsupplysning

Årets resultat	1 696 182	916 336
Reservering till fond yttre underhåll	-1 577 000	-1 595 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	241 375	326 255
Överskott	360 557	-352 409

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.



HSB – där möjligheterna bor

HSB:s Brf Kobben i Södertälje

Orgnr 769602-3014

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2015-12-31	2014-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	81 809 663	83 463 073
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		81 809 663	83 463 073
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		81 810 163	83 463 573
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 667	120
Övriga fordringar		48 934	53 029
Avräkningskonto HSB		5 027 668	2 661 265
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	206 863	97 231
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		5 285 132	2 811 645
Summa omsättningstillgångar		5 285 132	2 811 645
SUMMA TILLGÅNGAR		87 095 295	86 275 218

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 374 284	1 374 284
Upplåtelseavgifter		355 695	355 695
Fond för yttre underhåll		8 604 452	7 335 707
<i>Summa bundet eget kapital</i>		10 334 431	9 065 686
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		984 463	1 336 872
Årets resultat		1 696 182	916 336
<i>Summa fritt eget kapital</i>		2 680 644	2 253 208
Summa eget kapital		13 015 075	11 318 894
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	70 243 956	71 908 136
Summa långfristiga skulder		70 243 956	71 908 136
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	1 664 180	1 229 080
Leverantörsskulder		931 611	489 241
Övriga skulder	12	3 713	14 581
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 236 759	1 315 287
Summa kortfristiga skulder		3 836 263	3 048 189
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 095 295	86 275 218

Ställda panter och ansvarsförbindelser**Ställda säkerheter***Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder*

Fastighetsinteckning	135 203 000	135 203 000
Summa ställda säkerheter	135 203 000	135 203 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR****Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3)

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,03%.

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.

NOTER

1 Nettoomsättning	2015	2014
Årsavgifter bostäder	11 290 968	11 069 436
Hyror lokaler	19 700	1 200
Hyror bilplatser	548 134	428 160
Hysesbortfall bilplatser	-27 125	-6 100
Intäkter bastu	7 250	0
Intäkter parkeringsavgifter	20 907	20 887
Öresavrundning	5	7
Summa nettoomsättning	11 859 839	11 513 590



HSB – där möjligheterna bor

HSB:s Brf Kobben i Södertälje

Orgnr 769602-3014

2 Driftskostnader	2015	2014
Reparation, förbrukningsmaterial mm	12 324	3 673
Löpande underhåll	645 990	962 002
El-avgifter	720 272	815 178
Uppvärmningsavgifter	1 764 633	1 722 298
Vatten och avlopp	776 259	639 731
Sophämtning	88 081	77 032
Övrig renhållning	180 466	81 648
Gemensamhetsanläggning	422 977	268 500
Försäkringar	106 612	117 423
Kabel-tv och bredband	343 001	345 863
Fastighetsskötsel	533 689	331 126
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	215 039	210 541
Försäkringsskador	21 336	102 114
Jourkostnader fastighet	18 059	9 394
Fastighetskostnader övriga	6 344	0
Summa driftskostnader	5 855 083	5 686 523

3 Övriga externa kostnader	2015	2014
Soliditetsupplysningar	11 250	8 750
Lagsökningskostnader	1 200	0
Gåvor	778	0
Kontorsmateriel/trycksaker	2 460	11 226
Tele	9 028	8 107
Porto och frakt/mottagningsavgifter	15 595	15 595
Revision och granskning	13 100	13 163
Konferenser, utbildningar	1 800	3 387
Fritidsverksamhet	43 804	45 059
Förv.arvode administration	227 992	218 932
Förv.arvode teknik/vicevärd	77 354	0
Kopieringskostnader	4 267	880
Konsult/admin.arvoden, riksförb	0	8 100
Konsultarvoden	21 603	17 117
Föreningsavgifter	56 300	56 300
Övriga kostnader	900	2 547
Summa övriga externa kostnader	487 431	409 163

4 Underhåll enligt plan	2015	2014
Periodiskt underhåll installationer	65 125	326 255
Periodiskt underhåll byggnad	176 250	0
Summa underhåll enligt plan	241 375	326 255



5 Personalkostnader	2015	2014
Löner för anställda	83 335	180 000
Arvode styrelse	94 450	70 850
Arvode föreningsvald revisor	4 750	3 000
Övriga arvoden	16 000	2 000
Sociala avgifter	30 740	33 039
Övriga personalkostnader	6 279	0
Summa personalkostnader	235 554	288 889
Föreningen har inga anställda vid årets slut.		
6 Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
Anskaffningsvärdet utgörs av produktionsutgifter samt tillkommande utgifter för investeringar efter uppförandetidpunkten.		
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	-10 835 917	-8 983 352
Årets avskrivningar	-1 653 410	-1 852 565
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 489 327	-10 835 917
Utgående redovisat värde	81 809 663	83 463 073
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	86 400 000	86 400 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	26 200 000	26 200 000
Fastighetsbeteckning	Murarbasen 4, Murlodet 1 och Mursleven 1	
7 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2015-12-31	2014-12-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda kostnader	206 863	97 231
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	206 863	97 231



HSB – där möjligheterna bor

HSB:s Brf Kobben i Södertälje

Orgnr 769602-3014

9 Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 374 284	355 695	7 335 707	1 336 872	916 336	11 318 894
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				916 336	-916 336	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			1 595 000	-1 595 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-326 255	326 255		0
Årets resultat					1 696 182	1 696 182
Belopp vid årets utgång	1 374 284	355 695	8 604 452	984 463	1 696 182	13 015 075

10 Övriga skulder till kreditinstitut

2015-12-31 2014-12-31

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Handelsbanken	1,73	2019-12-01	500 000	14 081 556	14 581 556
Nordea Hypotek	2,70	2017-04-19	334 860	14 733 840	15 068 700
Nordea Hypotek	2,60	2016-04-20	50 000	11 602 500	11 652 500
Nordea Hypotek	2,60	2016-04-20	15 000	682 500	697 500
Handelsbanken	1,89	2018-09-01	164 320	14 812 440	14 976 760
Handelsbanken	0,91	2018-12-01	164 900	15 995 300	16 160 200
			1 229 080	71 908 136	73 137 216

Nästa års amortering beräknas uppgå till -1 664 180

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 70 243 956

Genomsnittsränta vid årets utgång 1,93

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till 6 656 720

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till 63 587 236

11 Övriga skulder till kreditinstitut

2015-12-31 2014-12-31

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	1 664 180	1 229 080
Summa övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	1 664 180	1 229 080



HSB – där möjligheterna bor

HSB:s Brf Kobben i Södertälje

Orgnr 769602-3014

12 Övriga skulder 2015-12-31 2014-12-31

Utgående mervärdesskatt	3 613	0
Moms fastighet	100	0
Preliminär skatt personal	0	9 243
Avräkning sociala avgifter	0	5 338
Summa övriga kortfristiga skulder	3 713	14 581

13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2015-12-31 2014-12-31

Upplupna arvoden löner soc avg	71 381	0
Förutbetalda hyror/avgifter	945 262	886 082
Upplupna räntekostnader	177 116	207 104
Borevison	13 000	12 300
Bomans	30 000	0
Telge Energi	0	156 238
DalaKraft	0	53 065
Bredbandsbolaget	0	498
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 236 759	1 315 287

Södertälje den 2015-12-31

Karl Dolk

Lars Malmström

Birgitta Hammarlöf

Karin Wigström

Björn Eriksson

Johan Gyllstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2015-12-31

Erik Nyberg

Av föreningen vald revisor

Olena Zozulyak

BoRevision AB

Av HSB.Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kobben i Södertälje för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2015 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Kobben i Södertälje för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

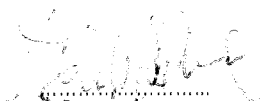
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Södertälje den 11 / 12 / 2016



Erik Nyberg
Av föreningen vald
revisor



Olena Zozulyak
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

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 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

Järnagatan 6, 151 22 Södertälje
Tfn 08-554 226 00
info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje



HSB – där möjligheterna bor