

# ÅRSREDOVISNING

2014

BRF KÖRSBÄRSBLOMMAN 5



# HSB – EN KOOPERATIV ORGANISATION I SAMVERKAN MED MEDLEMMARNA

HSB Södertälje är en kooperativ organisation som ägs av sina medlemmar – bostadsrättshavare, bostadsrättsföreningar och bosparare. 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](http://www.hsb.se)

# ÅRSREDOVISNING

## Bostadsrättsföreningen Körsbärsblomman 5

Org nr 769621-1494

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2014-01-01 - 2014-12-31**

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

#### **Mål och visioner**

Föreningen har till ändamål att i föreningens fastighet upplåta bostadsrättslägenheter och borättslokaler för permanent boende och verksamhet åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intresse.

#### **Det goda boendet**

Det goda boendet skapar vi tillsammans genom att vi engagerar oss i vår omgivning, bryr oss om våra grannar, tar hänsyn och respekterar varandra enligt föreningens stadgar och ordningsregler. Föreningens styrelse skall vara öppen och kontinuerligt informera föreningens medlemmar om vad som utförts och framgent planeras för föreningen.


#### **Fastigheter**

Föreningen äger fastigheten Körsbäret 5 och byggdes år 2011 i vilka man upplåter 77 st bostadsrätter och 4 st lokaler för uthyrning samt en lokal föreningens styrelse förfogar över.

#### **Försäkringar**

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Gjensidige. I försäkringsavtalet ingår även styrelseansvar och bostadsrättstillägg för föreningens samtliga 77 lägenheter mm. Tecknandet av bostadsrättstillägget ger föreningen, och innehavare av bostadsrätt, full trygghet i de delar där bostadsrättsinnehavaren enligt föreningens stadgar samt bostadsrättslagen är reparations- och underhållsansvarig. Sedvanlig hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavare själva.

#### **Besiktningar**

Tvåårsbesiktning, garantibesiktning, och efterbesiktning omfattande hela entreprenaden, exklusive vinterdriftfall vilken sker 2015-02-19, har under året utförts med närvaro av totalentreprenören Telge Peab AB och föreningens representanter. Samtliga i besiktningsprotokollen, av anlitad behörig besiktningsman, upptagna punkter avseende lägenheterna där åtgärdsansvar åvilat totalentreprenören har av d s. åtgärdats. Övriga återstående protokollförda fel och brister kommer åtgärdas under 2015 då bl a väderlek tillåter. Slutlig garantibesiktning kommer, för totalentreprenaden, att ske i god tid före utgången av den av totalentreprenören Telge Peab AB utfästa garantiomfattning och tider. 

**Garanti- och ansvarsförbindelse.**

Följande garanti- och ansvarsförbindelse gäller från totalentreprenören Telge Peab AB.

Ansvarstiden för entreprenaden är 10 år och löper t.o.m. den 22 mars 2022, med nedan tillägg för markarbeten. Garantitiden för totalentreprenaden är 5 år vad gäller både arbetsprestation som material och varor. Garantitiden började den 23 mars 2012 och löper t.o.m. 22 mars 2017. Vad avser markarbeten så löper, enligt överenskommelse mellan parterna, ansvarstiden t.o.m. 28 maj 2022 och garantitiden t.o.m. 28 maj 2017. Därutöver gäller förlängd garanti för material och varor enligt branschpraxis.

**Lägenheter och lokaler**

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

R o k	Antal	Yta m <sup>2</sup>
2	31	1 427
3	35	2 728
4	9	861
5	2	277
<b>Totalt</b>	<b>77</b>	<b>5 293</b>

**Lokaler**

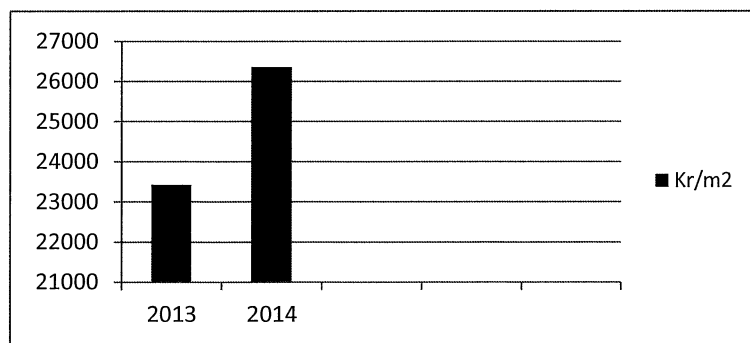
Av föreningens 77 lägenheter används 3 som lokal. Övriga lokaler består av 5 st verksamhetslokaler på totalt 2 158 m<sup>2</sup>, av vilka 4 st, på kontrakt, är uthyrda till näringsidkare, därutöver en lokal som styrelsen förfogar över. Bland de fyra lokalerna som hyrts ut är ett garage med 74 P-platser för personbilar vilket hyresgästen, Parkeringservice Svenska AB, i kontraktet bl a. förbinder sig att i första hand hyra ut P-platser till innehavare av bostadsrätt i Brf. Körsbärsblomman 5.

**Förråd**

I föreningens fastighet finns bl a. cykel-, barnvagns-, redskaps- samt 77 st lägenhetsförråd.

**Försäljningspris**

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





### **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 § 9. Avgiften för överlåtelse är högst 2,5 procent av prisbasbeloppet och har under året varit 1 110 kronor, vilket erlägges av köparen. Pantsättningsavgiften är högst 1 procent av prisbasbeloppet, vilket 2014 innebar 444 kronor per pantnotering.

### **Föreningsfrågor**

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2014-05-15. Vid stämman närvarade 40st medlemmar, varav 34st röstberättigade. Föreningen hade vid årets slut 108 medlemmar, varav 76 röstberättigade.

### **Styrelse**

Då räkenskapsåret och styrelsens mandatperiod ej går hand i hand, d v s. ej löper över samma period så har styrelsen under räkenskapsåret 2014 haft följande utseende.

<b>Namn</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>fr. o m.</b>	<b>t. om.</b>
Roger Lindberg	Ordförande	2014-01-01	2014-05-15
Olle Egerlid	Vice ordförande	2014-01-01	2014-05-15
Ingrid Wennerström	Sekreterare	2014-01-01	2014-05-15
Nurcan Elias	Ledamot	2014-01-01	2014-12-31
Leif Carlsson	Ledamot	2014-01-01	2014-12-31
Anders Svensson	Ordförande	2014-05-15	2014-12-31
Maikel Aho	Vice ordförande	2014-05-15	2014-12-31
Roland Zetoun	Sekreterare	2014-05-15	2014-12-31

Styrelsesuppleanter har för tiden 2014-01-01 – 2014-05-15 varit Maikel Aho och Toni Tuohisaari och för tiden 2014-05-15 – 2014-12-31 Maria Andersson.


I tur att vid ordinarie föreningsstämma avgå är Leif Carlsson, Nurcan Elias, Maikel Aho och Maria Andersson.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden, 13st ordinarie- samt 1st konstituerande sammanträde.

### **Revisor**

Revisor har varit BoRevision i Sverige AB

### **Valberedning**

Valberedningen har för tiden 2014-01-01 – 2014-05-15 utgjorts av Maria Andersson, sammankallande och Bertil Andersson och för tiden 2014-05-15 – 2014-12-31 av Olle Egerlid, sammankallande och Fredrik Hjort. 

## Förvaltning

Föreningen har, för verksamhetsåret, med nedan entreprenörer följande avtal

Omfattning	Entreprenör
Administrativ förvaltning	HSB Södertälje.
Drifttillsyn och skötsel	Jonssons Fastighetsjour i Södertälje AB.
Felanmälan samt felanmälan jour	Jonssons Fastighetsjour i Södertälje AB.
Trappstädning mm.	Tamara bygg&trädgård HB.
Snö- och halkbekämpning	Fasema.
Besiktning av föreningens hissar	Inspecta
Stadsnätsanslutning	Telge Nät

## Ekonomi

### Resultat och omsättning

	2014	2013	2012
Nettoomsättning	3 862 058	3 846 491	3 266 785
Årets resultat	-1 280 077	437 053	592 871

### Nyckeltal

	2014	2013	2012
Månadsavgift kr/m <sup>2</sup>	640	640	538
Fastighetslån kr/m <sup>2</sup>	8 664	8 719	8 714
Snittränta lån %	2,78	3,92	3,71
Kassalikviditet %	217	209	119
Avsättning & avskr./m <sup>2</sup>	434	90	30
Soliditet %	70	70	70

*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).

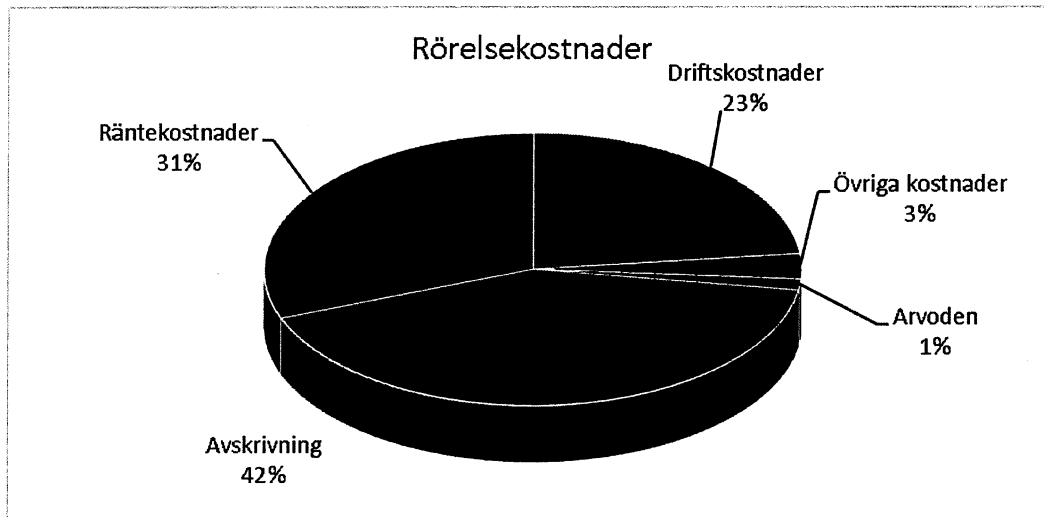
Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat

*Avsättning&avskr./m<sup>2</sup>* = Avskrivning på byggnaden och avsättning till yttre fond i kr per m<sup>2</sup>.


Beroende på fastighetens skick och när/hur den har förvärvats kan detta nyckeltal variera mellan t ex 100 och 250 kr/m<sup>2</sup> och år.

### Kostnadsfördelning

Fördelning mellan kapital-, drift och underhållskostnader i bostadsrättsföreningen år 2014.



### Väsentliga händelser under året

- Anläggning av staket mot Stockholmsvägen har färdigställts
- Filmning av dagvattenledningar p.g.a. dålig avrinning och där sedimentansamlingar upptäcktes åtgärdades genom renspolning varefter ny filmning utfördes och som visade att problemet åtgärdats u.a.
- Upprättande av 30-årig underhållsplan, daterad 2014-12-22, för tiden 2015-01-01 – 2044-12-31
- Upprättande av energideklaration daterad 2014-06-04
- Placering av, vid upphandlingen, befintligt lån om ca. 23 002 360SEK. Efter offertförfrågan till fem (5) olika kreditinstitut gjordes placering hos Danske Bank, vilka bland de svarande offertgivarna (4st.) inkommit med den för föreningen mest fördelaktiga offerten. Vid placeringstillfället delades det ineliggande lånet upp i två delar och med olika löptider, se i denna handling ”Noter” med rubrik ”Skulder till kreditinstitut”. Det skall även noteras att de nya lånen bundits med en villkorad årsamortering om vardera 140t.kr.
- Föreningen har korttidsplacerat, 3 mån., 1,3MSEK på ett reverslån till HSB Södertälje.
- Målning av väggar och golv i källarpassager har under hösten verkställts genom anlitaandet av Målarboden AB vilkas offert till innehåll och garantivillkor, 5 år på såväl material som arbetets utförande, var avsevärt bättre än de två övriga till föreningen inkomna offerterna.
- Föreningen har med Davéns Åkeri AB tecknat ett omfattande avtal om trappstädning mm. Avtalet gäller för tiden 2015-01-01 – 2015-12-31.
- Sedvanlig vår- och höststädaktivitet har genomförts och här vill föreningen rikta ett stort tack till samtliga deltagande, ung som äldre, för deras idoga arbetsinsatser och därutöver ett särskilt tack till de medlemmar som bidrog, till kaffe- och korvpausen, med fantastiskt välsmakande hembakade verk. 

## Förväntad framtida utveckling

### Allmänt

Styrelsen kommer tillse att kvarstående punkter från garanti- och efterbesiktning som åvilar totalentreprenörens ansvar genom densamme åtgärdas.

### Underhållsplan

Gränsen mellan planerat underhåll och löpande fastighetskötsel/driftunderhåll är ibland otydlig vilket kan ge upphov till en oklar ansvarsfördelning i underhållsarbetet. För att råda bot mot detta använder föreningen en enkel tumregel: Planerat underhåll har ett åtgärdsintervall som är längre än ett år, genom denna regel är det lätt för styrelsen att strukturera underhållet av fastigheten. För att bättre belysa skillnaden mellan löpande driftunderhåll och det planerade underhållet så kan följande jämförelse göras: Målning av entrépartier i stål utförs vart åttonde år och är ett planerat underhåll medan smörjning av lås på fastighetens entrédörrar utförs varje år eller oftare än så och sorterar under löpande driftunderhåll.

Under 2015 är det styrelsens uppgift att tillse att de planerade åtgärder som, för 2015, i underhållsplanen upptas åtgärdas. Informativt kan nämnas att de i planen för planerat underhåll uppskattade kostnaderna de kommande 30 åren är, utan indexering d v s. i dagens penningvärde, 15 762 000kr. fördelat över 10-års perioder enligt följande:

2015-2024 568 000kr.

2025-2034 7 239 000kr.


2035-2044 7 955 000kr.

Ovan kostnader är inklusive mervärdeskatt och 15% i byggherrekostnader som avser kostnader för projektering, arbetsledning och besiktningar för de åtgärder som upptas i underhållsplanen.

Det åligger styrelsens ansvar att, med ev. extern sakkunnig hjälp, utföra årlig protokollförd underhållsbesiktning för löpande uppdatering av underhållsplanen.

Underhållsplanen är det instrument som styr föreningens överföring till och från fonden för yttre underhåll i balansräkningen. Underhållsplanen är framförallt föreningens och sittande styrelses främsta verktyg för att förvalta föreningens fastighet på ett tekniskt och ekonomiskt effektivt sätt vilket skapar ett hållbart boende och en ekonomisk trygghet för såväl föreningen som för boende i föreningens fastighet.

### Aktuellt lån för ny upphandling

Det åligger styrelsen att i god tid, till ett flertal kreditinstitut, lägga ut offertförfrågan om det lån föreningen nu har hos Swedbank och med en aktuell skuld om 11 603 420SEK vilket med nuvarande villkor löper ut 2015-11-25. Aktuellt lån ligger villkorat till en årsränta om 3,51%, ingen amortering sker. Vid ny upphandling finns möjligheten till att, med ineliggande överlikviditet, sänka behovet av ovan lånebelopps storlek samt att i nytt villkor lägga in en för föreningen väl avvägd årsamortering 



**Aktuellt elhandelsavtal för ny upphandling**

Då elhandelsavtalet, ej nätavgift då den är monopolstyrd, med Telge Energi löper ut 2015-09-01 åligger det styrelsen att till på marknaden aktiva elleverantörer i god tid gå ut med offertförfrågan. Föreningen betalar enligt nu, med Telge Energi, gällande elhandelsavtal 92 öre/kWh inkl. mervärdeskatt och därutöver en fast avgift om 396kr/år inkl. mervärdeskatt.


**Avgifterna och hyror**

Årsavgifter och hyror har sedan verksamhetsåret 2012 legat oförändrade, för 2015 har styrelsen beslutat att årsavgifterna per 2015-01-01 höjs med 3 %. Vad avser lokalhyror sker ingen höjning förrän, för tre av dem, tidigast 2016 då inneliggande hyreskontrakt löper ut.

**Nya redovisningsregler 2014**

2014 trädde ny normgivning i kraft för årsredovisning i svenska företag, de s k K-regelverken. Reglerna medför att bostadsrättsföreningar kan välja mellan två regelverk. Oberoende av regelverk kommer inte progressiva avskrivningar att tillåtas.

Huvudregeln, K3 påminner i många avseenden om den tidigare normgivningen. Byggnaden delas dock upp i komponenter som skrivs av på olika nyttjandeperioder. Framtida åtgärder på byggnaden kommer i större utsträckning än tidigare att redovisas som investeringar och skrivs av under nyttjandeperioden och inte direkt påverka resultatet.

Styrelsen har i samråd med HSB valt att följa ovan nämnda huvudregel 

## Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2014-12-31	2013-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 769 831</b>	<b>993 011</b>
<b>Pengar in</b>		
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)	3 862 058	3 846 491
Ränteintäkter (finansiella intäkter)	6 369	4 375
Förändring av fordringar	56 120	33 297
<b>Summa årets flöde in</b>	<b>3 924 548</b>	<b>3 884 164</b>
<b>Pengar ut</b>		
Driftskostnader	-1 187 592	-1 165 091
Övriga externa kostnader	-152 616	-103 256
Underhåll enligt plan	-23 750	0
Personalkostnader	-66 828	-56 168
Räntekostnader (finansiella kostnader)	-1 578 402	-1 772 556
Förändring av fordringar	0	0
Förändring av korta skulder	354 432	193 285
Amortering av lån	-292 760	-203 560
<b>Summa årets utflöde</b>	<b>-3 022 765</b>	<b>-3 107 345</b>
<b>Summan av kassaflödet</b>	<b>901 782</b>	<b>776 819</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 671 613</b>	<b>1 769 831</b>



## Förslag till bokslutsdisposition

Stämman har att ta ställning till följande, uttryckt i kronor -567 793 kr varav -1 280 077 kr är årets resultat

	<b>2014</b>
Balanserat ingående resultat	712 284
Årets resultat	-1 280 077
Summa resultatdisposition	<u>-567 793</u>

## Styrelsen föreslår stämman följande behandling av 2014 års resultat

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	-23 750
Överföring till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag	158 820
Balanserat utgående resultat	-702 863
Summa resultatdisposition	<u>-567 793</u>

Föreningens fond för yttre underhåll samt balanserat resultat skulle därmed förändras enligt följande med hänsyn till styrelsens förslag:

Ingående saldo fond för yttre underhåll	317 640
Uttag för årets underhåll	-23 750
Avsättning till fond för yttre underhåll	158 820
<b>Behållning yttre fond</b>	<u><b>452 710</b></u>

Balanserat ingående resultat	712 284
Årets resultat efter fondjustering	-1 415 147
<b>Balanserat utgående resultat</b>	<u><b>-702 863</b></u>

Ytterligare upplysningar finns vad beträffar föreningens resultat och ställning i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning. 2013 års siffror är fastställda av föreningsstämman.

**RESULTATRÄKNING**


Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	3 833 472	3 833 473
Övriga rörelseintäkter		28 586	13 018
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 862 058</b>	<b>3 846 491</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 187 592	-1 165 091
Övriga externa kostnader	3	-152 616	-103 256
Underhåll enligt plan	4	-23 750	0
Personalkostnader	5	-66 828	-56 168
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-2 139 317	-316 744
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 570 103</b>	<b>-1 641 258</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>291 956</b>	<b>2 205 233</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 369	4 375
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 578 402	-1 772 556
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 572 033</b>	<b>-1 768 180</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 280 077</b>	<b>437 053</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 280 077</b>	<b>437 053</b>

**Tilläggsupplysning**

Årets resultat	-1 280 077	437 053
Reservering till fond yttre underhåll	-158 820	-158 820
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	23 750	0
<b>Överskott</b>	<b>-1 415 147</b>	<b>278 233</b>

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

**BALANSRÄKNING**

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	152 269 189	154 333 256
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		152 269 189	154 333 256
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>152 269 189</b>	<b>154 333 256</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 254	60
Avräkningskonto HSB		1 366 794	812 333
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	28 222	90 536
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 401 270	902 929
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	1 304 819	957 498
<i>Summa kassa och bank</i>		1 304 819	957 498
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 706 089</b>	<b>1 860 427</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>154 975 278</b>	<b>156 193 683</b> 



**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		103 233 000	103 233 000
Upplåtelseavgifter		4 887 000	4 887 000
Fond för yttre underhåll		317 640	158 820
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>108 437 640</b>	<b>108 278 820</b>
<i>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		712 284	434 051
Årets resultat		-1 280 077	437 053
<b>Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust</b>		<b>-567 793</b>	<b>871 104</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>107 869 847</b>	<b>109 149 924</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	45 859 200	46 151 960
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>45 859 200</b>	<b>46 151 960</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	280 000	116 320
Förskott från kunder		20 950	20 950
Leverantörsskulder		67 408	163 413
Skatteskulder		20 476	48 402
Övriga skulder	12	27 635	52 584
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	829 762	490 129
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 246 231</b>	<b>891 798</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>154 975 278</b>	<b>156 193 683</b>

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

Fastighetsinteckning		46 530 000	46 530 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>46 530 000</b>	<b>46 530 000</b>

**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga



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

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2013 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

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 1,6 %.

Avskrivning av staket som ingår i byggnader och mark görs med 5 %

Avskrivning på maskiner och inventarier har skett direkt med hela tillgångens anskaffningsvärde

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	2014	2013
Årsavgifter	3 388 068	3 388 068
Hyror	117 652	117 652
Intäkter konsumtionsavgift	327 752	327 752
Övriga primära intäkter	0	1
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 833 472</b>	<b>3 833 473</b>




**Brf Körsbärsblomman 5**

Orgnr 769621-1494

2 Driftskostnader	2014	2013
Reparation, förbrukningsmaterial mm	14 693	22 175
Löpande underhåll	11 595	29 673
El-avgifter	219 123	214 914
Uppvärmningsavgifter	380 801	397 215
Vatten och avlopp	197 811	215 060
Sophämtning	147 073	143 902
Övrig renhållning	5 688	0
Försäkringar	63 970	57 478
Fastighetsskötsel	126 705	65 472
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	10 230	10 230
Övriga driftskostnader	9 903	8 972
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>1 187 592</b>	<b>1 165 091</b>

3 Övriga externa kostnader	2014	2013
Soliditetsupplysningar	5 838	1 750
Porto och frakt/mottagningsavgifter	5 795	4 620
Revision och granskning	10 625	12 000
Konferenser, utbildningar	3 600	1 200
Förv. arvode administration	80 100	80 100
Förvaltningskostnader övriga	0	1 112
Kopieringskostnader	100	0
Konsult/admin. arvoden, riksförb	5 513	0
Konsultarvoden	33 563	0
Övriga kostnader	7 482	2 474
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>152 616</b>	<b>103 256</b>

4 Underhåll enligt plan	2014	2013
Målning av källargångar	23 750	0
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>23 750</b>	<b>0</b>

5 Personalkostnader	2014	2013
Arvode styrelse	60 000	42 000
Sociala avgifter	0	11 637
Övriga personalkostnader	6 828	2 531
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>66 828</b>	<b>56 168</b>

Föreningen har i år, liksom föregående år, inga anställda.



**Brf Körsbärsblomman 5**

Orgnr 769621-1494

**6 Byggnader och mark** 2014-12-31 2013-12-31

Anskaffningsvärdet utgörs av produktionsutgifter samt tillkommande utgifter för investeringar efter uppförandetidpunkten.

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2130  
Värdeår enligt taxeringsbeslut 2011

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	137 000 000	137 000 000
Ingående anskaffningsvärde mark	17 650 000	17 650 000
Årets investering markanläggning	68 750	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>154 718 750</b>	<b>154 650 000</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar	-316 744	0
Årets avskrivningar	-2 132 817	-316 744
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 449 561</b>	<b>-316 744</b>

**Utgående redovisat värde**

**152 269 189 154 333 256**

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	60 000 000	60 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	861 000	861 000

Taxeringsvärde mark - bostäder	14 400 000	14 400 000
Taxeringsvärder mark - lokaler	162 000	162 000

Fastighetsbeteckning Körsbäret 5

**6 Maskiner och andra tekniska anläggningar** 2014-12-31 2013-12-31

Ingående anskaffningsvärde		0
Årets investeringar	6 500	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>6 500</b>	<b>0</b>

Ingående avskrivningar enligt plan	0	0
Årets avskrivning enligt plan	-6 500	0
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 500</b>	<b>0</b>

**Utgående redovisat värde**

**0 0**

**7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** 2014-12-31 2013-12-31

Upplupen intäkt P-Service	26 566	90 536
Upplupna ränteintäkter	1 656	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>28 222</b>	<b>90 536</b>



## Brf Körsbärsblomman 5

Orgnr 769621-1494

8 Kassa och bank		2014-12-31	2013-12-31
Kortfristiga placeringar		1 300 000	0
Bank		4 819	957 498
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 304 819</b>	<b>957 498</b>

9 Förändring i eget kapital						
	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	103 233 000	4 887 000	158 820	434 051	437 053	109 149 924
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				437 053	-437 053	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			158 820	-158 820		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0		0
Årets resultat					-1 280 077	-1 280 077
Belopp vid årets utgång	103 233 000	4 887 000	317 640	712 284	-1 280 077	107 869 847

10 Övriga skulder till kreditinstitut		2014-12-31	2013-12-31
<b>Låneinstitut</b>	<b>Ränta</b>	<b>Konv datum</b>	<b>Amortering</b>
Swedbank Hypotek	3,80	2017-11-24	0
Swedbank Hypotek	3,51	2015-11-25	0
Danske Bank	4,19	Omplacerat	
Danske Bank	1,77	2018-09-30	140 000
Danske Bank	2,01	2019-06-30	140 000
			<b>280 000</b>
			<b>46 139 200</b>
			<b>46 268 280</b>

Nästa års amortering beräknas uppgå till -280 000  
**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del** **45 859 200**

Finns SWAP-avtal knutna till föreningen Nej  
 Genomsnittsränta vid årets utgång 3,06  
 Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 120 000  
 Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till 44 739 200





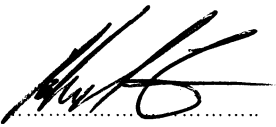

**Brf Körsbärsblomman 5**


Orgnr 769621-1494

11 Övriga skulder till kreditinstitut	2014-12-31	2013-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	280 000	116 320
<b>Summa övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>280 000</b>	<b>116 320</b>
12 Övriga skulder	2014-12-31	2013-12-31
Mervärdskatteavräkning	27 635	24 961
Preliminär skatt personal	0	15 118
Avräkning sociala avgifter	0	12 505
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>27 635</b>	<b>52 584</b>
13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna arvoden löner soc avg	60 000	0
Förutbetalda hyror/avgifter	409 506	338 789
Upplupna räntekostnader	252 067	139 340
Tamara Bygg & Trädgå	3 600	0
Telge Återvinning	10 639	0
Kone Hissar	4 984	0
Telge energi ab	74 584	0
Bo Revision AB	12 000	12 000
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>829 762</b>	<b>490 129</b>

Södertälje den 14/4 2015

  
Anders Svensson

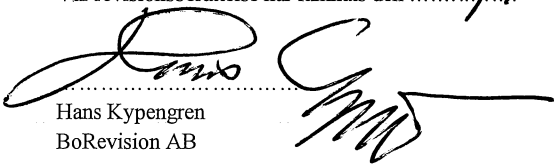
  
Roland Zetoun

  
Nurcan Elias

  
Maikel Aho

  
Leif Carlsson

Min  
år revisionsberättelse har lämnats den 13/4 2015

  
Hans Kypengren  
BoRevision AB

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Körsbärsblomman 5, org.nr. 769621-1494

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Körsbärsblomman 5 för år 2014.

#### 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Uttalanden

Enligt min 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 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Körsbärsblomman 5 för år 2014.

#### 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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Uttalanden

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

Södertälje den 13/4 2015

  
Hans Kypengren  
BoRevision AB

# 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**