

# ÅRSREDOVISNING

## 2015

### HSB BRF KÖRSBÄRSBLOMMAN 5



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 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

### HSB Bostadsrättsförening Körsbärsblomman 5

Orgnr 769621-1494

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2015-01-01 - 2015-12-31**

#### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015

### Verksamheten

#### Mål och visioner

Föreningen har till ändamål att i föreningens fastighet upplåta bostadsrättslägenheter och bostadslokaler för permanent boende och verksamhet åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intresse. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen, att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, samt att främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Föreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktigt hållbar utveckling.

#### 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 vilken man upplåter 77 st bostadsrätter och 4 st lokaler för uthyrning samt en lokal föreningens styrelse förfogar över.

#### Försäkringar

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector Forsikring ASA. I försäkringsavtalet ingår även styrelseansvarsförsäkring och bostadsrättstillägg för föreningens samtliga 77st 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.

02



### Besiktningar

Kompletterande slutbesiktning 2 av vinterdrittall utfördes 2015-02-19. Efterbesiktning nr. 2 till följd av garantibesiktning, 2 år, EGB2- Bygg och mark 1 utfördes 2015-08-28.

Underhållsbesiktning, genomgång av åtgärder upptagna i underhållsplan, utfördes av föreningens styrelse 2015-09-07.

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 5 st lägenheter överlåtits. I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m2
2	31	1 427
3	35	2 728
4	9	861
5	2	277
Lokaler, hyresrätter	5	2 158

### Lokaler

Av föreningens 77 st lägenheter används 3 st som lokal. Övriga lokaler består av 5 st verksamhetslokaler på totalt 2 158 m2, 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 st 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 HSB Brf. Körsbärsblomman 5.

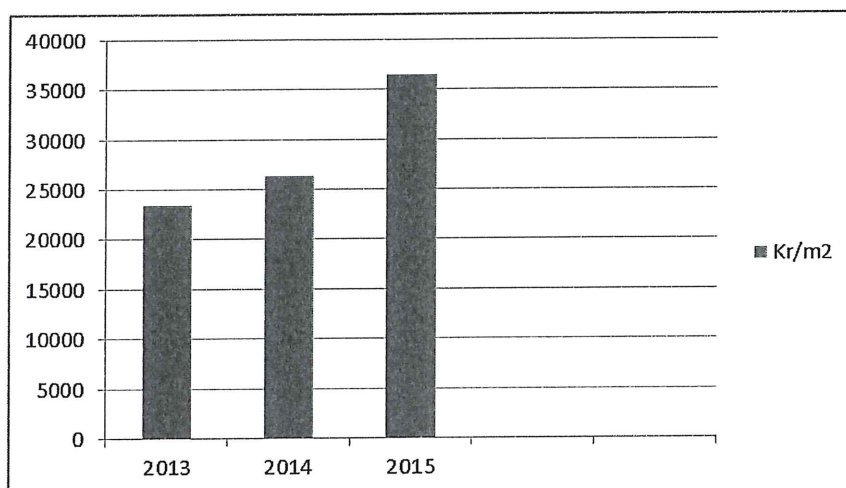
### Förråd

I föreningens fastighet finns bl a. cykel-, barnvagns-, redskaps- samt 77 st lägenhetsförråd. *02*



## 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 pantantering 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 1 113 kronor, vilket erlägges av köparen. Pantsättningsavgiften är högst 1 procent av prisbasbeloppet, vilket 2015 innebar 445 kronor per pantnotering.

## Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2015-05-12. Vid stämman närvarade 38st medlemmar, varav 30st röstberättigade. Föreningen hade vid årets slut 111 st medlemmar (77 röstberättigade), varav HSB Södertälje är en. Till följd av att ordinarie stämma, enhälligt, beslutade att föreningen skulle ansöka om medlemskap i HSB Södertälje så beviljades föreningen den 2015-06-01 medlemskap i HSB Södertälje. Med anledning av medlemskapet i HSB Södertälje utlystes två extra föreningsstämmor för att anta nya föreningsstadgar, normalstadgar 2011 för HSB bostadsrättsföreningar version 4. Vid den första extra föreningsstämman som avhölls 2015-10-10 deltog 31st röstberättigade medlemmar samt företrädde 2st röstberättigade medlemmar med fullmakt. Beslut att anta föreslagna normalstadgar 2011 för HSB bostadsrättsföreningar version 4 var enhälligt. Vid den andra extra föreningsstämman som avhölls 2015-11-09 deltog 24st röstberättigade medlemmar samt företrädde 2st röstberättigade medlemmar med fullmakt. Beslut att anta föreslagna normalstadgar 2011 för HSB bostadsrättsföreningar version 4 var enhälligt. Normalstadgar 2011 för HSB bostadsrättsförening version 4 registrerades av Bolagsverket för HSB Bostadsrättsföreningen Körsbärsblomman 5 den 2015-12-21. *02*



## Styrelse

Då räkenskapsåret och styrelsens mandatperiod ej går hand i hand, d v s. ej löper över samma period så har styrelsen under räkenskapsåret 2015 haft följande utseende.

Namn	Uppdrag	fr. o m.	t. om.
Anders Svensson	Ordförande	2015-01-01	2015-12-31
Maikel Aho	Vice ordförande	2015-01-01	2015-05-12
Johan Wallin	Vice ordförande	2015-05-12	2015-12-31
Roland Zetoun	Sekreterare	2015-01-01	2015-05-12
Emelie Frykberg	Sekreterare	2015-05-12	2015-12-31
Nurcan Elias	Ledamot	2015-01-01	2015-05-12
Leif Carlsson	Ledamot	2015-01-01	2015-05-12
Yvonne Almfeldt Haglund	Ledamot	2015-05-12	2015-12-31
Anders Söderlund	Ledamot	2015-05-12	2015-12-31
Malin Pärilstål	Ledamot, utsedd av HSB	2015-06-01	2015-12-31

Styrelsesuppleant har för tiden 2015-01-01 – 2015-05-12 varit Maria Andersson.

Anders Svensson och Emelie Frykberg avgick ur styrelsen per 2016-01-01 varefter Johan Wallin tog över som ordförande och Yvonne Almfeldt Haglund som sekreterare.

I tur att avgå, vid ordinarie föreningsstämma, är Anders Söderlund samt Johan Wallin.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13st protokollförda sammanträden, 12st ordinarie, samt 1st konstituerande sammanträde.

## Revisor

Revisor har varit BoRevision i Sverige AB

## Valberedning

Valberedningen har utgjorts 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.	Davéns Åkeri AB.
Snö- och halkbekämpning	Fasema.
Besiktning av föreningens hissar	Inspecta
Stadsnätsanslutning	Telge Nät
Elhandelsavtal	Nordic Green Energy.



## Ekonomi

### Resultat och omsättning

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	3 933 830	3 862 058	3 846 491	3 266 785
Årets resultat	-854 756	-1 280 077	437 053	592 871

### Nyckeltal

	2015	2014	2013	2012
Månadsavgift kr/m <sup>2</sup>	659	640	640	538
Fastighetslån kr/m <sup>2</sup>	8 579	8 664	8 719	8 714
Snittränta lån %	2,00	2,78	3,92	3,71
Kassalikviditet %	282	217	209	119
Avsättning & avskr./m <sup>2</sup>	433	434	90	30
Soliditet %	70	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).

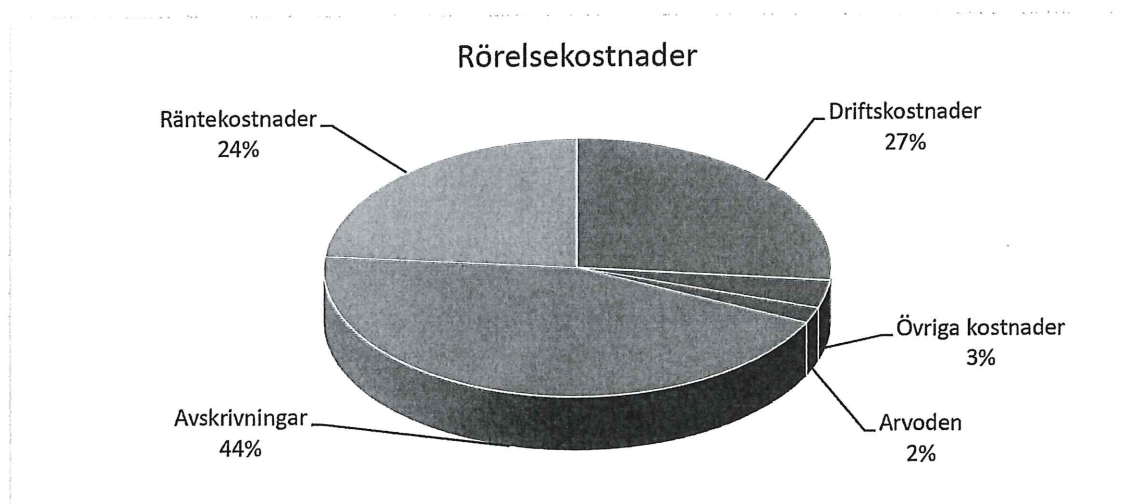
Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat

*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 2015.





## Väsentliga händelser under året

- Placering av, vid upphandlingen, befintligt lån om 11 603 420 SEK. Efter offertförfrågan till sju (7) olika kreditinstitut gjordes placering hos NORDEA Bank, vilka bland de svarande offertgivarna (4st) inkommit med den för föreningen mest fördelaktiga offerten. Villkorsperioden för lånet är 2015-11-25 – 2016-11-25, med ränteändringsdagar i tremånadersintervaller. Räntesats fram till första ränteändringsdag, 2016-02-25, är 0,444 %. Det skall även noteras att det nya lånet bundits med en, från föreningen, villkorad årsamortering om 170t.kr vilket innebär att föreningens totala årsamortering för 2016 kommer uppgå till 450t.kr vilket motsvarar ca. 1 % av föreningens nu samlade fastighetslån.
- Föreningen har korttidsplacerat, 3 mån., 2,3MSEK på ett reverslån, med en ränta av 0,60 %, till HSB Södertälje.
- Nytt 3-årigt elhandelsavtal har efter upphandling, där fyra (4) aktörer på marknaden visade intresse, tecknats med Nordic Green Energy. Avtalet löper för tiden 2015-09-02 till 2018-09-01. För tidigare avtal med Telge Energi betalade föreningen ett totalpris om 92 öre/kWh inkl. mervärdesskatt samt en fast avgift om 396 kr/år inkl. mervärdesskatt. Avtalet med Nordic Green Energy innebär att föreningens totalpris för ovan avtalsperiod är 78,43 öre/kWh inkl. mervärdesskatt.
- Nya hyror för tre hyreslokaler har under året framförhandlats. Lokaler som avses är garaget, My Way och frisersalongen. De nya hyrorna ger föreningen sammantaget ett årligt ökat kostnadstäckningstillskott om ca. 73t.kr.
- Då de radonmätningar som, genom totalentreprenören, utfördes 2012 och 2013 ej följde vad lagen föreskriver så påbörjades, 2015-11-19, ny mätning vilken kommer avslutas 2016-02-18. Kostnaden för mätningen och upprättande av protokoll ligger på totalentreprenören.
- Läckage i fastighetens garagetak samt fasadsprickor har åtgärdats och besiktigats, utförda åtgärder bevakas under garantitiden.
- De i underhållsplanen upptagna åtgärder för 2015 har verkställts.
- Skötselplan för föreningens träd och växter har upprättats.
- Styrelsen har, enhälligt, godkänt medlems önskemål om installation av laddningsstation för el-bil. Medlemmen står för all kostnad för installationen samt genom egen installerad mätare även för förbrukningens kostnad.
- 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.
- Föreningen är från 2015-06-01 fullvärdig medlem i HSB Södertälje. *oe*





## Förväntad framtida utveckling

### Allmänt

Styrelsen kommer under året tillse att kvarstående punkter från div. besiktningar, som åvilar totalentreprenörens ansvar, efterbesiktigas och åtgärdas. Styrelsen kommer, i god tid, beställa garantibesiktning av de delar i totalentreprenadavtalet som omfattas av 5-års garanti.

### Underhållsplan

Gränsen mellan planerat underhåll och löpande fastighetsskötsel/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. Det planerade underhållet som upptas, exklusive beskärning av träd vilket utfördes under inneliggande år, i underhållsplanen för 2016 är enligt följande: Dammbindning av golv i förrådsgångar, undercentralen, cykel- och soprum.

### 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 NORDEA med en nu aktuell skuld om 11 603 420 SEK vilket med nuvarande villkor löper ut 2016-11-25.

### Årsavgift

Styrelsen har enhälligt beslutat att årsavgiften, för 2016, skall vara oförändrad. *02*



HSB – där möjligheterna bor

## Resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till följande, uttryckt i kronor: -1 557 619 kr varav -854 756 kr är årets resultat.

Balanserat ingående resultat	-702 863
Årets resultat	-854 756
Summa resultatdisposition	<u>-1 557 619</u>

### Styrelsen föreslår stämman följande behandling av 2015 års resultat

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	0
Överföring till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag	158 820
Balanserat utgående resultat	<u>-1 716 439</u>
Summa resultatdisposition	<u>-1 557 619</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	452 710
Uttag för årets underhåll	0
Avsättning till fond för yttre underhåll	158 820
<b>Behållning yttre fond</b>	<u>611 530</u>

Balanserat ingående resultat	-702 863
Årets resultat efter fondjustering	<u>-1 013 576</u>
<b>Balanserat utgående resultat</b>	<u>-1 716 439</u>

Ytterligare upplysningar finns vad beträffar föreningens resultat och ställning i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning. 2014 års siffror är fastställda av föreningsstämman. *oe*



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Körsbärsblomman 5

Orgnr 769621-1494

## Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2015-12-31	2014-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 671 613</b>	<b>1 769 831</b>
<b>Pengar in</b>		
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)	3 937 995	3 862 058
Ränteintäkter (finansiella intäkter)	17 422	6 369
Minskning av fordringar	0	56 120
<b>Summa årets flöde in</b>	<b>3 955 418</b>	<b>3 924 548</b>
<b>Pengar ut</b>		
Driftskostnader	-1 284 779	-1 187 592
Övriga externa kostnader	-167 541	-152 616
Underhåll enligt plan	0	-23 750
Personalkostnader	-94 464	-66 828
Köp av anläggningstillgångar	0	-75 250
Räntekostnader (finansiella kostnader)	-1 130 574	-1 578 402
Ökning av värdepappersinnehav	-500	0
Ökning av fordringar	-329 480	0
Minskning av korta skulder	-161 201	354 432
Amortering av lån	-280 000	-292 760
<b>Summa årets utflöde</b>	<b>-3 448 538</b>	<b>-3 022 765</b>
<b>Summan av kassaflödet</b>	<b>506 880</b>	<b>901 782</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 178 493</b>	<b>2 671 613</b> <i>02</i>



HSB - där möjligheterna bor

## HSB Brf Körbärsblomman 5

Orgnr 769621-1494

### RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	3 933 830	3 833 472
Övriga rörelseintäkter		4 166	28 586
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 937 995</b>	<b>3 862 058</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 284 779	-1 187 592
Övriga externa kostnader	3	-167 541	-152 616
Underhåll enligt plan	4	0	-23 750
Personalkostnader	5	-94 464	-66 828
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-2 132 817	-2 139 317
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 679 600</b>	<b>-3 570 103</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>258 395</b>	<b>291 956</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 422	6 369
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 130 574	-1 578 402
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 113 152</b>	<b>-1 572 033</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-854 756</b>	<b>-1 280 077</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-854 756</b>	<b>-1 280 077</b>

### Tilläggsupplysning

Årets resultat	-854 756	-1 280 077
Reservering till fond yttre underhåll	-158 820	-158 820
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	23 750
<b>Överskott</b>	<b>-1 013 576</b>	<b>-1 415 147</b>

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 Brf Körsbärsblomman 5

Orgnr 769621-1494

## BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	150 136 372	152 269 189
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>150 136 372</i>	<i>152 269 189</i>
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>150 136 872</b>	<b>152 269 189</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		499	6 254
Avräkningskonto HSB		877 324	1 366 794
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	363 457	28 222
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>1 241 280</i>	<i>1 401 270</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	2 301 169	1 304 819
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>2 301 169</i>	<i>1 304 819</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 542 449</b>	<b>2 706 089</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>153 679 321</b>	<b>154 975 278</b>

07



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Körsbärsblomman 5

Orgnr 769621-1494

## BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		103 233 000	103 233 000
Upplåtelseavgifter		4 887 000	4 887 000
Fond för yttre underhåll		452 710	317 640
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>108 572 710</b>	<b>108 437 640</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-702 863	712 284
Årets resultat		-854 756	-1 280 077
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-1 557 619</b>	<b>-567 793</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>107 015 091</b>	<b>107 869 847</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	45 409 200	45 859 200
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>45 409 200</b>	<b>45 859 200</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	450 000	280 000
Förskott från kunder		20 950	20 950
Leverantörsskulder		166 717	67 408
Skatteskulder		20 368	20 476
Övriga skulder	13	28 312	27 635
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	568 683	829 762
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 255 030</b>	<b>1 246 231</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>153 679 321</b>	<b>154 975 278</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

02



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Körsbärsblomman 5

Orgnr 769621-1494

## 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 1,6 %.

Avskrivning på markanläggning sker linjärt med 5 % av tillgångens anskaffningsvärde och 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	3 487 643	3 388 068
Hyror	118 432	117 652
Intäkter konsumtionsavgift	327 752	327 752
Övriga primära intäkter	3	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 933 830</b>	<b>3 833 472</b>



HSB - där möjligheterna bor

## HSB Brf Körbärsblomman 5

Orgnr 769621-1494

2 Driftskostnader	2015	2014
Reparation, förbrukningsmaterial mm	17 949	14 693
Löpande underhåll	27 630	11 595
El-avgifter	205 305	219 123
Uppvärmningsavgifter	384 169	380 801
Vatten och avlopp	213 805	197 811
Sophämtning	148 843	147 073
Övrig renhållning	9 813	5 688
Försäkringar	58 995	63 970
Fastighetsskötsel	164 707	126 705
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	10 230	10 230
Övriga driftskostnader	43 332	9 903
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>1 284 779</b>	<b>1 187 592</b>

3 Övriga externa kostnader	2015	2014
Soliditetsupplysningar	0	5 838
Porto och frakt/mottagningsavgifter	6 970	5 795
Revision och granskning	10 850	10 625
Konferenser, utbildningar	10 200	3 600
Förv. arvode administration	89 000	80 100
Kopieringskostnader	3 428	100
Konsult/admin. arvoden, riksförb	15 657	5 513
Konsultarvoden	7 375	33 563
Bankkostnader	3 650	0
Främmande tjänster övriga	10 875	0
Övriga kostnader	9 536	7 482
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>167 541</b>	<b>152 616</b>

4 Underhåll enligt plan	2015	2014
Målning av källargångar	0	23 750
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>23 750</b>

5 Personalkostnader	2015	2014
Arvode styrelse	55 000	60 000
Övriga arvoden	19 950	0
Sociala avgifter	14 118	0
Övriga personalkostnader	5 396	6 828
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>94 464</b>	<b>66 828</b>

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





HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Körsbärsblomman 5

Orgnr 769621-1494

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 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
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	68 750	0
Årets investering markanläggning	0	68 750
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>154 718 750</b>	<b>154 718 750</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar	-2 449 561	-316 744
Årets avskrivningar	-2 132 817	-2 132 817
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 582 378</b>	<b>-2 449 561</b>

**Utgående redovisat värde**

**150 136 372 152 269 189**

**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

7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

2015-12-31 2014-12-31

Andel i HSB	500	0
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>0</b>

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2015-12-31 2014-12-31

**Förutbetalda kostnader**

Fastighetsförsäkring	52 159	
----------------------	--------	--

**Upplupna intäkter**

Försäkringseskada	283 076	0
P-Service	26 566	26 566
Upplupna ränteintäkter	1 656	1 656
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>363 457</b>	<b>28 222</b>

*oz*



HSB - där möjligheterna bor

## HSB Brf Körbärsblomman 5

Orgnr 769621-1494

### 9 Kassa och bank

2015-12-31 2014-12-31

Sparkonto bank		449	0
Kortfristiga placeringar		2 300 000	1 300 000
Bank		720	4 819
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 301 169</b>	<b>1 304 819</b>

### 10 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	317 640	712 284	-1 280 077	107 869 847
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				-1 280 077	1 280 077	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			158 820	-158 820		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-23 750	23 750		0
Årets resultat					-854 756	-854 756
Belopp vid årets utgång	103 233 000	4 887 000	452 710	-702 863	-854 756	107 015 091

### 11 Övriga skulder till kreditinstitut

2015-12-31 2014-12-31

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Swedbank Hypotek	3,80	2017-11-24	0	11 603 420	11 603 420
Omplacerat	3,51	2015-11-25	0	0	11 603 420
Nordea	0,44	2016-11-25	0	11 603 420	0
Danske Bank	1,77	2018-09-30	140 000	11 325 000	11 465 000
Danske Bank	2,01	2019-06-30	140 000	11 327 360	11 467 360
			<b>280 000</b>	<b>45 859 200</b>	<b>46 139 200</b>

Nästa års amortering beräknas uppgå till -450 000  
**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 45 409 200**

Finns SWAP-avtal knutna till föreningen Nej  
 Genomsnittsränta vid årets utgång 2,00  
 Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 800 000  
 Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till 43 779 200 *02*



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Körsbärsblomman 5

Orgnr 769621-1494

12 Övriga skulder till kreditinstitut	2015-12-31	2014-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	450 000	280 000
<b>Summa övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>450 000</b>	<b>280 000</b>

13 Övriga skulder	2015-12-31	2014-12-31
Mervärdeskatteavräkning	27 830	27 635
Preliminär skatt personal	360	0
Avräkning sociala avgifter	122	0
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>28 312</b>	<b>27 635</b>

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna arvoden löner soc avg	0	60 000
Förutbetalda hyror/avgifter	387 502	409 506
Upplupna räntekostnader	77 380	252 067
HSB Södertälje	6 316	0
Davéns Åkeri AB	14 250	0
Telge Energi	52 320	74 584
Nordic Green Energy	13 143	0
Fasema	2 188	0
BoRevision	12 000	12 000
Telge återvinning	3 584	10 639
Tamara Bygg & Trädgård	0	3 600
Kone Hissar	0	4 984
Upplupna utlägg	0	2 382
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>568 683</b>	<b>829 762</b>

Södertälje den 2016-04-17

.....  
Johan Wallin

.....  
Yvonne Haglund Almfeldt

.....  
Malin Pärilstål

.....  
Anders Söderlund

Revisionsberättelse har lämnats den 2016-04-19

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

## 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 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

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 2015 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 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

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 revisionsmed 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 19/04 2016



.....  
Olena Zozulyak

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd 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**