

ÅRSREDOVISNING

2016

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

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Körsbärsblomman 5

Orgnr 769621-1494

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

Verksamheten

Mål och visioner

Föreningen har till ändamål att i föreningens fastighet upplåta bostadsrättslägenheter och boräbtslokaler 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.

Besiktningar

Slutlig garantibesiktning för totalentreprenaden har skett 2016-12-02 vid vilken anmärkningar från tidigare besiktningar gicks igenom och vidare åtgärder fastställdes för totalentreprenören Telge Peab AB att vidtaga.

02

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. 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
Total	77	5293
Lokaler, hyresrätter	3	135
Föreningslokal	1	15
Parkeringsgarage	1	2008

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, Parkeringsservice 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.

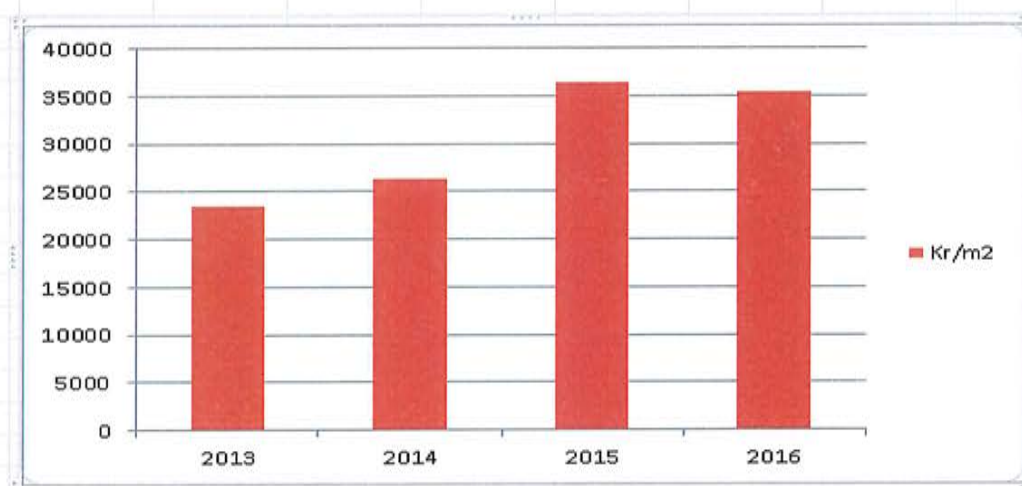
Förråd

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. 9 överlåtelse har genomförts under året.



Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Bostadsrättsföreningens styrelse har givit HSB Södertälje fullmakt att hantera överlåtelse av bostadsrättslägenhet och pantantering vid belåning av bostadsrättslägenhet. Avgifterna är i enlighet med bostadsrättslagen samt bostadsrättsföreningens stadgar. Avgiften för överlåtelse är högst 2,5 procent av prisbasbeloppet och har under året varit 1 108 kronor, vilket erlägges av köparen. Pantsättningsavgiften är högst 1 procent av prisbasbeloppet, vilket innebar 443 kronor per pantnotering.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2016-05-12. Vid stämman närvarade 21 st medlemmar, varav 19 st röstberättigade. Föreningen hade vid årets slut 113 st medlemmar (77 röstberättigade), varav HSB Södertälje är en.

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 2016 haft följande utseende.

Namn	Uppdrag	fr. o m.	t. om.
Johan Wallin	Ordförande	2016-01-01	2016-12-31
Anders Söderlund	Vice ordförande	2016-01-01	2016-05-12
Kerstin Axelsson	Vice ordförande	2016-05-12	2016-12-31
Yvonne Almfeldt Haglund	Sekreterare	2016-01-01	2016-05-12
Richard Söderberg	Sekreterare	2016-05-12	2016-12-31
Annika Sigrén	Ledamot	2016-05-12	2016-12-31
Malin Pärlstål	Ledamot, från HSB	2016-01-01	2016-12-31

Styrelsesuppleant har för tiden 2016-05-12 – 2016-12-31 varit Tommy Åhlund.

I tur att avgå, vid ordinarie föreningsstämma 2017 är Johan Wallin, Kerstin Axelsson, Annika Sigrén samt Tommy Åhlund.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9st protokollförda sammanträden, 8st ordinarie, samt 1st konstituerande sammanträde.

Revisor

Revisor har varit Daniel Bergström samt BoRevision i Sverige AB.

Valberedning

Valberedningen har under följande perioder utgjorts av:

2016-01-01 – 2016-05-12 Olle Egerlid, sammankallande, och Fredrik Hiort.

2016-05-12 – 2016-12-31 Yvonne Almfeldt Haglund, sammankallande, och Leif Carlsson.

Förvaltning

Föreningen har, för verksamhetsåret, med nedan entreprenörer följande avtal:

Omfattning

Administrativ förvaltning
 Drifttillsyn och skötsel
 Felanmälan samt felanmälan jour
 Trappstädning mm.
 Snö- och halkbekämpning
 Besiktning av föreningens hissar
 Serviceavtal för garageport
 Stadsnätsanslutning
 Elhandelsavtal

Entreprenör

HSB Södertälje
 Jonssons Fastighetsjour i Södertälje AB
 Jonssons Fastighetsjour i Södertälje AB
 Davéns Åkeri AB
 Fasema
 Inspecta
 BBK International AB
 Telge Nät
 Nordic Green Energy

Ekonomi

Resultat och omsättning

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	4 001 837	3 933 830	3 862 058	3 846 491	3 266 785
Årets resultat	-728 170	-854 756	-1 280 077	437 053	592 871

Nyckeltal

	2016	2015	2014	2013	2012
Månadsavgift kr/m2	659	659	640	640	538
Fastighetslån kr/m2	8 502	8 579	8 664	8 719	8 714
Snittränta lån %	2,29	2,00	2,78	3,92	3,71
Kassalikviditet %	147	282	217	209	119
Avsättning & avskr./m2	433	433	434	90	30
Soliditet %	70	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).

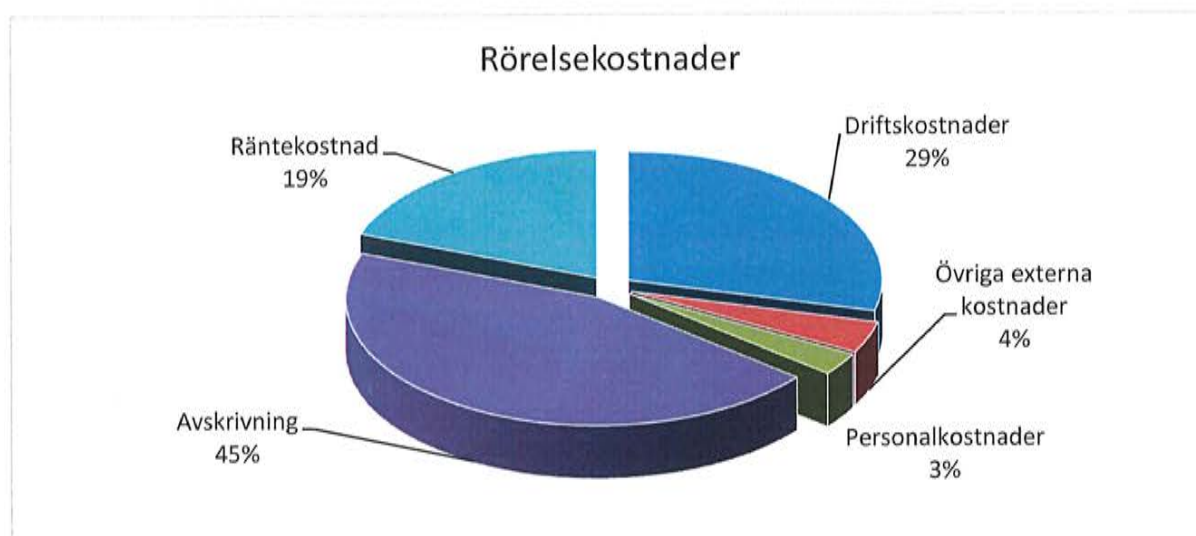
Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat

Avsättning&avskr./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.

Kostnadsfördelning

Fördelning mellan kapital-, drift och underhållskostnader i bostadsrättsföreningen år 2016.



02

Förändring i eget kapital

Vid årets ingång uppgick föreningens egna kapital till 107 015 091 kr.

Under året har eget kapital förändrats med -728 170 kr.

Minskning av eget kapital beror på räkenskapsårets förlust om -728 170 kr.

Vid årets utgång uppgick föreningens egna kapital till 106 403 561 kr.

Information om förändring inom det egna kapitalet mellan bundet och fritt eget kapital finns i not 9

Väsentliga händelser under året

- Omplacering av, vid upphandlingen, befintligt lån om 11 475 920 SEK. Efter offertförfrågan till sex (6) olika kreditinstitut gjordes placering hos Nordea, vilka bland de svarande offertgivarna (4st) inkommit med den för föreningen mest fördelaktiga offerten. Villkorsperioden för lånet är 2016-11-25 – 2017-11-27, med ränteändringsdagar i tremånadersintervaller. Räntesats fram till första ränteändringsdag, 2017-02-25, är 0,341 %. Styrelsen har enhälligt beslutat att öka amorteringstakten på berört lån så att det under bindningstiden (1 år) amorteras ned med 2 MSEK vilket kan jämföras med 127 500 SEK som amorterats på lånet under det gångna året.

- Föreningen har i omgångar fram till 2016-12-31 korttidsplacerat (3 mån.) 2,3MSEK på ett reverslån, med en ränta av 0,60 %, till HSB Södertälje.

- Då de radonmätningar som, genom totalentreprenören, utfördes 2012 och 2013 ej följde vad lagen föreskriver så påbörjades en ny mätning i november 2015 som avslutades i februari 2016. Resultatet av mätningen var positivt och fastighetens årsmedelvärde av radonhalten uppgår enligt provningsresultatet till högst 60 Bq/m³ (Becquerel per kubikmeter). Vissa lägenheter hade dessutom en lägre radonhalt än så. Detta kan jämföras med riktvärdet för människors hälsa som är 200 Bq/m³ (avser årsmedelvärdet). Kostnaden för mätningen och upprättande av protokoll låg på totalentreprenören.

- De i underhållsplanen upptagna åtgärderna för 2016 har verkställts.

- 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. *oz*

Förväntad framtida utveckling

Allmänt

Styrelsen kommer tillse att kvarstående punkter från div. besiktningar, som åvilar totalentreprenörens ansvar åtgärdas.

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 i underhållsplanen för 2017 är enligt följande: byte av kolfilter i fläktaggregat.

Aktuella lån för ny upphandling

Det åligger styrelsen att i god tid, till ett flertal kreditinstitut, lägga ut offertförfrågan om de två lån föreningen nu har hos Swedbank och Nordea vilka med nuvarande villkor löper ut 2017-11-24 resp. 2017-11-27.

Årsavgift

Styrelsen har enhälligt beslutat att årsavgiften, för 2017, skall höjas med 1 %.

02

Kassaflöde

Belopp i kr	2016	2015
Likvida medel vid årets början	3 178 493	2 671 613
Pengar in		
Avgifter bostäder	4 003 305	3 937 995
Ränteintäkter	17 009	17 422
Minskning av fordringar	292 717	0
Summa årets flöde in	4 313 031	3 955 418
Pengar ut		
Driftskostnader	-1 376 142	-1 284 779
Övriga externa kostnader	-188 617	-167 541
Personalkostnader	-135 494	-94 464
Köp av anläggningstillgångar	0	-500
Räntekostnader	-915 424	-1 130 574
Ökning av fordringar	0	-329 480
Minskning av korta skulder	-8 449	-161 201
Amortering av lån	-407 500	-280 000
Summa årets utflöde	-3 031 626	-3 448 538
Summan av kassaflödet	1 281 406	506 880
Likvida medel vid årets slut	4 459 898	3 178 493

02

Resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till följande, uttryckt i kronor: -2 444 609 kr varav -728 170 kr är årets resultat.

Balanserat ingående resultat	-1 716 439
Årets resultat	-728 170
Summa resultatdisposition	<u>-2 444 609</u>

Styrelsen föreslår stämman följande behandling av 2016 års resultat

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	0
Överföring till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag	158 796
Balanserat utgående resultat	<u>-2 603 405</u>
Summa resultatdisposition	<u>-2 444 609</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	611 530
Uttag för årets underhåll	0
Avsättning till fond för yttre underhåll	<u>158 796</u>
Behållning yttre fond	<u>770 326</u>

Balanserat ingående resultat	-1 716 439
Årets resultat efter fondjustering	<u>-886 966</u>
Balanserat utgående resultat	<u>-2 603 405</u>

Ytterligare upplysningar finns vad beträffar föreningens resultat och ställning i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning. 2015 års siffror är fastställda av föreningsstämman.

oz

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2016	2015
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 001 837	3 933 830
Övriga rörelseintäkter		1 468	4 166
Summa rörelseintäkter		4 003 305	3 937 995
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 376 142	-1 284 779
Övriga externa kostnader	3	-188 617	-167 541
Personalkostnader	4	-135 494	-94 464
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-2 132 808	-2 132 817
Summa rörelsekostnader		-3 833 061	-3 679 600
Rörelseresultat		170 244	258 395
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 009	17 422
Räntekostnader och liknande resultatposter		-915 424	-1 130 574
Summa finansiella poster		-898 414	-1 113 152
Resultat efter finansiella poster		-728 170	-854 756
Årets resultat		-728 170	-854 756

02

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2016	2015
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	148 003 564	150 136 372
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>148 003 564</i>	<i>150 136 372</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>500</i>	<i>500</i>
Summa anläggningstillgångar		148 004 064	150 136 872
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	499
Övriga fordringar		295	0
Avräkningskonto HSB		4 458 980	877 324
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	92 050	363 457
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>4 551 325</i>	<i>1 241 280</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	919	2 301 169
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>919</i>	<i>2 301 169</i>
Summa omsättningstillgångar		4 552 243	3 542 449
SUMMA TILLGÅNGAR		152 556 307	153 679 321

02

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2016	2015
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		103 233 000	103 233 000
Upplåtelseavgifter		4 887 000	4 887 000
Fond för yttre underhåll		611 530	452 710
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>108 731 530</i>	<i>108 572 710</i>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 716 439	-702 863
Årets resultat		-728 170	-854 756
<i>Ansamlad förlust</i>		<i>-2 444 609</i>	<i>-1 557 619</i>
Summa eget kapital		106 286 921	107 015 091
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	43 171 700	45 409 200
Summa långfristiga skulder		43 171 700	45 409 200
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	2 280 000	450 000
Förskott från kunder		20 950	20 950
Leverantörsskulder		188 819	166 717
Skatteskulder		41 520	20 368
Övriga skulder	12	57 500	28 312
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	508 898	568 683
Summa kortfristiga skulder		3 097 687	1 255 030
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		152 556 307	153 679 321

02

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,6
Mark	5,0

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa ändringar redovisas framåttriktat.

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

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker enligt föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen. Tidigare år har stämman varit beslutande organ vilket påverkar jämförbarheten mellan åren. Föreningen är befriad för kommunal fastighetsavgift på bostäder till och med utgången 2016. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Kassaflödet visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

1 Nettoomsättning	2016	2015
Årsavgifter bostäder	3 489 840	3 487 643
Hyror lokaler	157 817	118 432
Hysesbortfall	-1 355	0
Intäkter parkeringsavgifter	355 531	327 752
Öresavrundning	4	3
Summa nettoomsättning	4 001 837	3 933 830

2 Driftskostnader	2016	2015
Reparation, förbrukningsmaterial mm	45 124	17 949
Löpande underhåll	46 430	27 630
El-avgifter	192 072	205 305
Uppvärmningsavgifter	434 707	384 169
Vatten och avlopp	167 384	213 805
Sophämtning	157 429	148 843
Övrig renhållning	16 689	9 813
Försäkringar	52 159	58 995
Fastighetskötsel	154 986	164 707
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	31 290	10 230
Övriga driftskostnader	77 871	43 332
Summa driftskostnader	1 376 142	1 284 779

3 Övriga externa kostnader	2016	2015
Soliditetsupplysningar	2 250	0
Kontorsmateriel/trycksaker	678	0
Porto och frakt/mottagningsavgifter	6 695	6 970
Revision och granskning	11 150	10 850
Konferenser, utbildningar	8 400	10 200
Fritidsverksamhet	957	0
Förv.arvode administration	92 824	89 000
Kopieringskostnader	2 908	3 428
Konsult/admin.arvoden, riksförb	17 027	15 657
Konsultarvoden	10 500	7 375
Bankkostnader	2 270	3 650
Främmande tjänster övriga	0	10 875
Föreningsavgifter	28 100	0
Övriga kostnader	4 812	9 536
Summa övriga externa kostnader	188 571	167 541

02

4 Personalkostnader	2016	2015
Arvode styrelse	90 000	55 000
Arvode valberedning	5 000	0
Ersättning trädgårdsarbete	8 700	19 950
Ersättning transport återvinningen	900	0
Sociala avgifter	26 619	14 118
Övriga personalkostnader	4 275	5 396
Summa personalkostnader	135 494	114 414

5 Byggnader och mark	2016	2015
Anskaffningsvärdet utgörs av produktionsutgifter samt tillkommande utgifter för investeringar efter uppförandetidpunkten.		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2130	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	2011	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	137 000 000	137 000 000
Ingående anskaffningsvärde mark	17 650 000	17 650 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	68 750	68 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	154 718 750	154 718 750
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-4 582 378	-2 449 561
Årets avskrivningar	-2 132 808	-2 132 817
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 715 186	-4 582 378
Utgående redovisat värde	148 003 564	150 136 372
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	62 000 000	60 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 922 000	861 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	14 400 000	14 400 000
Taxeringsvärder mark - lokaler	207 000	162 000
Fastighetsbeteckning	Körsbäret 5	02

6 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2016	2015
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016	2015
Protector Försäkring	57 380	52 159
Jonssons Fastighetsjour	3 784	0
P serv dec 2016	29 230	26 566
Försäkringsskada	0	283 076
Upplupna ränteintäkter	1 656	1 656
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	92 050	363 457

8 Kassa och bank	2016	2015
Sparkonto bank	199	449
Kortfristiga placeringar	0	2 300 000
Sparkonto Swedbank	720	720
Summa kassa och bank	919	2 301 169

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	452 710	-702 863	-854 756	107 015 091
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				-854 756	854 756	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					-728 170	-728 170
Belopp vid årets utgång	103 233 000	4 887 000	611 530	-1 716 439	-728 170	106 286 921

10 Övriga skulder till kreditinstitut				2016	2015
Låneinstitut	Ränta	Konv.dat.	Amortering		
Swedbank Hypotek	3,80	2017-11-24	0	11 603 420	11 603 420
Danske Bank	1,77	2018-09-30	140 000	11 185 000	11 325 000
Danske Bank	2,01	2019-06-30	140 000	11 187 360	11 327 360
Nordea Hypotek	0,34	2017-11-27	127 500	11 475 920	11 603 420
			407 500	45 451 700	45 859 200
Nästa års amortering beräknas till				-2 280 000	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				43 171 700	
Genomsnittsränta vid årets utgång				2,29	
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>					
Fastighetsinteckning				46 530 000	46 530 000
Summa ställda säkerheter				46 530 000	46 530 000
11 Övriga skulder till kreditinstitut				2016	2015
Kortfristig del av långfristig skuld				2 280 000	450 000
Summa övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut				2 280 000	450 000
12 Övriga skulder				2016	2015
Mervärdeskatteavräkning				32 087	27 830
Preliminär skatt personal				13 500	360
Avräkning sociala avgifter				11 913	122
Summa övriga kortfristiga skulder				57 500	28 312

02

13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016	2015
Förutbetalda hyror/avgifter	415 119	387 502
Upplupna räntekostnader	81 279	77 380
Upplupna kostn/förutb intäkter	12 500	103 801
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	508 898	568 683

Södertälje den 13/3-17


.....
Johan Wallin



.....
Kerstin Axelsson

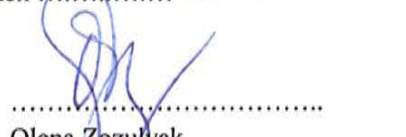

.....
Annika Sigrén


.....
Richard Söderberg


.....
Malin Pärlistål

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2017-03-28


.....
Daniel Bergström
Föreningsvald revisor


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

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Körsbärsblomman för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

02

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Körbärsblomman för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 28/03 2017

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald 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