



ÅRSREDOVISNING 2025

HSB BRF KÖRSBÄRSBLOMMAN 5

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

DET HÄR ÄR HSB

HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Som kooperativ organisation har HSB ständigt fokus på medlemsnytta och medlemsinflytande. Verksamheten, som är en kombination av medlemsverksamhet, förvaltningstjänster och nyproduktion, ska också genomsyras av ansvarstagande, både för våra boende och för samhället i stort. HSBs federativa struktur skapar en gemensam grund som skapar goda förutsättningar för att kunna möta medlemmarnas behov både i dag och i framtiden.

Bostadsrättsföreningarna i HSB är medlemmar i den regionala HSB-föreningen. Där ger det omfattande utbudet av förmåner och tjänster den trygghet som krävs för att de förtroendevalda i bostadsrättsföreningen ska kunna hantera styrelseuppdraget väl. I slutänden handlar det naturligtvis om fastigheten och bostädernas framtida värde och ditt eget boende. Omkring 4 000 bostadsrättsföreningar har valt tryggheten som det innebär att vara brf-medlem i HSB. Bostadsrättsföreningarnas och de enskilda medlemmarnas representanter utgör beslutande organ i den regionala HSB-föreningen.

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

ÅRSREDOVISNINGEN

ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Körbärsblomman 5 i Södertälje med säte i Södertälje org.nr. 769621-1494 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2010. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-02-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Södertälje kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Körbäret 5	2010-09-10	2011

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Forsikring ASA. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
77	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 293
3	lokaler (hyresrätt)	123
74	garageplatser	2 018
9	förråd	17
Totalt 163 objekt		7 451

Föreningens lägenheter fördelas på: 31 st 2 rok, 35 st 3 rok, 9 st 4 rok, 2 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Gunay Raheb	Ordförande	2024-06-01
Christer Gälsing	Ledamot	2024-06-01
Barleb Adam	Ledamot	2024-06-01
Joakim Halef	Ledamot	2023-05-23
Andrea Ilic Ahmetspahic	Ledamot	2021-06-03
Herta Wassgren	Ledamot utsedd av HSB Södertälje	2019-06-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Joakim Halef och Christer Gälsing.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Joakim Halef och Gunay Raheb.

Revisorer har varit Leylüfer Aho vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Sonya Celebioglu (sammanställande) samt Nurcan Elias, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgiften höjdes med 2 % från och med 2025-01-01 och med ytterligare 3 % från och med 2026-01-01.

Föreningen har under oktober 2025 lagt om ett lån på 5 Mkr till ränta 2,86 % och bindningstid 4 år. Lånet är amorteringsfritt. Den sammanlagda amorteringen på föreningens 4 lån är 1 Mkr per år.

Underhåll

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Planen utgör ett viktigt underlag för styrelsens planering av underhållsåtgärder och ekonomi de kommande åren. En fastighetsbesiktning genomfördes 2025-07-28. Resultatet visade att fastigheten överlag är i gott skick och att identifierade åtgärder främst avser mindre skador och brister. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond samt ianspråktaget medel ur fonden för underhåll som utförts under 2025.

Under 2025 har flera åtgärder genomförts i enlighet med underhållsplanen:

- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har utförts
- Ny energideklaration har upprättats
- Slitagedelar i samtliga hissar har bytts ut för att säkerställa en trygg och stabil drift

Föreningens arbetsutskott (AU), som haft sitt första fulla verksamhetsår under 2025, har bedrivit ett effektivt arbete. Genom löpande åtgärder och transparent rapportering till styrelsen har behovet av externa entreprenörer kunnat minska.

Enligt underhållsplanen ska högtrycksspolning av avloppsstammar och sidodragningar samt rengöring av golvbrunnar och vattenlås utföras 2026.

Nya förråd

Föreningen har byggt om befintliga utrymmen till uthyrningsbara gallerförråd. Samtliga förråd blev fullt uthyrda inom en månad, vilket bidrar positivt till föreningens intäkter.

Ny grillplats

Uteplatsen har rustats upp genom stenläggning, anläggning av grillplats samt uppförande av vind- och insynsskydd med tillhörande plantering i syfte att förbättra trivsel och nyttjande av gemensamma ytor.

Läckageutredning av garage/gårdsbjälklag

Under 2025 upptäcktes återkommande läckage i garaget. En extern utredning har visat på brister i tätskiktsanslutningar vid mur/fasad samt vatten i håldäckskanaler i gårdsbjälklaget. Ärendet bedöms ha koppling till tidigare reklamerade brister från bygg- och garantitiden. Föreningen har därför riktat krav mot entreprenören PEAB. Dialog och fortsatt teknisk utredning fortsätter under 2026.

Leverantörsavtal

Följande avtal har sagts upp under året:

- BBK International AB, service av garageport, avslutades 2025-03-20
- Telge Nät AB, nyttjande och ledningsrätt för fibertjänster, avslutades 2025-04-24
- Qavat AB, bredband och kommunikationstjänster, avslutades 2025-04-30
- Alova Styrteknik AB, driftsövervakning av undercentral och ventilationsaggregat, avslutades 2025-08-31
- HSB Södertälje, underhållsplan, avslutades 2025-12-31

Nya avtal har tecknats enligt följande:

- Nordisk Portservice AB, serviceavtal av garageport, start 2025-03-20
- Telia Sverige AB, gruppavtal för bredband, TV och telefoni för samtliga hushåll och fastigheten, avtalstid: 8 år, start 2025-04-01
- Folkfilter AB, löpande abonnemang för lägenhetsfilter, start 2025-12-01
- Sustera Inspection AB, underhållsplan samt digitalt verktyg (Planima), start 2026-01-01
- Stenvalls Kyl- & Elservice AB, löpande avtal avseende fastighetens värmepump
- Svea HVAC AB, löpande avtal avseende ventilationsaggregat och tillhörande system

Hyreslokaler

En hyresbedömning av samtliga hyreslokaler genomfördes under 2024. Underlaget har använts under 2024–2025 för att säga upp och omförhandla befintliga hyresavtal i syfte att anpassa hyresnivåerna till marknadsläge och stärka föreningens ekonomi. Hittills har två av totalt tre hyresavtal sagts upp och ersatts med nya avtal. De nya avtalen började gälla från 2025-03-01 respektive 2026-01-01.

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 105 och under året har det tillkommit 10 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 104.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	165	180	132	207	211
Skuldsättning, kr/kvm	4 355	4 490	4 537	4 574	4 779
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 131	6 320	6 386	6 439	6 728
Räntekänslighet, %	8	9	9	9	10
Energikostnad, kr/kvm	154	137	156	147	141
Årsavgifter, kr/kvm	730	715	713	693	693
Årsavgifter/totala intäkter, %	79	79	82	82	84
Totala intäkter, kr/kvm	658	641	615	604	589
Nettoomsättning, tkr	4 799	4 700	4 579	4 443	4 379
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 395	-1 312	-1 417	-774	-1 156
Soliditet, %	75	74	74	74	74

Förklaring till beräkningar av nyckeltal återfinns i not 1.

Upplysningar vid förlust

Årets förlust beror främst på att årsavgifter inte har tagits ut för att täcka bokföringsmässig avskrivning i sin helhet.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 856 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 165 kr/m².

Styrelsen har beslutat att i första hand nyttja kassaflödet till ökade amorteringar (en miljon kronor per år), vilket kommer att bidra till lägre räntekostnader och räntekänslighet över tid. Ytterligare höjningar av årsavgiften är främst beroende av framtida underhållskostnader och räntenivåer. Föreningen är lågt belånad och kan ta upp lån för större insatser utan väsentlig negativ påverkan på den finansiella ställningen.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	103 233 000	0	0	103 233 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	4 887 000	0	0	4 887 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 661 088	0	-123 489	1 537 599
S:a bundet eget kapital, kr	109 781 088	0	-123 489	109 657 599
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-8 353 886	-1 311 502	123 489	-9 541 900
Årets resultat, kr	-1 311 502	1 311 502	-1 394 611	-1 394 611
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-9 665 388	0	-1 271 122	-10 936 511
S:a eget kapital, kr	100 115 700	0	-1 394 611	98 721 088

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 375 000 kr samt ianspråktagande skett med 498 489 kr.

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-9 665 389
Årets resultat, kr	-1 394 611
Reservation till underhållsfond, kr	-375 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	498 489
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-10 936 511

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-10 936 511
------------------------------------	--------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 798 721	4 700 285
Övriga rörelseintäkter	Not 3	106 530	77 301
Summa Rörelseintäkter		4 905 251	4 777 586
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 925 324	-2 671 032
Övriga externa kostnader	Not 5	-136 795	-167 260
Personalkostnader	Not 6	-211 453	-170 567
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 201 273	-2 201 273
Summa Rörelsekostnader		-5 474 846	-5 210 133
Rörelseresultat		-569 594	-432 546
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 179	14 572
Räntekostnader och liknande resultatposter		-829 195	-893 528
Summa Finansiella poster		-825 016	-878 956
Resultat efter finansiella poster		-1 394 611	-1 311 502
Resultat före skatt		-1 394 611	-1 311 502
Årets resultat		-1 394 611	-1 311 502

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	129 657 323	131 858 597
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		129 657 323	131 858 597

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar		129 657 823	131 859 097
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	27 916
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	2 484 858	2 350 309
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	140 302	118 846
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 625 160	2 497 071

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		0	200 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	200 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 10	119	119
<i>Summa Kassa och bank</i>		119	119

Summa Omsättningstillgångar		2 625 280	2 697 190
------------------------------------	--	------------------	------------------

Summa Tillgångar		132 283 103	134 556 286
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	108 120 000	108 120 000
Fond för yttre underhåll	1 537 599	1 661 088
Summa Bundet eget kapital	109 657 599	109 781 088

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-9 541 900	-8 353 886
Årets resultat	-1 394 611	-1 311 502
Summa Ansamlad förlust	-10 936 510	-9 665 389

Summa Eget kapital

98 721 089 **100 115 699**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	22 196 700	27 451 700
Summa Långfristiga skulder		22 196 700	27 451 700

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		10 255 000	6 000 000
Leverantörsskulder		281 869	204 443
Skatteskulder		17 347	15 293
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	127 905	87 419
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	683 193	681 732
Summa Kortfristiga skulder		11 365 314	6 988 887

Summa Skulder

33 562 014 **34 440 587**

Summa Eget kapital och skulder

132 283 103 **134 556 286**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-569 594	-432 546
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 201 273	2 201 273
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 201 273	2 201 273
Erhållen ränta	10 275	10 664
Erlagd ränta	-827 207	-916 400
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	814 747	862 991
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-78 174	-23 006
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	119 439	-402 580
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	41 265	-425 585
Kassaflöde från den löpande verksamheten	856 012	437 406
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 000 000	-350 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	-350 000
Årets kassaflöde	-143 988	87 406
Likvida medel vid årets början	2 547 772	2 460 366
Likvida medel vid årets slut	2 403 784	2 547 772

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter	10-120 år
Avskrivningstid på markanläggningar	10-20 år
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 851 448	3 775 776
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad, värme	10 933	6 756
	Hyror lokaler	232 266	217 780
	Hyror garage och parkeringsplatser	627 325	638 850
	Hyror förbrukningsbaserad, vatten, värme	7 913	0
	Avgifter för laddning av bil	20 250	37 946
	Hyror övrigt	24 534	24 516
	Övriga intäkter	35 852	23 270
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 810 521	4 724 894
	Hysesbortfall	-11 800	-24 609
	<i>Summa</i>	-11 800	-24 609
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 798 721	4 700 285
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	37 313
	Övriga intäkter	106 530	39 988
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	106 530	77 301

Återbetalning av mervärdesskatt efter omprövningsbeslut har beviljats med 75 496 kr. Beloppet redovisas som övrig rörelseintäkt. Omprövningsbeslut beror på övergång från ytbaserad till omsättningsbaserad metod för beräkning av avdrag för ingående moms vid blandad verksamhet.

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-465 863	-544 975
	Snö- och halkbekämpning	-35 339	-43 771
	Reparationer	-123 337	-139 515
	Planerat underhåll	-498 489	-447 759
	Försäkringsskador	-74 687	-36 275
	El	-257 567	-220 966
	Uppvärmning	-616 417	-563 855
	Vatten	-275 382	-232 667
	Sophämtning	-142 168	-118 540
	Fastighetsförsäkring	-112 750	-107 380
	Bredband, TV	-97 649	-4 485
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-195 558	-188 320
	Övriga driftkostnader	-30 119	-22 524
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 925 324	-2 671 032
		2025-01-01	2024-01-01
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 671	-14 131
	Administrationskostnader	-21 277	-30 763
	Extern revision	-17 795	-19 710
	Konsultkostnader	0	-12 276
	Medlemsavgifter	-28 100	-28 100
	Föreningsverksamhet	-24 528	-21 933
	Övriga förvaltningskostnader	-42 424	-40 348
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-136 795	-167 260
		2025-01-01	2024-01-01
Not 6	Personalkostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-122 500	-115 000
	Revisionsarvode	-1 000	-1 000
	Övriga arvoden	-43 993	-13 716
	Sociala avgifter	-43 960	-37 851
	Övriga personalkostnader	0	-3 000
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-211 453	-170 567

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	137 850 038	137 850 038
	Ingående anskaffningsvärde mark	17 650 000	17 650 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	328 300	328 300
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	155 828 338	155 828 338
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-23 969 741	-21 768 468
	Årets avskrivningar	-2 201 273	-2 201 273
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-26 171 015	-23 969 741
	<i>Utgående redovisat värde</i>	129 657 323	131 858 597
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	101 000 000	92 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 000 000	6 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	22 400 000	25 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	281 000	281 000
	<i>Summa</i>	129 681 000	123 281 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	46 530 000	46 530 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	46 530 000	46 530 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 403 665	2 347 653
	Övriga fordringar	81 193	2 656
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 484 858	2 350 309

Övriga fordringar avser tillgodohavande på skattekonto samt beslutad återbetalning av mervärdesskatt efter omprövningsbeslut. Mervärdesskatten återbetalas till föreningens skattekonto i januari 2026.

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
-------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	116 133	112 750
Upplupna ränteintäkter	0	6 096
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 169	0
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	140 302	118 846

Not 10	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Nordea	119	119
<i>Summa Kassa och bank</i>	119	119

Not 11	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek	1,26%	2026-12-16	9 255 000	0
Nordea Hypotek	2,62%	2027-09-20	9 087 360	280 000
Nordea Hypotek	2,91%	2028-10-18	9 109 340	720 000
Nordea Hypotek	2,86%	2029-10-17	5 000 000	0
			32 451 700	1 000 000

Långfristig del	22 196 700
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 000 000
Lån som ska konverteras inom ett år	9 255 000
Kortfristig del	10 255 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 000 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,35%
Finns swap-avtal	Nej

Not 12	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	47 565	44 585
Källskatt	42 805	42 834
Övriga kortfristiga skulder	37 535	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	127 905	87 419

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	397 660	401 538
	Upplupna räntekostnader	87 907	85 919
	Övriga upplupna kostnader	197 626	194 275
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	683 193	681 732

Årsredovisningen har upprättats 2026-04-14.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Körsbärsblomman 5 i Södertälje

Org.nr 769621-1494

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Körsbärsblomman 5 i Södertälje för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Körsbärsblomman 5 i Södertäljes finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionsd i Sverige. Mina 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 för LCE 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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.



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 Bostadsrättsförening Körsbärsblomman 5 i Södertälje för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s 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 överträdelse 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Joakim Mattsson

Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Leylüfer

Förtroendevald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Körsbärsblomman 5 i Södertälje signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Gunay Raheb

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 09:45:39



Joakim Halef

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 09:43:28



Christer Nils Albert Gälsing

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 16:35:41



Herta Wassgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 18:44:37



Andrea Ilic Ahmetspahic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 18:34:14



Barleb Adam

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 21:43:39



Leylüfer Aho

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 07:25:10



Joakim Mattsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 16:00:51



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Körsbärsblomman 5 i Södertälje signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Leylüfer Aho

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 07:22:29



Joakim Mattsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 16:00:15





HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

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



HSB – där möjligheterna bor

HSB SÖDERTÄLJE

Box 19187, 152 28 Södertälje
Telefon 010-442 56 50, e-post info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje