



ÅRSREDOVISNING 2023

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

Styrelsen för HSB Brf Körbärsblomman 5, 769621-1494 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), s.k. äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Södertälje Körbäret 5, som byggdes år 2011 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I fastighetsförsäkring ingår styrelseansvarsförsäkring samt kollektivt bostadsrättstillägg för föreningens bostäder. Tillägget ger föreningen och boende i bostadsrätt full trygghet i de delar där bostadsrättshavaren enligt föreningens stadgar och bostadsrättslagen är reparations- och underhållsansvarig. Sedvanlig hemförsäkring bekostas av bostadsrättshavarna.

Bostäder och lokaler

Samtliga 77 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 5 294 kvm. Föreningen har 3 lokaler med en total yta om 123 kvm som är upplåtna med hyresrätt. samt en lokal som föreningen disponerar. Föreningens garage har 74 parkeringsplatser, varav 22 är laddplatser för personbilar, som upplåts med hyresrätt till bostadsrättshavare och lokalhyresgäster.

Styrelse

| | |
|-------------------------|--|
| Sonya Celebioglu | Ordförande |
| Joakim Halef | Ledamot |
| Manisha Choudhury | Ledamot |
| Andrea Ilic Ahmetspahic | Ledamot |
| Gunay Raheb | Ledamot |
| Herta Wassgren | Ledamot utsedd av HSB Södertälje |
| Rabi Chabo | Ledamot, avgick på egen begäran 2023-12-27 |

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Peter Oscarsson, samt Lena Zozulyak revisor från BoRevision i Sverige AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedningen består av Emil Ahmetspahic (sammankallande) och Nurcan Elias.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22. På stämman beslutades att införa nya stadgar. Ärendet ska behandlas en andra gång på den ordinarie föreningsstämman 2024.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 3 % från och med 2023-01-01, men lämnades oförändrade för 2024.

Föreningen har slutfört investeringen av laddstolpar med totalt 22 uttag för elfordon i föreningens garage. Investeringen redovisas som markanläggning och skrivs av på 10 år.

Ett par större underhållsåtgärder har genomförts under året. Samtliga avloppsstammar har inspekterats och spolats rena. Säkerheten i fastigheten har förstärkts genom montering av brytskydd på ståldörrar.

Föreningen har gjort en översyn av befintliga leverantörsavtal i syfte att utvärdera service och pris. Nya avtal har tecknats avseende följande tjänster:

- Serviceavtal inklusive jour för hissar, ny leverantör fr o m 2024-01-01 är PW Hiss & EI AB.
- Avtal för lokalvård och entrémattor, ny leverantör fr o m 2024-01-01 är Despo Service AB.
- Serviceavtal för värme och ventilation, ny leverantör fr o m 2023-09-01 är Alova Styrteknik AB.
- Serviceavtal för nyckelsystem och passersystem, ny leverantör fr o m 2023-12-01 är Mälardalens Säkerhetscenter AB.

Föreningen har i förtid, och i enlighet med gällande avtal, sagt upp avtalet med Telge Nät AB om anslutning av föreningens fastighet till stadsnätet i Södertälje. Föreningen har istället tecknat ett eget avtal för bredband, TV och telefoni med Telia som gäller fr o m 2025-04-01. Avtalet gäller i 8 år.

Föreningen har i samarbete med HSB Södertälje gått igenom hyresavtalen med lokalhyresgästerna. Översynen har medfört en viss tilläggsfakturering av hyra eller fastighetsskatt för de senaste åren. En hyresbedömning av samtliga hyreslokaler har gjorts av extern leverantör under 2024. Bedömningen ska användas som underlag vid omförhandling av hyresvillkor framöver.

Under 2021 slutfördes garantiarbeten med vatteninträngning från plan 10 till plan 9 via terrasserna på Polhemsgatan 18. En kort tid efter avslutade åtgärder rapporterade boende att problemet kvarstod. De vattenflöden som uppstår vid vatteninträngningen rinner via terrasserna ner på fasad och orsakar skador. Även detta fel har rapporterats av fastighetsägaren till byggtreprenören Peab AB inom den avtalade 10-åriga garantitiden. Efter en längre tid med dialog har Peab accepterat att utreda felet och föreslå ändamålsenliga åtgärder med hjälp av oberoende extern konsult. Eventuella åtgärder kan tidigast utföras våren/sommaren 2024.

Medlemsinformation

Under året har 4 överlåtelse skett.

Föreningen hade 107 medlemmar vid årets utgång. Under året har det tillkommit 4 medlemmar och avgått 6 medlemmar.

Framtida underhåll av fastigheten

Föreningen har en 20-årig underhållsplan, som ligger till grund för styrelsens beslut om fondering av medel för underhåll. Under 2024 ska den obligatoriska ventilationskontrollen genomföras samt en ny energideklaration upprättas. I övrigt planerar inte föreningen några större underhållsåtgärder de kommande åren. Resultatet från fastighetsbesiktningen 2023-10-17 bekräftar att det främst är mindre skador/brister som ska åtgärdas.

Förändring i eget kapital

| Bundet eget kapital | <i>Insatser</i> | <i>Upplåtelse- avgifter</i> | <i>Yttre underhållsfond</i> | <i>Balanserat resultat</i> | <i>Årets resultat</i> |
|--------------------------------|--------------------|---------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets ingång | 103 233 000 | 4 887 000 | 1 265 841 | -5 767 286 | -773 904 |
| Resultatdisposition | | | | | |
| Reservering till yttre fond | | | 783 000 | -783 000 | |
| Uttag ur yttre fond | | | -141 186 | 141 186 | |
| Balanseras i ny räkning | | | | -773 904 | 773 904 |
| Årets resultat | | | | | -1 417 449 |
| Vid årets utgång | 103 233 000 | 4 887 000 | 1 907 655 | -7 183 004 | -1 417 449 |

Flerårsöversikt

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2020-12-31 | Belopp i kr 2019-12-31 |
|----------------------------|------------|------------|------------|------------|---------------------------|
| Intäkter | 4 579 379 | 4 497 965 | 4 386 461 | 4 310 232 | 4 252 608 |
| Årets resultat | -1 417 449 | -773 904 | -1 155 553 | -308 804 | -248 985 |
| Årets kassaflöde | 979 630 | 1 476 088 | | | |
| Soliditet % | 74 | 74 | 74 | 73 | 72 |
| Likviditet % | 152 | 70 | 83 | 130 | 127 |
| Snittränta lån den 31/12 % | 2,6 | 1,7 | 0,9 | 0,8 | 0,8 |
| Räntekänslighet % | 9 | 9,3 | 9,7 | 10,2 | 10,6 |
| Årsavgift i kr/ kvm | 713 | 692 | 692 | 692 | 692 |
| Skuldsättning i kr/ kvm | 6 240 | 6 292 | 6 574 | 6 876 | 7 184 |
| Sparande i kr/ kvm | 182 | 285 | 291 | 388 | 348 |
| Energikostnad i kr/ kvm | 214 | 202 | | | |

Intäkter: Företrädesvis årsavgifter, d.v.s. pengar in till föreningen

Årets resultat: Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

Årets kassaflöde: Nettot av inbetalningar och utbetalningar från den löpande verksamheten

Soliditet: Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Talet visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (d.v.s. inte lån eller andra skulder).

Likviditet: Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Talet bör vara större än 100 %

Snittränta lån: Den genomsnittliga låneräntan per den 31/12

Räntekänslighet: En procent av räntebärande skulder delat med totala årsavgifter.

Talet anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Årsavgift i kr/ kvm : Totala årsavgifter delat med total bostadsrättsyta

Skuldsättning i kr/ kvm : Räntebärande skulder delat med total boyta och lokalyta.

Sparande i kr/ kvm: Årets resultat plus kostnadsfört underhåll plus avskrivningar delat med total boyta och lokalyta.

Energikostnad i kr/ kvm: Totala kostnader för värme, vatten och el delat med total boyta och lokalyta.

Upplysning vid förlust

Årsavgiften har inte tagits ut för att täcka bokföringsmässig avskrivning i sin helhet, vilket medfört förlust. Föreningens sparande och positiva kassaflöde från den löpande verksamheten ska i första hand finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Föreningen är lågt belånad och kan ta upp lån för större insatser utan väsentlig negativ påverkan på den finansiella ställningen. Styrelsen har kontinuerlig beredskap för justering av årsavgiften i syfte att säkerställa att fastighetens värde bibehålls och ekonomiska åtaganden infrias.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp:

| | |
|-----------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -7 183 004 |
| Årets resultat | -1 417 449 |
| Reservation till underhållsfond | -160 000 |
| lanspråktagande av underhållsfond | 211 808 |
| Summa | -8 548 645 |

Styrelsen föreskär att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -8 548 645 |
|----------------------------|-------------------|

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

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-01-01- 2023-12-31</i> | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | 1 | | |
| Nettoomsättning | 2 | 4 579 379 | 4 497 965 |
| Summa rörelseintäkter | | 4 579 379 | 4 497 965 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -2 428 549 | -2 139 113 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -364 036 | -247 694 |
| Underhåll enligt plan | 5 | -211 808 | -141 186 |
| Personalkostnader och arvoden | 6 | -124 206 | -184 903 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -2 192 622 | -2 175 318 |
| Rörelseresultat | | -741 842 | -390 249 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 7 637 | 9 006 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -683 244 | -392 661 |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 417 449 | -773 904 |
| Årets resultat | | -1 417 449 | -773 904 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | 1 | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 134 059 870 | 135 992 942 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 8 | - | 259 550 |
| | | <u>134 059 870</u> | <u>136 252 492</u> |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | | 500 | 500 |
| | | <u>500</u> | <u>500</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>134 060 370</u> | <u>136 252 992</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 360 | - |
| Övriga fordringar | | 1 667 | 38 505 |
| Avräkningskonto HSB Södertälje | | 1 960 250 | 1 760 735 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 | 120 477 | 124 075 |
| | | <u>2 082 754</u> | <u>1 923 315</u> |
| Kortfristiga placeringar | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | | 500 000 | - |
| | | <u>500 000</u> | <u>-</u> |
| Kassa och bank | | 116 | - |
| | | <u>116</u> | <u>-</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>2 582 870</u> | <u>1 923 315</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>136 643 240</u> | <u>138 176 307</u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | 1 | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatser | | 103 233 000 | 103 233 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 907 655 | 1 265 841 |
| Upplåtelseavgifter | | 4 887 000 | 4 887 000 |
| | | <u>110 027 655</u> | <u>109 385 841</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | -7 183 004 | -5 767 287 |
| Årets resultat | | -1 417 449 | -773 904 |
| | | <u>-8 600 453</u> | <u>-6 541 191</u> |
| Summa eget kapital | | <u>101 427 202</u> | <u>102 844 650</u> |
| Långfristiga skulder | 10 | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 14 255 000 | 22 722 360 |
| | | <u>14 255 000</u> | <u>22 722 360</u> |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 10 | 19 546 700 | 11 359 340 |
| Leverantörsskulder | | 354 937 | 104 581 |
| Skatteskulder | | 226 066 | 268 016 |
| Övriga kortfristiga skulder | 11 | 100 674 | 101 754 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12 | 732 661 | 775 606 |
| | | <u>20 961 038</u> | <u>12 609 297</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>136 643 240</u> | <u>138 176 307</u> |

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-01-01- 2023-12-31</i> | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 417 449 | -773 904 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m | | <u>2 192 622</u> | <u>2 175 318</u> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | 775 173 | 1 401 414 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | | 40 076 | 11 312 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder | | <u>164 381</u> | <u>63 362</u> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 979 630 | 1 476 088 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | | - | -259 550 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | - | -259 550 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Amortering av lån | | -280 000 | -1 530 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -280 000 | -1 530 000 |
| Årets kassaflöde | | 699 630 | -313 462 |
| Likvida medel vid årets början | | 1 760 736 | 2 074 197 |
| Likvida medel vid årets slut | | 2 460 366 | 1 760 735 |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens medel på avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Södertälje samt bankmedel.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

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

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden. Årets avskrivningar för byggnader uppgår genomsnittligt till 1,6 %.

Markanläggningar skrivs av med 5-10 % per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen. Tillämpningen av regelverket K3 innebär att en väsentlig del av det framtida underhållet av fastigheten redovisas som investeringar som skrivs av under en beräknad livslängd. Den årliga reservationen till underhållsfonder har anpassats till en lägre framtida volym av underhåll som redovisas som kostnad i resultaträkningen.

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

Kassaflöde visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1589 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet, som sedan belastas hyresgästen.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter | 3 775 776 | 3 665 940 |
| Hyror, lokaler | 230 127 | 197 626 |
| Hyror, garageplatser | 581 900 | 565 150 |
| Hyresbortfall | -34 350 | -5 850 |
| Elbilsladdning | 2 037 | - |
| Återbäring från HSB Södertälje | - | 7 208 |
| Försäkringsersättning | - | 54 937 |
| Övriga intäkter | 23 889 | 12 954 |
| Summa | 4 579 379 | 4 497 965 |

Not 3 Driftskostnader

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Elavgifter | 251 625 | 301 120 |
| Fastighetsskötsel | 502 761 | 435 069 |
| Försäkringar | 119 045 | 108 223 |
| Bredband | 4 485 | 4 545 |
| Kommunal fastighetsavgift | 187 973 | 176 924 |
| Löpande underhåll | 180 008 | 157 695 |
| Försäkringsärende | 116 375 | 6 460 |
| Sophantering | 140 018 | 131 203 |
| Uppvärmning | 576 400 | 492 433 |
| Vatten och avlopp | 331 026 | 298 034 |
| Bevakningskostnader | 775 | 7 011 |
| Övriga driftskostnader | 3 903 | 20 396 |
| Summa | 2 414 394 | 2 139 113 |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Administrativ/ ekonomisk förvaltning | 165 552 | 123 507 |
| Föreningsverksamhet | - | 7 660 |
| Kontorsmaterial och trycksaker | - | 552 |
| Medlemsavgift HSB | 28 100 | 28 100 |
| Pantförskrivningsavgifter | 3 150 | 6 230 |
| Revisionsarvoden | 14 375 | 10 000 |
| Underhållsplan | 23 340 | 23 028 |
| Vicevärd/ förvaltare | 65 625 | - |
| Överlåtelseavgifter | 6 248 | 8 366 |
| Avgifter andrahandsupplåtelse | 548 | - |
| Övrigt | 57 098 | 40 251 |
| Summa | 364 036 | 247 694 |

Not 5 Underhåll enligt plan

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Brytskydd | 77 708 | - |
| Fågelsäkring tak | 21 475 | - |
| Rörinspektion, stamspolning | 112 625 | - |
| Värmepump | - | 65 000 |
| Ventilation, filter | - | 76 186 |
| Summa | 211 808 | 141 186 |

Not 6 Personalkostnader och arvoden

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Arvode, styrelse | 90 000 | 90 000 |
| Arvode, föreningsvald revisor | 1 000 | 1 000 |
| Arvode, valberedning | 3 750 | 5 000 |
| Övriga arvoden | - | 51 600 |
| Sociala avgifter | 29 456 | 36 403 |
| Övriga personalkostnader | - | 900 |
| Summa | 124 206 | 184 903 |

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2130.
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 2016.

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärden byggnader | 137 850 038 | 137 850 038 |
| Ingående anskaffningsvärden mark | 17 650 000 | 17 650 000 |
| Ingående anskaffningsvärden markanläggningar | 68 750 | 68 750 |
| Årets investering markanläggningar | 259 550 | - |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 155 828 338 | 155 568 788 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar | -19 575 846 | -17 400 528 |
| Årets avskrivningar | -2 192 622 | -2 175 318 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -21 768 468 | -19 575 846 |
| Redovisat värde vid årets slut | 134 059 870 | 135 992 942 |
| Taxeringsvärde, byggnader - bostäder | 92 000 000 | 92 000 000 |
| Taxeringsvärde, byggnader - lokaler | 6 000 000 | 6 000 000 |
| Taxeringsvärde, mark - bostäder | 25 000 000 | 25 000 000 |
| Taxeringsvärde, mark - lokaler | 281 000 | 281 000 |
| Summa | 123 281 000 | 123 281 000 |

Not 8 Pågående nyanläggningar

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ingående värde | 259 550 | - |
| Årets investering, pågående | 259 550 | 259 550 |
| Erhållet bidrag från Naturvårdsverket | -259 550 | - |
| Färdigställt under året | -259 550 | - |
| Summa | - | 259 550 |

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader | 120 477 | 124 075 |
| Summa | 120 477 | 124 075 |

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

| | | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------|-------|------------|-------------------|-------------------|
| Låneinstitut | Ränta | Konv.datum | | |
| Nordea Hypotek | 2,78 | 2023-11-10 | | 5 353 420 |
| Nordea Hypotek | 0,93 | 2023-11-15 | | 4 475 920 |
| Nordea Hypotek | 0,76 | 2024-09-18 | 9 717 360 | 9 997 360 |
| Nordea Hypotek | 4,80 | 2024-11-14 | 5 200 000 | |
| Nordea Hypotek | 4,69 | 2024-11-14 | 4 629 340 | |
| Nordea Hypotek | 4,17 | 2025-10-15 | 5 000 000 | 5 000 000 |
| Nordea Hypotek | 1,26 | 2026-12-16 | 9 255 000 | 9 255 000 |
| Summa | | | 33 801 700 | 34 081 700 |

| | |
|---|-------------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld | 280 000 |
| Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till | 19 266 700 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | 14 255 000 |

| | |
|---|------------|
| Amortering inom 5 år beräknas uppgå till | 1 400 000 |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till | 32 401 700 |

Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 46 530 000 | 46 530 000 |
| Summa | 46 530 000 | 46 530 000 |

Not 11 Övriga skulder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Arbetsgivaravgifter | 14 925 | 17 281 |
| Personalens källskatt | 14 400 | 19 650 |
| Mervärdesskatt | 71 349 | 26 753 |
| Depositioner | - | 20 950 |
| Övrigt | - | 17 120 |
| Summa | 100 674 | 101 754 |

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter | 441 139 | 452 729 |
| Upplupna räntekostnader | 108 791 | 74 277 |
| Övriga upplupna kostnader | 182 731 | 248 600 |
| Summa | 732 661 | 775 606 |

Underskrifter

Styrelsen har undertecknat årsredovisningen via digital signering

.....
Sonya Celebioglu

.....
Joakim Halef

.....
Manisha Choudhury

.....
Andrea Ilic Ahmetspahic

.....
Gunay Raheb

.....
Herta Wassgren

Vår revisionsberättelse har lämnats via digital signering

.....
Peter Oscarsson
Av föreningen vald revisor

.....
Lena Zozulyak
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HS Brf Körsbärsblomman 5 för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas 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 från BoRevision 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 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 misstag, 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 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 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 föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 HS Brf Korsbärsblomman 5 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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. Revisorn 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Peter Oscarsson
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det 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 som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



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