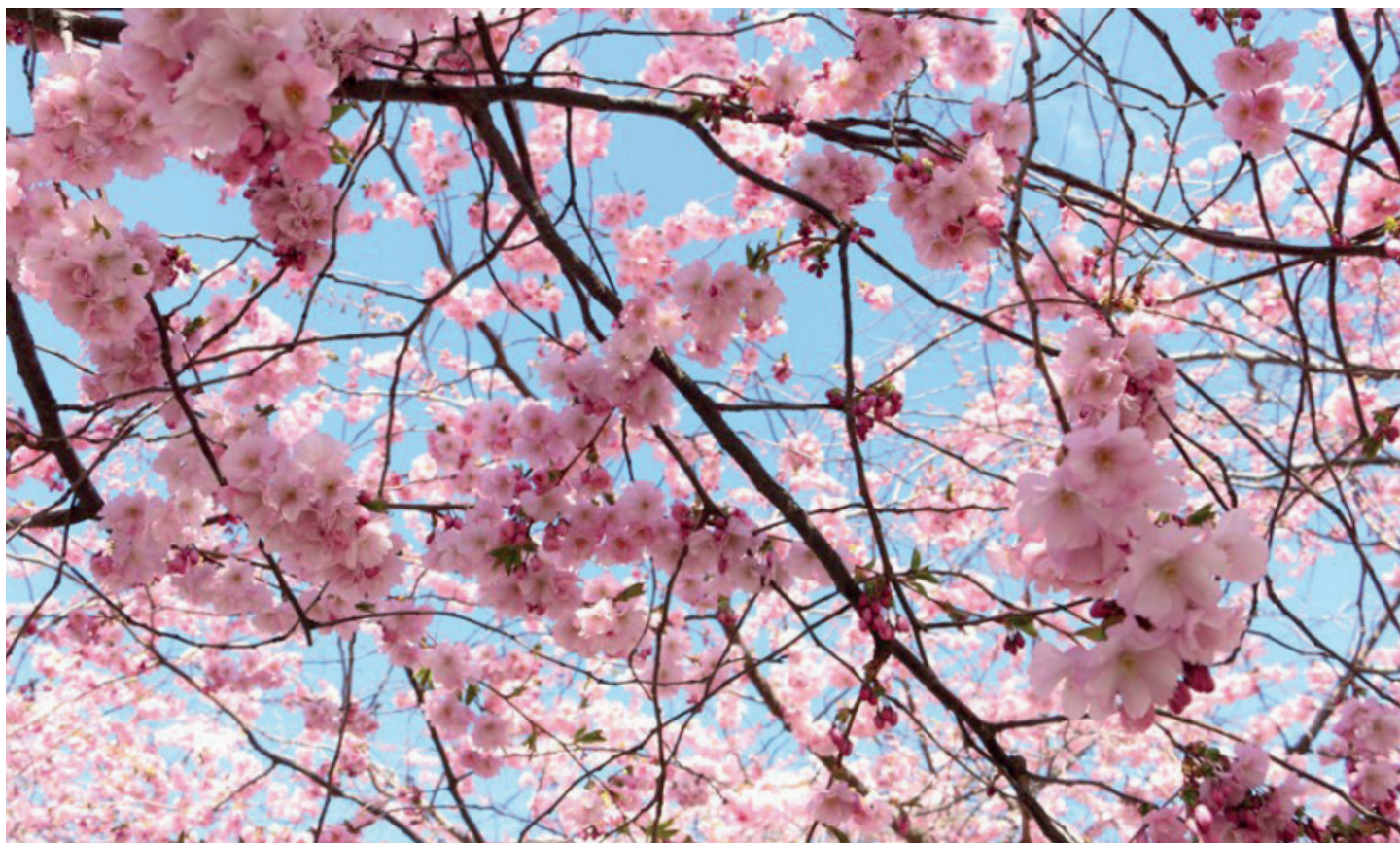




ÅRSREDOVISNING 2024

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 Körsbärsblomman 5 i Södertälje med säte i Södertälje org.nr. 769621-1494 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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
Körsbäret 5	2010-06-10	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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
77	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 293
3	lokaler (hyresrätt)	123
74	garageplatser, varav 22 laddplatser (hyresrätt)	2 035
Totalt 154 objekt		7 451

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

Information om yta i kvm för olika delar av fastigheten har kompletterats med garage 2024.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Sonya Celebioglu	Ordförande	2019-05-28	2024-06-01
Gunay Raheb	Ordförande	2024-06-01	
Gunay Raheb	Ledamot	2022-08-15	
Herta Wassgren	Ledamot utsedd av HSB Södertälje	2019-06-01	
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	
Manisha Choudhury	Ledamot	2023-05-23	2024-06-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Gunay Raheb, Andrea Ilic Ahmetspahic och Barleb Adam.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

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

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

Valberedning har varit Emil Ahmetspahic (sammankallande) och Sonya Celebioglu, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Årsavgiften har varit oförändrad under året. Årsavgiften höjdes med 2% från och med 2025-01-01.

Föreningen har under 2024 utvärderat lånevillkoren från flera banker men valt att stanna hos nuvarande långgivare, Nordea, då de erbjudit de mest förmånliga villkoren.

Samtliga lån som löpt ut eller varit rörliga enligt nedan har nu bundits med olika löptider.

- Ett lån bundet på tre år med en ränta på 2,62%.
- Ett lån bundet på fyra år med en ränta på 2,91%.

Snitträntan för föreningens aktiva fyra lån är just nu på 2,74%. Föreningen planerar att amortera en miljon kronor per år under de kommande fyra åren.

Underhåll

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens framtida underhållsbehov. Planen är utgångspunkt för styrelsens detaljplanering av underhållsåtgärder och ekonomi de kommande åren. En fastighetsbesiktning utfördes 2024-09-24. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond samt ianspråktagit medel ur fonden för underhåll som utförts under 2024.

Under 2025 ska den obligatoriska ventilationskontrollen genomföras, en ny energideklaration upprättas samt ett ökat utbyte av

reservdelar på samtliga hissar för säkrare och stabil hissdrift. Utöver detta så genomförs löpande reparationer vid behov. I övrigt planerar inte föreningen några större underhållsåtgärder de kommande åren. Resultatet från fastighetsbesiktningen 2024-09-24 bekräftar att det främst är mindre skador/brister som ska åtgärdas.

Ett arbetsutskott (AU) till styrelsen har inrättats efter beslut på styrelsemötet 2024-12-18 med ett friare mandat, att både med informella och formella möten löpande utföra åtgärder som redovisas på styrelsens ordinarie månadsmöten.

Garantiarbeten

PEAB slutförde ett större garantiarbete hösten 2024. Arbetet gällde vatteninträngning via terrasser på Polhemsgatan 18. Garantin för entreprenaden gäller till 2029-11-20. Efter slutbesiktning kvarstår vissa brister som ska åtgärdas under våren 2025.

Leverantörsavtal

Nya avtal har tecknats med leverantörer för följande tjänster:

- Parkeringsövervakning: P-Service från och med 2024-12-01.
- Sop- och miljöservice: Service för underjordsbehållare och kärl, Miljöhuset i Stockholm AB från och med 2025-01-01.
- Vinterväghållning: Silveraxet Mark & Trädgård AB från och med 2024-11-01.
- Brandskydd: Övergripande brandskyddsavtal (brandskyddsansvarig) tecknat med Worksafe Sweden AB från och med 2024-05-17.
- Laddboxar: Driften av laddboxarna sköts av Elaway AB från och med 2024-05-02.
- Passersystem: Vector Security Group AB från och med 2024-12-01. Vector ansvarar för passersystemet och service av dörrar med Axema-dörrelektronik, inklusive dörrautomatiker.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 107 och under året har det tillkommit 6 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 105.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	180	132	207	211	282
Skuldsättning, kr/kvm	4 490	4 537	4 574	4 779	4 999
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 320	6 386	3 439	6 728	7 037
Räntekänslighet, %	9	9	9	10	10
Energikostnad, kr/kvm	137	156	147	141	104
Årsavgifter, kr/kvm	713	713	693	693	693
Årsavgifter/totala intäkter, %	79	82	82	84	85
Totala intäkter, kr/kvm	641	615	604	589	578
Nettoomsättning, tkr	4 700	4 579	4 443	4 379	4 310
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 312	-1 417	-774	-1 156	-309
Soliditet, %	74	74	74	74	73

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Jämförelsetalen har räknats om till de krav och regler som gäller för räkenskapsåret 2024. Nyckeltal som uttrycks i kvadratmeter totalyta har räknats om för samtliga år i flerårsöversikten till att inkludera den sammanlagda ytan för bostäder, lokaler och garage.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

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 863 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 180 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
Upplåtelseavgifter, kr	4 887 000	0	0	4 887 000
Underhållsfond, kr	1 907 655	-51 808	-194 759	1 661 088
S:a bundet eget kapital, kr	110 027 655	-51 808	-194 759	109 781 088
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-7 183 004	-1 365 641	194 759	-8 353 886
Årets resultat, kr	-1 417 449	1 417 449	-1 311 502	-1 311 502
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-8 600 453	51 808	-1 116 743	-9 665 388
S:a eget kapital, kr	101 427 202	0	-1 311 502	100 115 700

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 413 000 kr samt ianspråktagande skett med 659 567 kr. Årets förändring inkluderar även 2023 års beslutade reservation till och ianspråktagande av underhållsfonden.

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	-8 548 645
Årets resultat, kr	-1 311 502
Reservation till underhållsfond, kr	-253 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	447 759
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-9 665 388

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-9 665 388
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 700 285	4 579 379
Övriga rörelseintäkter	Not 3	77 301	0
Summa Rörelseintäkter		4 777 586	4 579 379
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 671 032	-2 884 970
Övriga externa kostnader	Not 5	-167 260	-119 422
Personalkostnader	Not 6	-170 567	-124 206
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 201 273	-2 192 622
Summa Rörelsekostnader		-5 210 133	-5 321 221
Rörelseresultat		-432 546	-741 842
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 572	7 637
Räntekostnader och liknande resultatposter		-893 528	-683 244
Summa Finansiella poster		-878 956	-675 607
Resultat efter finansiella poster		-1 311 502	-1 417 449
Resultat före skatt		-1 311 502	-1 417 449
Årets resultat		-1 311 502	-1 417 449

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 7	131 858 597134 059 870
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		131 858 597134 059 870
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500500
Summa Anläggningstillgångar		131 859 097134 060 370

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		27 916360
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	2 350 3091 961 917
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	118 846120 477
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 497 0712 082 754
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	200 000500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		200 000500 000
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	Not 11	119116
<i>Summa Kassa och bank</i>		119116
Summa Omsättningstillgångar		2 697 1902 582 870
Summa Tillgångar		134 556 286136 643 240

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	108 120 000	108 120 000
Fond för yttre underhåll	1 661 088	1 907 655
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	109 781 088	110 027 655
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-8 353 886	-7 183 004
Årets resultat	-1 311 502	-1 417 449
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-9 665 389	-8 600 453
Summa Eget kapital	100 115 699	101 427 202

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1227 451 700	14 255 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	27 451 700	14 255 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	6 000 000	19 546 700
Leverantörsskulder	204 443	354 937
Skatteskulder	15 293	226 066
Övriga kortfristiga skulder	Not 1387 419	103 488
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14681 732	729 848
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	6 988 887	20 961 039
Summa Skulder	34 440 587	35 216 039
Summa Eget kapital och skulder	134 556 286	136 643 240



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-432 546	-741 842
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 201 273	2 192 622
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 201 273	2 192 622
Erhållen ränta	10 664	5 449
Erlagd ränta	-916 400	-648 730
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	862 991	807 499
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-23 006	42 264
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-402 580	129 867
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-425 585	172 131
Kassaflöde från den löpande verksamheten	437 406	979 630
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-350 000	-280 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-350 000	-280 000
Årets kassaflöde	87 406	699 630
Likvida medel vid årets början	2 460 366	1 760 735
Likvida medel vid årets slut	2 547 772	2 460 366

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 15-120 år

Avskrivningstid på markanläggningar 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 775 776	3 775 776
	Hyror lokaler	217 780	204 455
	Hyror garage och parkeringsplatser	638 850	581 900
	Avgift för värme till lokal	6 756	6 756
	Avgifter för laddning av personbil	37 946	2 037
	Hyror övrigt	24 516	18 916
	Övriga intäkter	23 270	23 889
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 724 894	4 613 729
	Hysesbortfall	-24 609	-34 350
	<i>Summa</i>	-24 609	-34 350
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 700 285	4 579 379
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	37 313	0
	Vidarefakturerade kostnader	39 988	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	77 301	0
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och lokalsvård	-289 054	-426 724
	Snö- och halkbekämpning	-43 770	-85 160
	Reparationer	-139 515	-180 008
	Planerat underhåll	-447 759	-211 808
	Försäkringsskador	-36 275	-116 375
	El	-220 966	-251 625
	Uppvärmning	-563 855	-576 400
	Vatten	-232 667	-331 026
	Sophämtning	-118 540	-140 018
	Fastighetsförsäkring	-107 380	-119 045
	Bredband	-4 485	-4 485
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-188 320	-187 973
	Förvaltningsavtalskostnader	-255 921	-248 516
	Övriga driftkostnader	-22 524	-5 808
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 671 032	-2 884 970

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-14 131	-3 903
	Administrationskostnader	-30 763	-22 997
	Extern revision	-19 710	-14 375
	Konsultkostnader	-12 276	0
	Medlemsavgifter	-28 100	-28 100
	Föreningsverksamhet	-21 933	-9 756
	Övriga förvaltningskostnader	-40 348	-40 292
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-167 260	-119 422

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-115 000	-90 000
	Revisionsarvode	-1 000	-1 000
	Övriga arvoden	-13 716	-3 750
	Sociala avgifter	-37 851	-29 456
	Övriga personalkostnader	-3 000	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-170 567	-124 206

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade 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	68 750
	Årets investeringar	0	259 550
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	155 828 338	155 828 338
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-21 768 468	-19 575 846
	Årets avskrivningar	-2 201 273	-2 192 622
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-23 969 741	-21 768 468
	<i>Utgående redovisat värde</i>	131 858 597	134 059 870
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	92 000 000	92 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 000 000	6 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	25 000 000	25 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	281 000	281 000
	<i>Summa</i>	123 281 000	123 281 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 347 653	1 960 250
	Skattekonto	2 656	1 667
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 350 309	1 961 917
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	112 750	107 380
	Upplupna ränteintäkter	6 096	2 188
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	10 909
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	118 846	120 477
Not 10	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	200 000	500 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	200 000	500 000

Not 11	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Nordea	119	116
--------	-----	-----

<i>Summa Kassa och bank</i>	119	116
-----------------------------	------------	------------

Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<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	4,17%	2025-10-15	5 000 000	0
Nordea Hypotek	2,62%	2027-09-20	9 367 360	280 000
Nordea Hypotek	2,91%	2028-10-18	9 829 340	720 000
			33 451 700	1 000 000

Långfristig del	27 451 700
-----------------	------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	1 000 000
---	-----------

Lån som ska konverteras inom ett år	5 000 000
-------------------------------------	-----------

Kortfristig del	6 000 000
-----------------	-----------

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	2,56%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	44 585	71 349
-----------	--------	--------

Källskatt	42 834	29 324
-----------	--------	--------

Övriga kortfristiga skulder	0	2 814
-----------------------------	---	-------

<i>Summa Övriga skulder</i>	87 419	103 488
-----------------------------	---------------	----------------

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	401 538	438 325
---------------------------------	---------	---------

Upplupna räntekostnader	85 919	108 791
-------------------------	--------	---------

Övriga upplupna kostnader	194 275	182 732
---------------------------	---------	---------

<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	681 732	729 848
---	----------------	----------------

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 Körbärsblomman 5 i Södertälje, org.nr. 769621-1494

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Körbärsblomman 5 i Södertälje för räkenskapsåret 20240101-20241231.

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 2024 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. Revisoremas 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 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 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. Risker 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 HSB Bostadsrättsförening Körbsärsblomman 5 i Södertälje för räkenskapsåret 20240101-20241231 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 revisionssed 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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

Joakim Mattsson
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Peter Oscarsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-04-30 kl. 21:06:04



JOAKIM HALEF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 15:03:44



CHRISTER GÄLSING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 10:21:41



HERTA WASSGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 20:18:32



ANDREA ILIC AHMETSPAHC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 09:19:46



BARLEB ADAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 09:18:51



PETER OSCARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 08:09:59



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 18:26:51



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Körsbärsblomman 5 i Södertälje signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETER OSCARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 08:12:57



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 18:26:23



HSB – där möjligheterna bor



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