



# ÅRSREDOVISNING 2020

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 2020-01-01 - 2020-12-31.

### 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. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår. Tecknandet av bostadsrättstilläget ger föreningen och innehavare av bostadsrätt, full trygghet i de delar där bostadsinnehavaren enligt föreningens stadgar samt bostadsrättslagen är reparations- och underhållsansvarig. Sedvanlig hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavare själva.

#### Bostäder och lokaler

Samtliga 77 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 5294 kvm. Föreningen har 3 lokaler med hyresrätt dessa har en yta på 123 kvm, samt 1 föreningslokal 15 kvm och 2 förråd. Föreningen har ett parkeringsgarage. Garaget har 74 st P-platser för personbilar vilket hyresgästen, Parkeringsservice Svenska AB, i kontraktet bl.a. förbinder sig att i första hand hyra ut P-platser till innehavare av bostadsrätt i HSB Brf Körbärsblomman 5.

#### Styrelse

Sonya Celebioglu	Ordförande
Erik Hammarbäck	Ledamot
Andrejs Sokolovs	Ledamot
Sandra Dahlin	Ledamot
Tommy Åhlund	Ledamot
Herta Wassgren	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Revisor har varit Daniel Bergström, samt Lena Zozulyak revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

#### Valberedning

Valberedningen består av Anette Berg och Emil Ahmetpahic.

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-05-27.

## **Förvaltning**

Styrelsen har tecknat avtal med nedanstående företag för den administrativa och tekniska förvaltningen:

### **Företag**

HSB Södertälje ek förening  
Silveraxet Mark och Trädgård AB  
Jonssons fastighetsjour  
Södertälje stadsnät  
Davéns Södertälje  
HSB Södertälje ek förening  
Inspecta  
BBK International AB

### **Uppdrag**

Administrativ/Ekonomisk förvaltning  
Markskötsel  
Jour  
Kabel-TV  
Städning  
Snö och halkbekämpning  
Besiktning av hissar  
Service för garageportar

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### **Fastighetsbesiktning**

Fortlöpande tillsyn sker enligt underhållsplan.

### **Årets investeringar**

Inga större investeringar har gjorts under året.

### **Årets utförda underhåll**

Energisnåla fläktmotorer har införskaffats.

Radonmätning har utförts. Åtgärder vidtagna för att minska radonhalter (garanti hos PEAB), arbetet pågår även under 2021.

Flertalet undermåliga markarbeten och installationer har uppmärksamrats och arbete med att åtgärda detta har påbörjats, t.ex. har alla lägenhetsdörrar kontrollerats och brister åtgärdats, och kommer att fortgå under 2021.

Besiktning av en lägenhet efter ombyggnation, anmärkningar uppföljda och åtgärdade eller noterade. Byte av leverantör för markskötsel och förbättring av mark och trädgård utförd.

Löpande utbyte av lysarmaturer (pga dålig kvalitet).

Låsbyglar installerade i barnvagnsförråd.

I port 18 pågår ett utdraget garantiärende med anledning av vatteninträngning från plan 10 till plan 9,

### **Årsavgifter**

Årsavgifterna lämnades oförändrade inför 2021.

### **Medlemsinformation**

Under året har 8 överlåtelser skett. Föreningen hade 114 medlemmar vid årets utgång.

## Framtida investeringar och underhåll

Tidpunkter och kostnader är uppskattningar och kan komma att förändras.

### Investeringar

<b>Byggnadskomponent</b>	<b>År</b>	<b>Kostnad, tkr</b>
Kameraövervakning	2021	150
Passersystem	2021	550
Elinstallationer	2021	150

### Planerat underhåll

<b>Åtgärd</b>	<b>År</b>	<b>Kostnad, tkr</b>
Droppplåtar skärmtak, Polhemsg. 12-16	2021	2
Krönplåtar mur, mot Rosenborgsg.	2021	3
Lysrörsarmaturer	2021	160
Belysning i trapphus	2021	140
Målning av källargolv	2021	6
Gästtoalett vid styrelserummet	2021	200
Markarbeten mur	2021	60
Diverse justeringsarbeten Peab	2021	100

Övrigt underhåll enligt underhållsplan. På grund av skadegörelse, inbrott och inbrottsförsök kommer föreningen införskaffa nytt passersystem och kameraövervakning.

## Förändring i eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	103 233 000	4 887 000	1 064 126	-3 852 230	-248 985
<b>Resultatdisposition</b>					
Reservering till yttre fond			150 000	-150 000	
Uttag ur yttre fond			-	-	
Balanseras i ny räkning				-248 985	248 985
Årets resultat					-308 804
<b>Vid årets utgång</b>	<b>103 233 000</b>	<b>4 887 000</b>	<b>1 214 126</b>	<b>-4 251 215</b>	<b>-308 804</b>

## Flerårsöversikt

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	Belopp i kr 2016-12-31
Intäkter	4 310 232	4 252 608	4 264 210	4 065 796	4 003 305
Årets resultat	-308 804	-248 985	-314 830	-640 195	-728 170
Soliditet %	73	72	72	71	70
Likviditet %	130	127	10	159	147
Snittränta lån den 31/12 %	0,8	0,8	1,0	1,2	2,3
Räntekänslighet %	10,2	10,6	11,0	12,2	13,0
Årsavgift i kr/ kvm	692	692	692	667	659
Skuldsättning i kr/ kvm	6 876	7 184	7 454	7 930	6 099
Sparande i kr/ kvm	388	348	336	274	-
Energikostnad i kr/ kvm	119	121	113	79	-

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

**Årets resultat:** Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

**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 boyta (Bostadsrättsytan)

**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 och el delat med total boyta och lokalyta.

## Kassaflöde

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>3 328 485</b>	<b>2 966 236</b>
<b>Pengar in</b>			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		4 310 232	4 252 608
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		3 221	2 880
Minskning av kortfristiga fordringar		10 762	-
Ökning av kortfristiga skulder		231 099	47 001
<b>Summa årets flöde in</b>		<b>4 555 314</b>	<b>4 302 489</b>
<b>Pengar ut</b>			
Driftskostnader		-1 551 024	-1 671 917
Övriga externa kostnader		-172 334	-171 718
Underhåll enligt plan		-275 975	-
Personalkostnader		-178 902	-129 558
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-311 205	-398 464
Ökning av kortfristiga fordringar		-	-108 584
Amortering av lån		-1 670 000	-1 460 000
<b>Summa årets flöde ut</b>		<b>-4 159 440</b>	<b>-3 940 241</b>
<b>Summa av kassaflödet</b>		<b>395 874</b>	<b>362 248</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>3 328 484</b>	<b>2 966 236</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>3 724 358</b>	<b>3 328 484</b>

## Resultatdisposition

---

Till Föreningsstämman står följande medel till förfogande

Balanserat ingående resultat	-4 251 215
Årets resultat	-308 804
Summa	<hr/> -4 560 019

### **Föreningen har att ta ställning till följande behandling års resultat**

#### ***Styrelsen föreslår följande disposition:***

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	-275 975
Överföring till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag	121 000
Balanserat utgående resultat	-4 405 044
Summa	<hr/> -4 560 019

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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>	1		
Nettoomsättning	2	4 310 232	4 252 608
<b>Summa rörelseintäkter</b>		4 310 232	4 252 608
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 551 024	-1 671 917
Övriga externa kostnader	4	-172 334	-171 717
Underhåll enligt plan	5	-275 975	-
Personalkostnader och arvoden	6	-178 902	-129 558
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 132 817	-2 132 817
<b>Rörelseresultat</b>		-820	146 599
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 221	2 880
Räntekostnader och liknande resultatposter		-311 205	-398 464
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-308 804	-248 985
<b>Årets resultat</b>		-308 804	-248 985

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	139 472 303	141 605 119
Maskiner och andra tekniska anläggningar		-	-
		<u>139 472 303</u>	<u>141 605 119</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>139 472 803</u>	<u>141 605 619</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		50 190	1 163
Övriga fordringar		1 297	1 269
Avräkningskonto HSB Södertälje		3 724 358	3 328 484
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	138 440	198 258
		<u>3 914 285</u>	<u>3 529 174</u>
<b>Kassa och bank</b>		-	-
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>3 914 285</u>	<u>3 529 174</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>143 387 088</u>	<u>145 134 793</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		103 233 000	103 233 000
Fond för yttre underhåll		1 214 126	1 064 126
Upplåtelseavgifter		4 887 000	4 887 000
		<u>109 334 126</u>	<u>109 184 126</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 251 215	-3 852 230
Årets resultat		-308 804	-248 985
		<u>-4 560 019</u>	<u>-4 101 215</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>104 774 107</u>	<u>105 082 911</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>9</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut		26 356 700	37 246 700
		<u>26 356 700</u>	<u>37 246 700</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	<b>9</b>	10 890 000	1 670 000
Depositioner		20 950	20 950
Leverantörsskulder		531 408	320 423
Skatteskulder		177 950	170 739
Övriga kortfristiga skulder	<b>10</b>	35 157	80 176
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<b>11</b>	600 816	542 894
		<u>12 256 281</u>	<u>2 805 182</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>143 387 088</u>	<u>145 134 793</u>

## 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 % per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

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 1429 kronor per lägenhet, vilken halveras fram till år 2021. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen, som sedan belastas hyresgästen.

### Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	3 665 940	3 665 940
Hyror	193 000	213 911
Parkeringsavgifter	350 760	350 760
Övriga intäkter	100 532	21 997
<b>Summa</b>	<b>4 310 232</b>	<b>4 252 608</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Elavgifter	256 417	242 509
Fastighetsskötsel	340 697	531 561
Försäkringar	77 021	59 248
Kabel-tv/ bredband	305	-
Kommunal fastighetsavgift	89 937	87 935
Löpande underhåll	143 726	6 732
Sophantering	118 906	175 430
Uppvärmning	386 521	414 274
Vatten och avlopp	135 051	148 654
Övriga driftskostnader	2 443	5 574
<b>Summa</b>	<b>1 551 024</b>	<b>1 671 917</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	99 252	105 171
Föreningsverksamhet	1 419	-
Konsultarvoden	5 401	-
Kreditupplysningar	1 250	2 000
Kontorsmaterial och trycksaker	5 052	-
Medlemsavgift HSB	28 100	28 100
Pantförskrivningsavgifter	5 671	10 233
Postbefordran	6 000	6 000
Revisionsarvoden	9 500	9 200
Överlåtelseavgifter	7 096	7 826
Övrigt	3 593	3 187
<b>Summa</b>	<b>172 334</b>	<b>171 717</b>

#### Not 5 Underhåll enligt plan

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Radonmätning	57 067	-
Ventilation	118 125	-
Markytor, trädgård	100 783	-
<b>Summa</b>	<b>275 975</b>	<b>-</b>

#### Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Arvode, styrelse	90 000	90 100
Arvode, föreningsvald revisor	1 000	1 000
Övriga arvoden och ersättningar, styrelse	50 550	9 150
Sociala avgifter	31 602	26 133
Övriga personalkostnader	5 750	3 175
<b>Summa</b>	<b>178 902</b>	<b>129 558</b>

## Not 7 Byggnader och mark

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

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	137 000 000	137 000 000
Ingående anskaffningsvärden mark	17 650 000	17 650 000
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	68 750	68 750
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>154 718 750</b>	<b>154 718 750</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-13 113 630	-10 980 814
Årets avskrivningar	-2 132 817	-2 132 817
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-15 246 447</b>	<b>-13 113 631</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>139 472 303</b>	<b>141 605 119</b>
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	68 000 000	68 000 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	3 196 000	3 196 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	18 400 000	18 400 000
Taxeringsvärde, mark - lokaler	296 000	296 000
<b>Summa</b>	<b>89 892 000</b>	<b>89 892 000</b>

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	138 440	198 258
<b>Summa</b>	<b>138 440</b>	<b>198 258</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

			2020-12-31	2019-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Danske Bank	0,72	2021-12-30	9 360 000	9 500 000
Nordea Hypotek	0,76	2024-09-18	10 557 360	10 837 360
Nordea Hypotek	0,87	2022-10-19	10 853 420	11 103 420
Nordea Hypotek	0,93	2023-11-15	6 475 920	7 475 920
<b>Summa</b>			<b>37 246 700</b>	<b>38 916 700</b>

Kortfristig del av långfristig skuld 1 670 000  
 Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till 9 220 000  
**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 26 356 700**

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till 6 680 000  
 Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 28 896 700

## Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	46 530 000	46 530 000
<b>Summa</b>	<b>46 530 000</b>	<b>46 530 000</b>

### Not 10 Övriga skulder

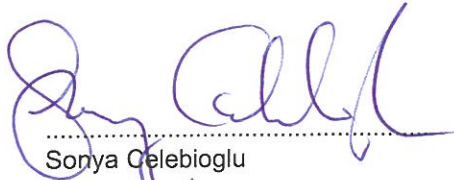
	2020-12-31	2019-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	-	13 382
Personalens källskatt	-	18 150
Redovisningskonto för moms	18 037	31 524
Övrigt	17 120	17 120
<b>Summa</b>	<b>35 157</b>	<b>80 176</b>

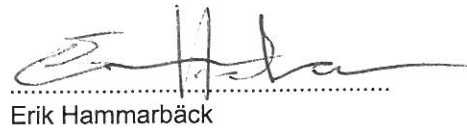
### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	348 628	354 847
Upplupna räntekostnader	38 524	40 227
Övriga upplupna kostnader	213 664	147 820
<b>Summa</b>	<b>600 816</b>	<b>542 894</b>

## Underskrifter

Södertälje den 12 april 2021

  
.....  
Sonya Celebioglu

  
.....  
Erik Hammarbäck

  
.....  
Andrejs Sokolovs

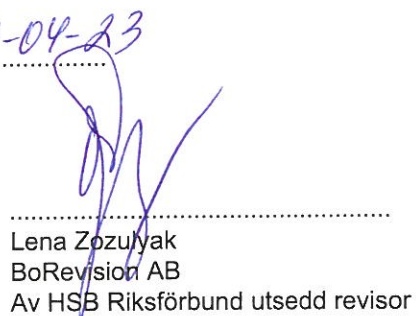
  
.....  
Sandra Dahlin

  
.....  
Tommy Åhlund

  
.....  
Herta Wassgren

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021-04-23

  
.....  
Daniel Bergström  
Av föreningen vald revisor

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



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Körbärsblomman 5, org.nr. 769621-1494

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Körbärsblomman 5 för räkenskapsåret 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorers utsett av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor utsett av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

---

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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.

---

### Revisor utsett 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 HSB Brf Körbärsblomman 5 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 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 revisionssed 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 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 den 12/7 2021

.....  
Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

23/04-2021

.....  
Daniel Bergström  
Av föreningen vald revisor

# HSB Brf Körsbärsblomman 5

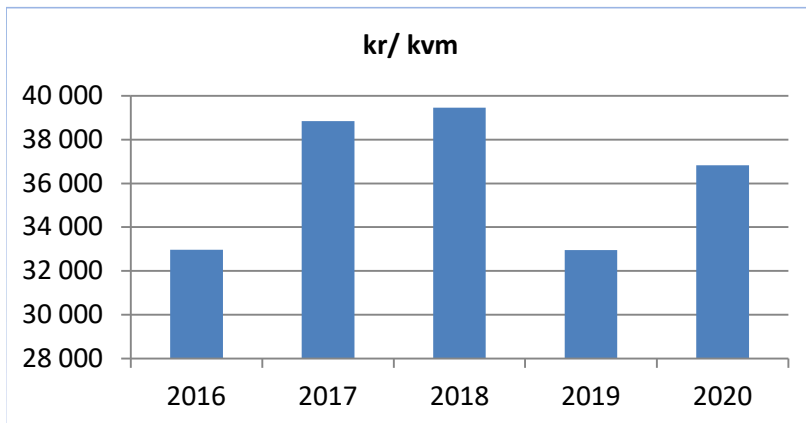
## Fakta och statistik 2020

### Fritidsverksamheten

Glöggmingel på innergården den 2:a advent.

### Försäljningspris

Prisutvecklingen framgår av nedanstående diagram. Priset avser medelpriset per kvadratmeter utan hänsyn till standardskillnader mellan lägenheter eller lägenheternas storlek.



### Tidigare års betydande underhåll

Inga betydande underhåll har skett under tidigare år.







# 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](mailto:info.sodertalje@hsb.se)  
[www.hsb.se/sodertalje](http://www.hsb.se/sodertalje)