

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Körbärsdalen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2046.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadsrättslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-08-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-06-28 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i två samfällighetsföreningar, Agnes Cecilia Sopsug samfällighetsförening och GA:2. Agnes Cecilia Sopsug samfällighetsförening förvaltar sopsugsanläggningen gemensamt med övriga fastigheter inom Annedal. Föreningens andel i Agnes Cecilia Sopsug samfällighetsförening är 3,45 procent. GA:2 förvaltar garage och gårdsbyggnad tillsammans med Solägget 1 och Opsis Kalopsis (Brf Sagobäcken och Brf Sagoskogen). Föreningens andel i GA:2 är 73/140.

I föreningens tomträtt finns upplåtet servitut avseende belysningsanordning i nord-syd fasad, samt servitut avseende nätstation för elkraftsdistribution, som belastar föreningen.

Styrelsen

| | |
|------------------------|--|
| Sebastian Stern | Ordförande |
| André Cakar | Ledamot |
| Cecilia Cheung | Ledamot |
| Jenny Gustafsson | Ledamot |
| Anna-Kathrina Malmborg | Ledamot |
| Jan Namei | Ledamot |
| Sham Rashid | Ledamot |
| Marcus Zinner | Ledamot |
| Gun Bolin | Suppleant |
| Lennart Klinkert | Suppleant (ej vald på ordinarie stämma 2021-05-11 men registrerad av Bolagsverket) |
| Johanna Krebser | Suppleant (vald på ordinarie stämma 2021-05-11 men inte registrerad av Bolagsverket) |

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

| | | |
|------------------|------------------|-------------------|
| Ingela Andersson | Ordinarie Extern | BDO Mälardalen AB |
|------------------|------------------|-------------------|

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|-----------|
| Hugo och Josefin 1 | 2012 | Stockholm |

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Föreningen tecknade 2019-10-11 ett tilläggsavtal till tomträttsavtal för fastigheten. Den årliga avgälden för tomträtten uppgår från och med 2021-04-01 till 984 700 kr per år vilket är en minskning med 98 600 kr per år

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

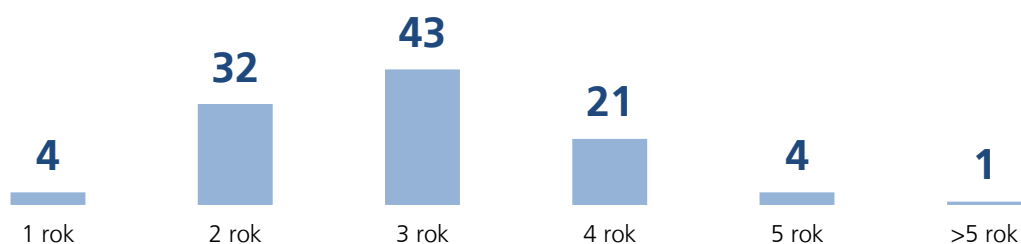
Fastigheten bebyggdes 2011 - 2014 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 2013.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 749 m², varav 8 187 m² utgör boyta och 1 562 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 105 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Gemensamhetsutrymmen | Kommentar |
|-----------------------------|---|
| Styrelserum | Lägenhet på bottenplan för uthyrning och styrelsemöten. |
| Garage | 73/140 bilplatser, 4 mc |

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|-------------------------|-----------|-----------------------------|
| Stampsolning | 2019 | Genomfördes i januari 2019 |
| OVK-besiktning | 2019 | Genomfördes i december 2019 |

| Planerat underhåll | År | Kommentar |
|---------------------------|-----------|--------------------------------------|
| Hisslinor | 2023 | Översyn, byte vid behov |
| Målning trapphus | 2023 | Ev ommålning |
| Markytor | 2023 | Viss omplantering, justering plattor |
| Betongtrappor | 2023 | Ev lagning |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|--------------------------------------|-------------------|
| Ekonomisk förvaltning | SBC |
| Garageadmin | Aimo Park |
| Teknisk förvaltning/Fastighetskötsel | Fastighetsägarna |
| Hisservice | Kone |

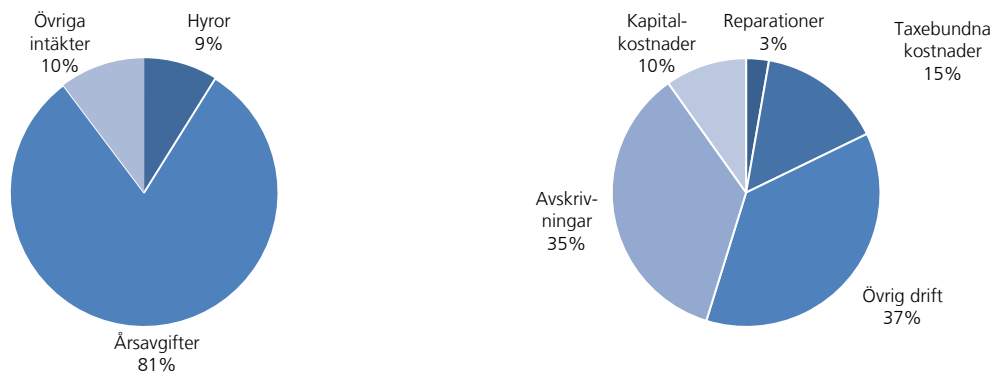
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

| | 2021 | 2020 |
|--|-------------------|------------------|
| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | | |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 4 807 768 | 3 724 950 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 6 935 977 | 6 671 521 |
| Finansiella intäkter | 366 | 104 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 87 650 | 0 |
| | 7 023 994 | 6 671 625 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 4 339 806 | 3 671 212 |
| Finansiella kostnader | 771 806 | 930 059 |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 55 935 | 0 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 30 704 | 35 880 |
| Minskning av långfristiga skulder | 3 329 620 | 835 920 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 0 | 115 736 |
| | 8 527 871 | 5 588 807 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 3 299 895 | 4 807 768 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | -1 507 873 | 1 082 818 |

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningens fastighet har värdeår 2013 och är befriad från fastighetsavgift de första femton åren t.o.m år 2028.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens trädgårdsgrupp bestående av medlemmar och representanter ur styrelsen fortsatte sitt arbete även under 2021. Syftet med gruppen är att komma med idéer och inspiration till förbättringar av utemiljön på föreningens innergård. Under säsongen odlades kryddor och plantor i odlingslådor. Även viss nyplantering av buskar gjordes.

Vid föreningens pergola på innergården sattes upp belysning i form av ljusslingor samt rörelseaktiverade väggplafonder.

Föreningen har fortsatt med informationsblad till medlemmarna såväl i pappersform som digitalt. Kommunikationen med enskilda medlemmar i övrigt sker huvudsakligen via föreningens mejl, vilken hanteras av styrelsens ledamöter.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 105 st
Överlåtelse under året: 15 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 154
Tillkommande medlemmar: 33
Avgående medlemmar: 32
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 155

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|--|-------|-------|--------|--------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 685 | 685 | 678 | 678 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 7 561 | 7 968 | 8 070 | 8 172 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 44 | 29 | 40 | 41 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 57 | 46 | 55 | 52 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 16 | 15 | 17 | 22 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 79 | 95 | 101 | 115 |
| Soliditet (%) | 80 | 79 | 79 | 79 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -947 | -697 | -1 290 | -1 237 |
| Nettoomsättning (tkr) | 6 689 | 6 642 | 6 701 | 6 681 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 187 m² bostäder och 1 562 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

| | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 130 132 000 | 0 | 0 | 130 132 000 |
| Upplåtelseavgifter | 130 013 000 | 0 | 0 | 130 013 000 |
| Fond för yttre underhåll | 5 583 906 | 817 880 | 0 | 4 766 026 |
| S:a bundet eget kapital | 265 728 906 | 817 880 | 0 | 264 911 026 |
| Ansamlad förlust | | | | |
| Balanserat resultat | -14 215 503 | -817 880 | -696 979 | -12 700 644 |
| Årets resultat | -946 597 | -946 597 | 696 979 | -696 979 |
| S:a ansamlad förlust | -15 162 100 | -1 764 477 | 0 | -13 397 623 |
| S:a eget kapital | 250 566 806 | -946 597 | 0 | 251 513 404 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|--------------------|
| årets resultat | -946 597 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -13 397 623 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -817 880 |
| summa balanserat resultat | -15 162 100 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|----------------------------------|--------------------|
| att i ny räkning överförs | -15 162 100 |
|----------------------------------|--------------------|

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2021 | 2020 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 6 688 502 | 6 642 453 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 247 475 | 29 068 |
| Summa rörelseintäkter | | 6 935 977 | 6 671 521 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -3 927 096 | -3 301 405 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -225 042 | -221 417 |
| Personalkostnader | Not 6 | -187 668 | -148 390 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -2 771 328 | -2 767 333 |
| Summa rörelsekostnader | | -7 111 135 | -6 438 545 |
| RÖRELSERESULTAT | | -175 158 | 232 976 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 366 | 104 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -771 806 | -930 059 |
| Summa finansiella poster | | -771 440 | -929 955 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -946 597 | -696 979 |
| ÅRETS RESULTAT | | -946 597 | -696 979 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | |
| Byggnader Not 8,13 | 309 879 270 | 312 590 669 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 309 879 270 | 312 590 669 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 309 879 270 | 312 590 669 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Kortfristiga fordringar | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | 56 065 | 3 920 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9 | 3 364 935 | 4 882 192 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10 | 0 | 11 327 |
| Summa kortfristiga fordringar | 3 421 000 | 4 897 439 |
| KASSA OCH BANK | | |
| Kassa och bank | 69 112 | 69 842 |
| Summa kassa och bank | 69 112 | 69 842 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 3 490 112 | 4 967 281 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 313 369 382 | 317 557 949 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 260 145 000 | 260 145 000 |
| Fond för yttre underhåll | Not 11 | 5 583 906 | 4 766 026 |
| Summa bundet eget kapital | | 265 728 906 | 264 911 026 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | | -14 215 503 | -12 700 644 |
| Årets resultat | | -946 597 | -696 979 |
| Summa ansamlad förlust | | -15 162 100 | -13 397 623 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 250 566 806 | 251 513 404 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 45 161 160 | 46 501 780 |
| Summa långfristiga skulder | | 45 161 160 | 46 501 780 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 16 739 820 | 18 728 820 |
| Leverantörsskulder | | 196 141 | 108 951 |
| Skatteskulder | | 91 740 | 91 740 |
| Övriga skulder | | 0 | 1 046 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 613 715 | 612 209 |
| Summa kortfristiga skulder | | 17 641 416 | 19 542 766 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 313 369 382 | 317 557 949 |

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| Avskrivningar | 2021 | 2020 |
|------------------------|--------|--------|
| Byggnader och tomträtt | 120 år | 120 år |
| Laddstolpar | 15 år | |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2021 | 2020 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 5 607 888 | 5 607 888 |
| Hyror garage | 615 897 | 664 780 |
| Bredbandsintäkter | 277 200 | 276 760 |
| Varmvattenintäkter | 163 513 | 74 971 |
| Gemensamhetslokal | 20 100 | 9 000 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 0 | 9 053 |
| Gästlägenhet | 3 900 | 0 |
| Öresutjämning | 4 | 1 |
| | 6 688 502 | 6 642 453 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2021 | 2020 |
|-----------------------|----------------|---------------|
| Fakturerade kostnader | 65 780 | 17 221 |
| Försäkringsersättning | 0 | 9 663 |
| Övriga intäkter | 181 694 | 2 184 |
| | 247 475 | 29 068 |

Övriga intäkter avser återbetalning av inträdesavgift från Agnes Cecilia Sopsug samfällighetsförening.

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2021 | 2020 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 241 705 | 257 496 |
| | Fastighetsskötsel beställning | 46 791 | 18 670 |
| | Fastighetsskötsel gård entreprenad | 86 536 | 83 376 |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 0 | 28 109 |
| | Snöröjning/sandning | 218 431 | 68 877 |
| | Städning entreprenad | 117 216 | 106 523 |
| | Städning enligt beställning | 0 | 2 375 |
| | Mattvätt/Hyrmattor | 47 106 | 38 716 |
| | Hissbesiktning | 9 789 | 10 597 |
| | Garage/parkering | 69 288 | 74 633 |
| | Gård | 1 357 | 20 144 |
| | Serviceavtal | 61 118 | 18 213 |
| | Förbrukningsmateriel | 45 871 | 25 827 |
| | Teleport/hissanläggning | 42 840 | 42 840 |
| | Störningsjour och larm | 8 094 | 0 |
| | Brandskydd | 0 | 1 563 |
| | | 996 143 | 797 959 |
| | Reparationer | | |
| | Fastighet förbättringar | 13 618 | 14 935 |
| | Sophantering/återvinning | 3 666 | 8 150 |
| | Entré/trapphus | 1 844 | 70 182 |
| | Lås | 11 945 | 8 711 |
| | VVS | 37 341 | 51 272 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 8 950 | 7 500 |
| | Ventilation | 0 | 24 011 |
| | Elinstallationer | 16 108 | 5 411 |
| | Hiss | 48 126 | 55 668 |
| | Fasad | 23 750 | 0 |
| | Balkonger/altaner | 0 | 8 875 |
| | Mark/gård/utemiljö | 17 295 | 0 |
| | Garage/parkering | 18 063 | 0 |
| | Vattenskada | 17 289 | 4 375 |
| | Övrigt | 0 | 2 208 |
| | | 217 995 | 261 298 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 429 687 | 280 133 |
| | Värme | 559 499 | 447 138 |
| | Vatten | 157 618 | -143 945 |
| | Sophämtning/renhållning | 31 803 | 37 550 |
| | | 1 178 607 | 620 876 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 97 430 | 91 946 |
| | Tomträttsavgäld | 984 700 | 1 083 300 |
| | Samfällighetsavgift | 125 016 | 124 953 |
| | Bredband | 281 335 | 275 204 |
| | | 1 488 481 | 1 575 403 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 45 870 | 45 870 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 3 927 096 | 3 301 405 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2021 | 2020 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Tele- och datakommunikation | 6 881 | 6 518 |
| | Juridiska åtgärder | 13 625 | 15 688 |
| | Inkassering avgift/hyra | 1 490 | 3 150 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 31 219 | 29 360 |
| | Föreningskostnader | 1 013 | 938 |
| | Förvaltningsarvode | 116 612 | 110 344 |
| | Förvaltningsarvoden övriga | 0 | 7 500 |
| | Administration | 7 242 | 7 116 |
| | Konsultarvode | 39 071 | 32 993 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 7 890 | 7 810 |
| | | 225 042 | 221 417 |
| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2021 | 2020 |
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 142 800 | 116 102 |
| | Sociala kostnader | 44 868 | 32 288 |
| | | 187 668 | 148 390 |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2021 | 2020 |
| | Byggnad | 2 767 333 | 2 767 333 |
| | Förbättringar | 3 995 | 0 |
| | | 2 771 328 | 2 767 333 |

| Not 8 | BYGGNADER | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------|---|--------------------|--------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 332 080 000 | 332 080 000 |
| | Nyanskaffning/omklassificering (Laddstolpar) | 115 865 | |
| | Bidrag från Naturvårdsverket | -59 930 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 332 135 935 | 332 080 000 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -19 489 331 | -16 721 998 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -2 771 328 | -2 767 333 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -22 260 660 | -19 489 331 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 309 879 270 | 312 590 669 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 164 587 000 | 164 587 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 92 000 000 | 92 000 000 |
| | | 256 587 000 | 256 587 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 252 000 000 | 252 000 000 |
| | Lokaler | 4 587 000 | 4 587 000 |
| | | 256 587 000 | 256 587 000 |
| | Fastigheten är upplåten med tomträtt. | | |
| Not 9 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| | Skattekonto | 93 568 | 93 568 |
| | Momsavräkning | 37 607 | 0 |
| | Klientmedel hos SBC | 2 180 571 | 4 737 926 |
| | Fordringar | 2 977 | 50 698 |
| | Räntekonto hos SBC | 1 050 211 | 0 |
| | | 3 364 935 | 4 882 192 |
| Not 10 | FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| | Fakturerade kostnader | 0 | 8 689 |
| | Reparationer | 0 | 2 638 |
| | | 0 | 11 327 |
| Not 11 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| | Vid årets början | 4 766 026 | 4 035 946 |
| | Reservering enligt stadgar | 817 880 | 817 880 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0 | -87 800 |
| | Vid årets slut | 5 583 906 | 4 766 026 |

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Räntesats 2021-12-31 | Belopp 2021-12-31 | Belopp 2020-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|--|---------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| Handelsbanken | 1,010 % | 12 394 260 | 12 406 860 | 2025-06-01 |
| Handelsbanken | 1,530 % | 0 | 17 905 500 | 2021-06-01 |
| Handelsbanken | 1,580 % | 16 714 620 | 17 512 740 | 2022-04-30 |
| Handelsbanken | 1,220 % | 17 392 900 | 17 405 500 | 2023-06-01 |
| Handelsbanken | 0,530 % | 15 399 200 | 0 | 2024-06-01 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 61 900 980 | 65 230 600 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -16 739 820 | -18 728 820 | |
| | | 45 161 160 | 46 501 780 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 57 784 380 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

| Not 13 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 72 000 000 | 72 000 000 |

| Not 14 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | El | 18 464 | 0 |
| | Arvoden | 93 540 | 69 000 |
| | Sociala avgifter | 30 985 | 21 700 |
| | Avgifter och hyror | 470 726 | 502 795 |
| | Snöröjning/sandning | 0 | 18 714 |
| | | 613 715 | 612 209 |

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

En extra stamspolning genomfördes i januari 2022.

Styrelsen planerar att byta ut armaturer i fastigheten till LED, denna investering kommer minska våra energikostnader och återbetala sig inom ett par år. Först ut är lysrören i garaget.

Styrelsens underskrifter

Stockholm, datum enligt elektronisk signering

Sebastian Stern
Ordförande

André Cakar
Ledamot

Cecilia Cheung
Ledamot

Jenny Gustafsson
Ledamot

Anna-Kathrina Malmborg
Ledamot

Jan Namei
Ledamot

Sham Rashid
Ledamot

Marcus Zinner
Ledamot

Min revisionsberättelse har det datum som framgår av elektronisk signering

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor
BDO Mälardalen AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Körbärsdalen

Org.nr 769620-4598

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Körbärsdalen för år 2021.

Enligt min 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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på fel.

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.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en

väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Körsbärsdalen för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 verksamhets art, 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm, datum enligt elektronisk signering

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor
BDO Mälardalen AB