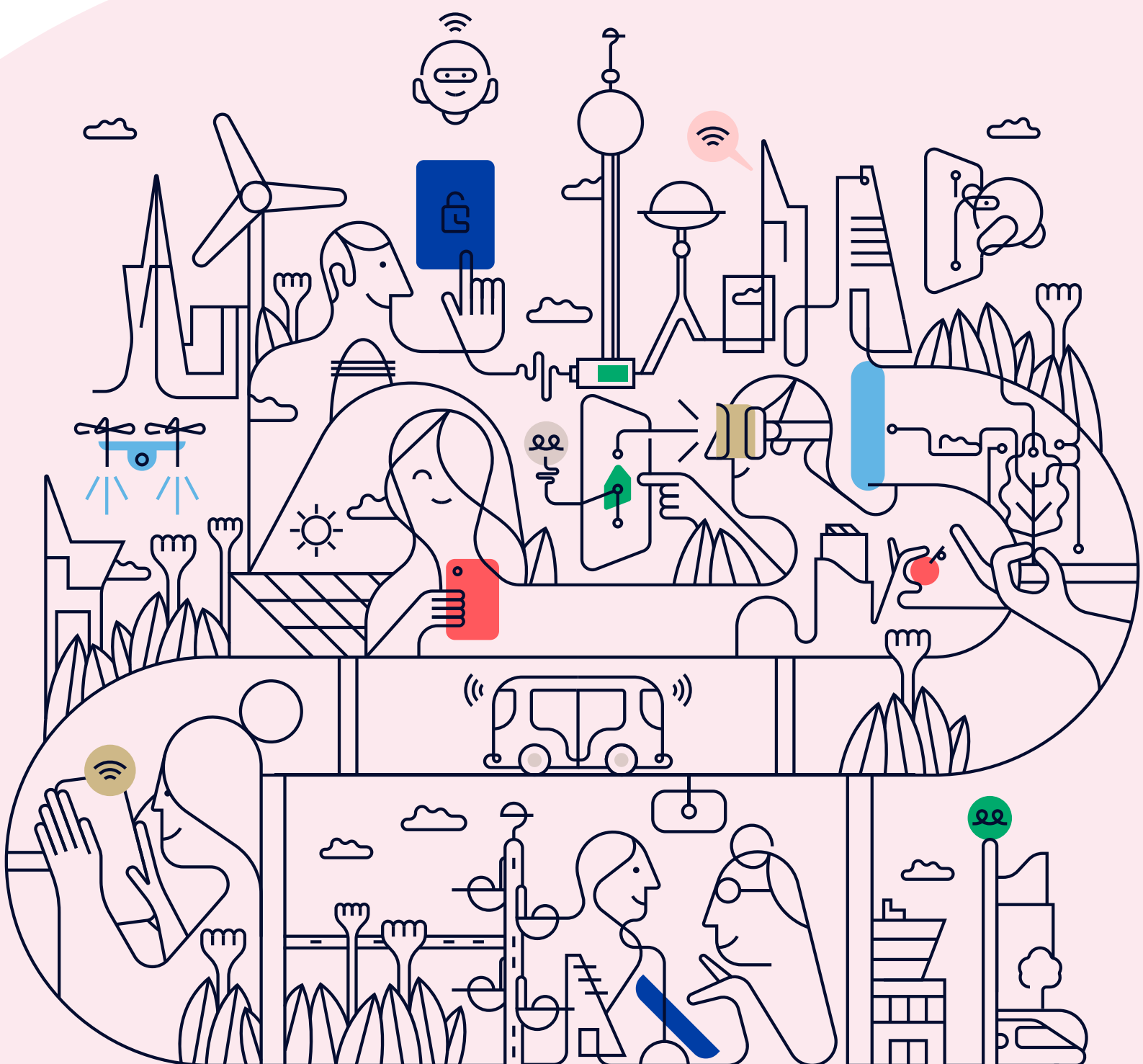




Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsförening Körbärsdalen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-08-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-06-28 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hugo och Josefin 1	2012	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet skrivs om under 2021.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2011-2014 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 2013

Föreningen har 105 bostadsrätter om totalt 8 188 kvm. Byggnadernas totalyta är 9749 kvm.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-05-31 haft följande sammansättning:

Maja Negovanovic	Ordförande
Tobias Jansson	Styrelseledamot - avgått hösten 2023
Italo Paras	Styrelseledamot - avgått hösten 2023
Malin Öhman	Styrelseledamot
Erik Jonsson	Styrelseledamot
Marcus Zinner	Styrelseledamot
May Bshara	Styrelseledamot
Jannike Gunnarsson	Suppleant
Rasmus Petersson	Suppleant

Valberedning

Cecilia Cheung och Sebastian Stern

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ingela Andersson	Auktoriserad revisor
LR Bostadsrättsrevision AB	Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Installation kameraövervakning och brandskydd i garage.
Förbudsskylt uppsatt till innergården
Byte av sand i sandlådan och kompletterande plattsättning på innergården
Brytskydd till samtliga entrédörrar
Målning i samtliga trapphus
Översyn av hisslinor, ej behov av byte
Radonmätning
- 2022** ● Stamspolning - Genomfördes i januari 2022
Byte till LED-armatur i garage - Genomfördes i februari 2022
Byte till LED-armatur i trapphus och föråldsgångar - Genomfördes i maj 2022
- 2019** ● OVK-besiktning - Genomfördes i december 2019

Planerade underhåll

2024 ● Byte varmvattenmätare i samtliga lägenheter

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Garageadministration	Aimo Park fram till dec 2023. SBC från jan 2024
Teknik förvaltning/Fastighetsskötsel	Fastighetsägarna
Hisservice	Kone
Bredband/ telefoni	Telia AB

Medlem i samfällighet

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-sydfasad, samt servitut avseende nätstation för elkraftsdistribution, som belastar föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har ansökt och fått elstöd, hösten 2023.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 10%.

Förändringar i avtal

JE Mark avtal löpte ut 1 april 2023 och JRF Mark AB har tagit över markskötsel på innegård samt snöröjning.

Avtal med Aimo Park upphörde 31 december 2023 och SBC tog över januari 2024.

Övriga uppgifter

Två styrelseledamöter har avgått under verksamhetsåret och styrelsen har minskat från sju till fem ledamöter.

Ny registrering på Bolagsverket utfärdad.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 158 st. Tillkommande medlemmar under året var 21 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 161 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	7 316 146	6 833 377	6 688 502	6 642 453
Resultat efter fin. poster	-2 754 925	-1 980 791	-946 597	-696 979
Soliditet (%)	80	80	80	79
Yttre fond	7 203 584	6 518 106	5 583 906	4 766 026
Taxeringsvärde	311 400 000	311 400 000	256 587 000	256 587 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	804	739	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,4	85,1	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 254	6 265	6 350	6 691
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 092	7 460	7 561	7 968
Sparande per kvm totalyta, kr	87	106	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	47	83	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	66	63	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	20	19	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	132	165	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,02	1,37	-	-
Räntekänslighet (%)	9,03	10,10	-	-

Nyckeltalen i Flerårsöversikten har beräknats på 8 187 kvm bostadsrättsyta och 9 749 kvm totalyta.

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (Årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 134 222 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets resultat är negativt, som åtgärd har föreningen höjt årsavgiften, uthyrningsavgift på gästlägenheten och parkeringsavgiften för samtliga platser. Vi håller även på att förhandla vår lån för att kunna minska räntekostnaderna.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	130 132 000	-	-	130 132 000
Upplåtelseavgifter	130 013 000	-	-	130 013 000
Fond, yttre underhåll	6 518 106	-248 722	934 200	7 203 584
Balanserat resultat	-16 096 300	-1 732 069	-934 200	-18 762 569
Årets resultat	-1 980 791	1 980 791	-2 754 925	-2 754 925
Eget kapital	248 586 015	0	-2 754 925	245 831 090

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-17 828 369
Årets resultat	-2 754 925
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-934 200
Totalt	-21 517 494

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	823 456
Balanseras i ny räkning	-20 694 038

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 151 659	6 833 377
Övriga rörelseintäkter	3	209 334	274 649
Summa rörelseintäkter		7 360 992	7 108 026
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 601 087	-4 836 153
Övriga externa kostnader	9	-318 603	-365 868
Personalkostnader	10	-223 547	-278 062
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	12	-2 776 800	-2 769 001
Summa rörelsekostnader		-8 920 037	-8 249 085
RÖRELSERESULTAT		-1 559 044	-1 141 059
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 781	4 944
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 217 661	-844 676
Summa finansiella poster		-1 195 880	-839 732
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 754 925	-1 980 791
ÅRETS RESULTAT		-2 754 925	-1 980 791

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och tomträtt	12, 17	304 388 194	307 164 994
Summa materiella anläggningstillgångar		304 388 194	307 164 994
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		304 388 194	307 164 994
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		167 544	236 947
Övriga fordringar	13	2 043 100	3 185 886
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	876	67 600
Summa kortfristiga fordringar		2 211 519	3 490 433
Kassa och bank			
Kassa och bank		66 012	67 562
Summa kassa och bank		66 012	67 562
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 277 531	3 557 995
SUMMA TILLGÅNGAR		306 665 726	310 722 990

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		260 145 000	260 145 000
Fond för yttre underhåll		7 203 584	6 518 106
Summa bundet eget kapital		267 348 584	266 663 106
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-18 762 569	-16 096 300
Årets resultat		-2 754 925	-1 980 791
Summa fritt eget kapital		-21 517 494	-18 077 091
SUMMA EGET KAPITAL		245 831 090	248 586 015
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	25 080 480	42 886 640
Summa långfristiga skulder		25 080 480	42 886 640
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	34 311 460	18 191 020
Leverantörsskulder		479 719	172 254
Skatteskulder		99 870	99 870
Övriga kortfristiga skulder		25 302	37 871
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	837 805	749 321
Summa kortfristiga skulder		35 754 156	19 250 335
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		306 665 726	310 722 990

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 559 044	-1 141 059
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 776 800	2 772 996
	1 217 756	1 631 937
Erhållen ränta	21 781	4 944
Erlagd ränta	-1 155 835	-844 676
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	83 701	792 205
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 713	-297 967
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	321 555	157 719
Kassaflöde från den löpande verksamheten	406 969	651 957
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-58 720
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-58 720
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 685 720	-823 320
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 685 720	-823 320
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 278 751	-230 083
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 069 811	3 299 895
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 791 060	3 069 811

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bostadsrättsförening Körbärsdalen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Föreningens förvaltare bytte redovisningssystem 2023-01-01 vilket haft påverkan i hur anläggningsregistret beräknar årlig avskrivning. Nyttjandeperioder har räknats om från antal år till procent/år. Detta har medfört en mindre justering av föreningens årliga avskrivningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader och tomträtt 0,83 - 20 %

Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

SBC Transaktionskonto och Borgo räntekonto klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	6 168 668	5 607 888
Hysesintäkter garage	500 470	717 227
Hysesintäkter garage, moms	12 750	0
Bredband	277 420	277 200
Varmvatten, moms	134 222	164 339
Övernattnings-/gästlägenhet	28 200	24 600
Dröjsmålsränta	203	0
Pantsättningsavgift	11 025	40 089
Överlåtelseavgift	13 445	0
Avgift andrahandsuthyrning	5 256	2 013
Öres- och kronutjämning	-1	21
Summa	7 151 659	6 833 377

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	96 888	273 679
Elstöd	117 879	0
Övriga intäkter	-5 433	970
Summa	209 334	274 649

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	310 721	281 026
Fastighetsskötsel utöver avtal	77 113	28 307
Fastighetsskötsel gård enl avtal	117 341	96 148
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	2 011
Larm och bevakning	91 700	13 917
Städning enligt avtal	138 397	120 598
Städning utöver avtal	0	29 938
Hissbesiktning	11 736	14 502
Brandskydd	4 800	52 708
Bevakning	2 816	0
Myndighetstillsyn	61 987	0
Gårdkostnader	2 883	1 910
Gemensamma utrymmen	81 206	104 102
Sophantering	6 906	11 632
Garage/parkering	52 967	0
Snöröjning/sandning	191 358	183 950
Serviceavtal	168 284	60 596
Mattvätt/Hyrmattor	57 784	51 073
Fordon	0	1 028
Förbrukningsmaterial	2 147	284 805
Summa	1 380 145	1 338 250

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Trapphus/port/entr	19 902	64 427
Sophantering/återvinning	0	803
Dörrar och lås/porttele	204 342	23 851
Övriga gemensamma utrymmen	6 063	0
VVS	21 831	10 064
Värmeanläggning/undercentral	31 171	13 357
Elinstallationer	1 813	30 510
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	6 748
Hissar	77 322	25 196
Tak	16 367	2 970
Fönster	1 738	0
Garage/parkering	3 913	6 956
Vattenskada	25 644	111 150
Skador/klotter/skadegörelse	33 144	10 019
Summa	443 250	306 051

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Entr/trapphus	662 500	0
VVS	0	128 063
Elinstallationer	109 706	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	93 321
Tak	51 250	0
Balkonger/altaner	0	27 338
Summa	823 456	248 722

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	453 399	681 332
Uppvärmning	640 981	513 436
Vatten	197 121	157 236
Sophämtning/renhållning	41 233	39 796
Grovsopor	0	118
Summa	1 332 735	1 391 918

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	119 157	108 326
Tomträttsavgäld	984 700	984 700
Bredband	311 062	279 169
Samfällighetsavgifter	160 712	125 017
Fastighetsskatt	45 870	54 000
Summa	1 621 501	1 551 212

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	7 729
Tele- och datakommunikation	8 460	1 287
Juridiska åtgärder	1 500	35 235
Inkassokostnader	3 174	3 083
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	1 326	2 614
Revisionsarvoden extern revisor	36 100	38 850
Styrelseomkostnader	600	815
Fritids och trivselkostnader	2 524	608
Föreningskostnader	13 333	12 363
Studieverksamhet	619	563
Förvaltningsarvode enl avtal	122 622	119 180
Överlåtelsekostnad	18 379	0
Pantsättningskostnad	13 397	0
Korttidsinventarier	919	6 738
Administration	16 382	65 534
Konsultkostnader	44 894	63 261
Bostadsrätterna Sverige	8 010	8 010
Övriga externa kostnader avdragsgillt	26 364	0
Summa	318 603	365 868

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arvode till styrelse och valberedning	169 476	212 798
Arbetsgivaravgifter	54 071	65 264
Summa	223 547	278 062

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 217 118	844 676
Dröjsmålsränta	440	0
Övriga räntekostnader	103	0
Summa	1 217 661	844 676

NOT 12, BYGGNADER OCH TOMTRÄTT

Akkumulerat anskaffningsvärde

Ingående	332 194 655	332 135 935
Årets inköp	0	58 720

Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	332 194 655	332 194 655
---	--------------------	--------------------

Akkumulerad avskrivning

Ingående	-25 029 661	-22 256 665
Årets avskrivning	-2 776 800	-2 772 996

Utgående ackumulerad avskrivning	-27 806 461	-25 029 661
---	--------------------	--------------------

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

304 388 194	307 164 994
--------------------	--------------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	164 587 000	164 587 000
Taxeringsvärde mark	92 000 000	92 000 000

Summa	256 587 000	256 587 000
--------------	--------------------	--------------------

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattekonto	143 045	131 308
Momsavräkning	57 128	0
Övriga kortfristiga fordringar	117 879	52 330
Transaktionskonto	656 874	1 947 521
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
Summa	2 043 100	3 185 886

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalda kostnader	876	0
Upplupna intäkter	0	67 600
Summa	876	67 600

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2025-06-01	1,01 %	12 369 060	12 381 660
Handelsbanken	2024-06-03	4,50 %	16 505 300	17 380 300
Handelsbanken	2024-06-01	0,53 %	15 399 200	15 399 200
Handelsbanken	2027-04-30	3,11 %	15 118 380	15 916 500
Summa			59 391 940	61 077 660
Varav kortfristig del			34 311 460	18 191 020

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 47 294 140 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	61 826	0
Uppl kostnad arvoden	161 438	161 438
Beräknade uppl. sociala avgifter	50 723	50 724
Förutbet hyror/avgifter	563 818	537 159
Summa	837 805	749 321

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	72 000 000	72 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

-Höjning av bostadsrättsavgiften med 5% från 1 jan 2024. -Höjning av parkeringsavgifter samt införande av individuell el debitering för elhybridsplatserna från och med jan 2023, priser är :1150 kr för elhybridplats, 850 kr för vanlig p-plats och för MC plats 450 kr. -Avgiftshöjning av övernattningslägenhet till 500 kr/natt, genomfördes jan 2024. -SBC tog över administration för parkering och debitering i garaget från jan 2024. - Energideklaration , våren 2024 -Ansökt bidrag för fastighetsnära insamling Stockholm vatten och avfall, mars 2024.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Erik Jonsson
Styrelseledamot

Maja Negovanovic
Ordförande

Malin Öhman
Styrelseledamot

Marcus Zinner
Styrelseledamot

May Bshara
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

21.05.2024 10:55

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 16.05.2024 09:15

DOCUMENT ID:

r1xltMEQm0

ENVELOPE ID:

rJfKfVmQA-r1xltMEQm0

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsförening Körsbärsdalen, 769620-4598 - Årsredovisning 2023.pdf

20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HANS ERIK JONSSON Erik.jonsson@apqel.se	Signed Authenticated	16.05.2024 13:11 16.05.2024 13:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/05/17) IP: 94.234.102.149
2. MAJA NEGOVANOVIC majanego@live.se	Signed Authenticated	16.05.2024 19:35 16.05.2024 19:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/06/15) IP: 78.70.14.82
3. MAY BSHARA Maybshara@hotmail.se	Signed Authenticated	16.05.2024 21:11 16.05.2024 19:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/01/01) IP: 81.226.201.87
4. MARCUS ZINNER sgtmarcusz@hotmail.com	Signed Authenticated	17.05.2024 21:50 17.05.2024 21:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/09/25) IP: 178.31.7.7
5. MALIN ÖHMAN malinohman90@gmail.com	Signed Authenticated	18.05.2024 10:37 18.05.2024 09:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/03/29) IP: 62.20.164.99
6. INGELA ANDERSSON ingela.andersson@lr-revision.se	Signed Authenticated	21.05.2024 10:55 21.05.2024 10:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/05/07) IP: 31.208.185.210

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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.

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 2023 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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, medelförvaltningen 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 lag 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 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 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 överträdelse 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.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisning och revisionsberättelse tillgänglig för föreningens medlemmar. Revisionsberättelse avseende räkenskapsår 2022 lämnades 18 maj 2023. Ordinarie föreningsstämma hölls 31 maj 2023. Enligt min bedömning kan styrelsen endast i begränsad omfattning belastas för bristen att årsredovisning och revisionsberättelse inte hölls tillgänglig i stadgeenlig tid då detta uteslutande beror på ekonomisk förvaltares försening att färdigställa bokslutet för räkenskapsåret 2022.

STOCKHOLM, datum enligt elektronisk signering

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

21.05.2024 10:55

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 16.05.2024 09:15

DOCUMENT ID:

Bk7ltG4XQ0

ENVELOPE ID:

SylfYz47QA-Bk7ltG4XQ0

DOCUMENT NAME:

Brf Körsbärsdalen RB 2023.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. INGELA ANDERSSON	 Signed	21.05.2024 10:55	eID	Swedish BankID (DOB: 1972/05/07)
ingela.andersson@lr-revision.se	Authenticated	21.05.2024 10:55	Low	IP: 31.208.185.210

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed