

Årsredovisning 2025

Brf Körsbärsparken

769635-9616



Välkommen till årsredovisningen för Brf Körsbärsparken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Nykvarn.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-02-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-12-07 och nuvarande stadgar registrerades 2018-02-08 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Grytan 16	2018	Nykvarn

Fastighetens areal är 678 kvm. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är en 3D-fastighet i Nykvarns kommun och tillhör Turinge-Taxinge församling. Till föreningen tillhör adresserna Centrumvägen 4A och 4C.

Till fastigheten hör inga egna parkeringar. Boende i huset kan dock hyra in sig i garaget i mån av plats från sveaviken.

Föreningen har en gemensam tvättstuga, ett cykelrum och källarförråd som tillhör vissa lägenheter i huset.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2019.

Föreningen har 43 bostadsrätter om totalt 2 369 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 369 kvm.

Styrelsens sammansättning

Saija Matalamaa	Ordförande
Emma Eriksson	Styrelseledamot
Katarina Lindblad Stefanska**	Styrelseledamot
Emelie Henriksson	Sekreterare
Jonna Narva*	Styrelseledamot
Dennis Eriksson*	Styrelseledamot

* Lämnade styrelsen under Juni 2025.

**Tillträde vid årsstämman Juni 2025.

Firmateckning

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

Revisorer

Katheryne Salgado Auktoriserad revisor Revise

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Elavtal	Rebel
Elnätsägare	Telge Elnät
Fastighetsförvaltning, teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning m.m	Nabo
Hissbesiktning	Kiwa
Mätinsamling, IMD, el och vatten	Infometric
Serviceavtal hiss	Kone

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Grytans samfällighetsförening.

Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningar: 1. Gångväg med tillhörande anordningar. (Grytan GA:3) Andelstal: 33,33% 2. Vatten (Grytan GA:4) Andelstal: 86% 3. Fjärrvärme (Grytan GA:5) Andelstal: 75%.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett lån bands om i april 2025 för 3 år med räntan 2,70% (Tidigare 4,49%). Räntan gäller till 2028-04-25.

Förändringar i avtal

Nabo tog över ekonomisk förvaltning från 1/1-2025.

Övriga uppgifter

Men anledning av fördröjning i debiteringen av vatten och värme från samfälligheten har 4e kvartalets kostnader från 2024 kostnadsförts under 2025. Detta föranleder större skillnad i kostnaderna vid jämförelse mellan åren. Totalt handlar det om 74 500 kr värme och 32 042 kr vatten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 56 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 53 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 546 680	2 454 019	1 958 506	1 785 933
Resultat efter fin. poster	-1 016 208	-1 217 417	-1 450 100	-858 545
Soliditet (%)	75	75	75	75
Yttre fond	277 200	219 800	162 400	105 000
Taxeringsvärde	59 600 000	57 400 000	57 400 000	57 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	952	949	760	692
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,9	90,7	91,9	91,9
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 199	11 337	11 465	12 026
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 199	11 337	11 465	12 026
Sparande / kvm totalyta, kr	217	132	1 258	649
Elkostnad / kvm totalyta, kr	68	53	-	94
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	140	82	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	86	36	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	294	171	290	156
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,74	4,40	-	-
Räntekänslighet (%)	10,48	12	15	17

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 el, vatten & fjärrvärme (totalt 278 336 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Föreningen redovisar ett negativt resultat för år 2025, vilket beror på gjorda avskrivningar. Om avskrivningarna inte tas med i beräkningen, visar föreningen istället ett positivt resultat. Kassaflödet är positivt och föreningen har ett betydande sparande. För att bibehålla detta över tid planeras justeringar av avgifterna i takt med ökade driftkostnader samt fortsatt amortering, vilket kommer att öka möjligheten till nyupplåning. Dessa åtgärder syftar till att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	88 865 000	-	-	88 865 000
Fond, yttre underhåll	219 800	-	57 400	277 200
Balanserat resultat	-5 211 153	-1 217 417	-57 400	-6 485 970
Årets resultat	-1 217 417	1 217 417	-1 016 208	-1 016 208
Eget kapital	82 656 230	0	-1 016 208	81 640 023

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 485 970
Årets resultat	-1 016 208
Totalt	-7 502 177

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	59 600
Balanseras i ny räkning	-7 561 777
	-7 502 177

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 546 680	2 454 019
Övriga rörelseintäkter	3	15 819	23 855
Summa rörelseintäkter		2 562 499	2 477 874
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 188 538	-1 033 882
Övriga externa kostnader	8	-133 265	-189 681
Personalkostnader	9	-115 912	-143 313
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 529 676	-1 529 646
Summa rörelsekostnader		-2 967 391	-2 896 521
RÖRELSERESULTAT		-404 892	-418 647
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		719	156
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-612 035	-798 926
Summa finansiella poster		-611 316	-798 770
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 016 208	-1 217 417
ÅRETS RESULTAT		-1 016 208	-1 217 417

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	107 769 925	109 299 601
Summa materiella anläggningstillgångar		107 769 925	109 299 601
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		107 769 925	109 299 601
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		40 149	5 666
Övriga fordringar	12	14 970	672
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	125 652	99 157
Summa kortfristiga fordringar		180 771	105 495
Kassa och bank			
Kassa och bank		786 706	707 962
Summa kassa och bank		786 706	707 962
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		967 477	813 457
SUMMA TILLGÅNGAR		108 737 402	110 113 058

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		88 865 000	88 865 000
Fond för yttre underhåll		277 200	219 800
Summa bundet eget kapital		89 142 200	89 084 800
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 485 970	-5 211 153
Årets resultat		-1 016 208	-1 217 417
Summa ansamlad förlust		-7 502 177	-6 428 570
SUMMA EGET KAPITAL		81 640 023	82 656 230
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	17 611 106	18 223 801
Summa långfristiga skulder		17 611 106	18 223 801
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	8 918 247	8 634 583
Leverantörsskulder		13 380	205 263
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	554 646	393 180
Summa kortfristiga skulder		9 486 273	9 233 026
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		108 737 402	110 113 058

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-404 892	-418 647
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 529 676	1 529 646
	1 124 784	1 110 999
Erhållen ränta	719	156
Erlagd ränta	-716 580	-798 926
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	408 923	312 229
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-75 276	-62 352
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	74 128	23 770
Kassaflöde från den löpande verksamheten	407 775	273 647
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	1
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-329 031	-301 254
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-329 031	-301 254
ÅRETS KASSAFLÖDE	78 744	-27 606
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	707 962	735 569
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	786 706	707 962

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Körsbärsparken är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el, 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:

Stomme och grund	1,00 %
Stamledningar Värme	2,00 %
El	2,50 %
Fasader	2,00 %
Fönster	2,00 %
Yttertak	2,50 %
Ventilation	4,00 %
Hissar	4,00 %
Styr & övervakning	6,67 %
Restpost	2,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. 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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 254 176	2 248 005
Kallvatten, moms	51 517	31 420
Varmvatten, moms	94 720	56 295
El, moms	132 099	118 296
Nycklar/lås vidarefakturerering	400	0
Aviseringsintäkter	13 275	0
Andrahandsuthyrning	493	0
Öres- och kronutjämning	0	3
Summa	2 546 680	2 454 019

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	15 819	23 855
Summa	15 819	23 855

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	113 975	114 487
Städning	55 022	30 181
Besiktning och service	10 916	0
Hiss	25 169	134 155
Serviceavtal, Infometric	25 921	5 810
Summa	231 002	284 632

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	6 134	256 330
Tvättstuga	3 296	0
Soprum/miljöanläggning	12 375	0
Dörrar och lås/porttele	2 063	0
VA	2 191	0
Värme	795	0
Ventilation	2 331	0
El	14 628	0
Hissar	51 755	0
Fasader	2 191	0
Summa	97 758	256 330

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	160 583	124 796
Uppvärmning	331 458	194 045
Vatten	204 348	85 796
Sophämtning	47 462	58 853
Summa	743 851	463 490

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Övrigt	0	1 847
Fastighetsförsäkringar	30 431	27 583
Arvode teknisk förvaltning	35 496	0
Samfällighet	50 000	0
Summa	115 927	29 430

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	7 994	3 062
Övriga förvaltningskostnader	27 557	66 365
Juridiska kostnader	840	0
Revisionsarvoden	22 313	21 438
Ekonomisk förvaltning	74 562	98 815
Summa	133 265	189 681

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	88 200	109 050
Sociala avgifter	27 712	34 263
Summa	115 912	143 313

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	612 035	784 570
Övriga räntekostnader	0	14 356
Summa	612 035	798 926

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	118 477 500	118 477 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	118 477 500	118 477 500
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 177 899	-7 648 253
Årets avskrivning	-1 529 676	-1 529 646
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 707 575	-9 177 899
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	107 769 925	109 299 601
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>36 968 584</i>	<i>36 968 584</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	52 000 000	48 000 000
Taxeringsvärde mark	7 600 000	9 400 000
Summa	59 600 000	57 400 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	679	672
Skattefordringar	14 291	0
Summa	14 970	672

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	55 366	99 157
Fastighetsskötsel	12 885	0
Städning	13 673	0
Försäkringspremier	28 585	0
Förvaltning	15 143	0
Summa	125 652	99 157

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2027-09-24	2,81 %	9 305 553	9 416 663
Swedbank	2028-04-25	2,70 %	8 305 553	8 416 663
Swedbank	2026-02-25	0,84 %	8 918 247	9 025 058
Summa			26 529 353	26 858 384
Varav kortfristig del			8 918 247	8 634 583

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 529 353 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	13 764	0
Utgiftsräntor	4 673	109 218
Löner	88 200	85 950
Sociala avgifter	27 712	27 005
Förutbetalda avgifter/hyror	199 081	153 995
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	17 012
Summa	333 430	393 180

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	30 000 000	30 000 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifter höjdes med 4% 1/3-2026. Stamspolning utfördes i februari 2026. Ett lån bands om i februari 2026 för 3 år med räntan 2,57% (Tidigare 0,84%). Räntan gäller till 2029-02-23.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-20.

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

Nykvarn

Saija Matalamaa
Ordförande

Emma Eriksson
Styrelseledamot

Katarina Lindblad Stefanska**
Styrelseledamot

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

Revise
Katheryne Salgado
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.05.2026 08:34

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.05.2026 11:17

DOCUMENT ID:

rJepH3ljJMg

ENVELOPE ID:

r1aB3ljkfg-rJepH3ljJMg

DOCUMENT NAME:

Brf Körsbärsparken, 769635-9616 - Årsredovisning 2025
-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

1253d23aa3a8c110453a0c3bf45786eccaaa95ad10ccdb
5992bfd87c14fec9e58cc9cf8a7ee57aa769ac8906e7b80
d74fc03e7f5208a6a9a8493cbf6cbf0047e

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

 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SAIJA MATALAMAA smatalamaa@gmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2026 17:25 20.05.2026 20:28	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.45.52
2. EMMA MARIA ERIKSSON emmeri1001@gmail.com	 Signed Authenticated	23.05.2026 16:41 23.05.2026 16:41	eID Low	Swedish BankID IP: 90.233.212.136
3. Katarina Lindblad Stefans ka katarina@lindbladjurist.se	 Signed Authenticated	24.05.2026 18:19 24.05.2026 18:18	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.79.45
4. KATHERYNE SUAREZ SAL GADO kathy.salgado@revise.se	 Signed Authenticated	26.05.2026 08:34 24.05.2026 18:19	eID Low	Swedish BankID IP: 20.79.91.110

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

 Attachments

No attachments related to this 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 Körsbärsparken, org.nr 769635-9616

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Körsbärsparken för år 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2024 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 15 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.

Revisorns ansvar

Våra 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 för LCE 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 för LCE använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Körsbärsparken för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift
Revise Sverige AB

Katheryne Salgado
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.05.2026 08:33

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.05.2026 11:17

DOCUMENT ID:

H16SngiJMI

ENVELOPE ID:

BJ6BhgyMg-H16SngiJMI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 för signering.pdf

4 pages

SHA-512:

d0d55dbf5525d7430997dd996524583e84a28e7ca0cf03
8347e3930a81f5583361d0b80205999d71e3593ab086a
582ed0fb3f39e693360504ce0888161b9ead5

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KATHERYNE SUAREZ SAL GADO	Signed	26.05.2026 08:33	eID	Swedish BankID
kathy.salgado@revise.se	Authenticated	24.05.2026 18:20	Low	IP: 20.79.91.110

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

Attachments

No attachments 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

 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