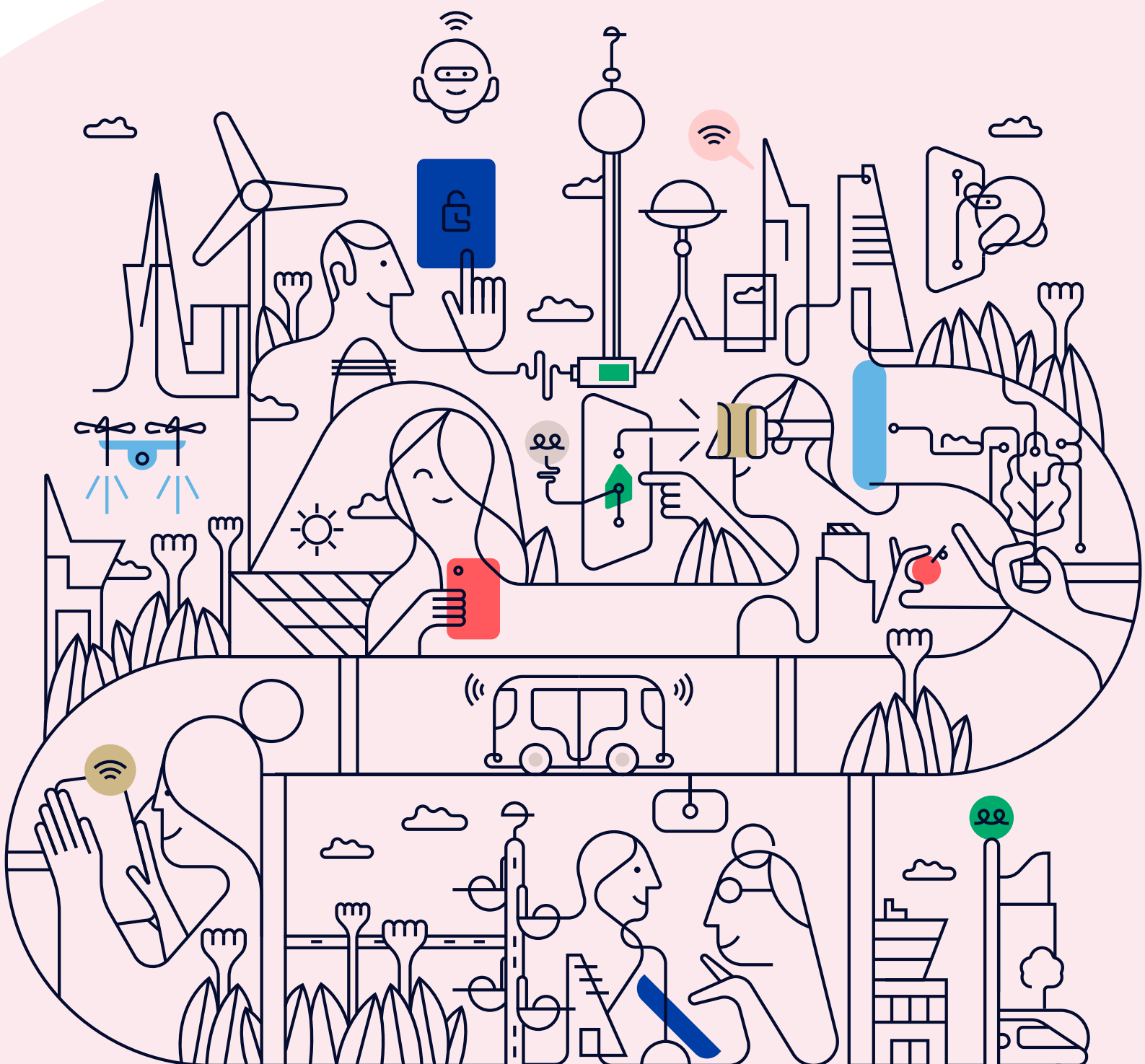




Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsförening Körsbärsdalen

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. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 20

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 2025-12-15 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
Hugo och Josefin 1	2012	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Årlig tomträttsavgäld från och med 2021-04-01 uppgår till 984 700 kr. Tomträttsavtalet kan sägas upp tidigast 2071-04-01 och efterföljande uppsägningsperiod är 40 år.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg Hansa

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 8 187 kvm och garage om 1 562 kvm. Byggnadernas totalyta är 9 749 kvm.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-05-13 haft följande sammansättning:

Maja Negovanovic	Ordförande
Malin Öhman	Kassör
Erik Jonsson	Styrelseledamot
Johanna Kööhler	Styrelseledamot
Lars Sebastian Nyberg	Styrelseledamot
Marcus Zinner	Styrelseledamot
Märta Filippa Modig	Styrelseledamot
Annicka Busch	Styrelseledamot (avgick hösten 2025)
Rana Sohlberg	suppleant
Timothy Teichter	suppleant

Valberedning

May Bshara och Filippa Modig

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ingela Andersson	Auktoriserad revisor
LR Bostadsrättsrevision AB	Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-05. Rösta om stadgeändringar (andra läsningen) efter ordinarie stämma.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2060. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 2019** ● OVK-besiktning
- 2022** ● Byte till LED-armatur i garage
Byte till LED-armatur i trapphus och källare
Stamspolning
- 2023** ● Radonmätning
Översyn av hisslinor, ej behov av byte
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
- 2024** ● Nya larmtelefoner i samtliga hissar anslutna till 3G
Energideklaration
Slipning och oljning av bänkar i trapphus
Stamspolning
Installation av individuella varmvattenmätare i samtliga lägenheter
Installation belysta utrymningsskyltar i källare
Installation dörrstopp i trapphus & källare
- 2025** ● Byte av två kanalfläktar i byggnaden
Byte/justering akustikplattor i trapphus
OVK-besiktning (ej godkänd, forts.2026)

Planerade underhåll

- 2026** ● Stamspolning
Åtgärder efter ej godkänd OVK-besiktning
Fasadtvätt putsfasad + målning vb
Takplåt, målning x2
Lagning betongtrappor 10% av bruttoytan
Justering/ lagning betongplattor 20% av bruttoytan.
Betongsockel, målning x2
Dörrar aluminium med glasruta, justering och målning

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	RagnSells och byte till Fastighetsägarna
Bredband/ telefoni/ TV	Telia Sverige AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
Elleverantör	Fortum Market AB
Elnätsleverantör	Ellevio AB
Fjärrvärme	Norrenergi AB
Garageadministration	SBC
Hisservice	Kone
Leverantör entrémattor	Elis Textil Service AB
Markskötsel	Jrf Mark AB
Övervakningssystem i garage	Widesec AB
Städning	Public Clean
Teknik förvaltning/Fastighetsskötsel	FastighetsÄgarna Service Sthlm AB
Vattenförsörjning	Stockholm vatten AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Gemensamhetsanläggning i garage och Agnes Cecilia sopsug samfällighetsförening, med en andel på 3.46%.

Samfälligheten förvaltar 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

Ett lån omförhandlas per 2025-06-01, byte till Swedbank med låst ränta på 2,76% på 3 år.

Amortering pausad för samtliga lånedelar för att öka vår buffert vid renoveringar och oförutsedda händelser.

Höjning av månadsavgifter för parkeringsplatser och lägenheter för 2025.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

1. Nytt avtal med FastighetsÄgarna för hushållsnära återvinning, RagnSells sägs upp.
2. Entrémattor förhandlas om och enbart på vinterhalvåret.
3. Frekvens på städning i allmänna utrymmen ökad.
4. Byte serviceleverantör från Una portar till Alldoors för garageporten.

Övriga uppgifter

Stadgeändringar genomförda efter årsstämma och extrastämma under 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 164 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 163 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelse. Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och administrativ avgift för andrahandsuthyrning tas ut i enlighet med föreningens stadgar.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	8 308 088	8 022 955	7 316 146	6 833 377
Resultat efter fin. poster	-3 650 559	-1 818 640	-2 754 925	-1 980 791
Soliditet (%)	80	80	80	80
Yttre fond	8 496 798	7 314 328	7 203 584	6 518 106
Taxeringsvärde	313 800 000	311 400 000	311 400 000	311 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	884	844	804	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,5	86,1	89,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 958	6 977	7 254	7 460
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 843	5 859	6 092	6 265
Sparande / kvm totalyta, kr	179	143	87	127
Elkostnad / kvm totalyta, kr	29	32	47	83
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	95	94	66	63
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	37	23	20	19
Energikostnad / kvm totalyta, kr	161	150	132	165
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,09	2,68	2,02	-
Räntekänslighet (%)	7,87	8,27	9,03	-

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 162 028 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

Planerat och oplanerat underhåll för fastigheten samt höga lånekostnader påverkar årets resultat negativt.

För att täcka underhållsbehovet i fastigheten har styrelsen gjort följande:

1. Amorteringen har pausats på samtliga fyra lånedelar och kommer utvärderas under år 2026.
2. Medlemsavgiften höjdes med 6 % from januari 2026.
3. Ändring av avtal/ leverantörer pågår för att minska kostnaderna.
4. Icke nödvändigt underhåll pausas.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	130 132 000	-	-	130 132 000
Upplåtelseavgifter	130 013 000	-	-	130 013 000
Fond, yttre underhåll	7 314 328	241 070	941 400	8 496 798
Balanserat resultat	-21 628 238	-2 059 710	-941 400	-24 629 348
Årets resultat	-1 818 640	1 818 640	-3 650 559	-3 650 559
Eget kapital	244 012 450	0	-3 650 559	240 361 891

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-23 687 948
Årets resultat	-3 650 559
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-941 400
Totalt	-28 279 907

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Extra reservering till fond för yttre underhåll	-665 440
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	555 802
Balanseras i ny räkning	-28 389 545

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	8 308 088	8 022 955
Övriga rörelseintäkter	3	62 770	0
Summa rörelseintäkter		8 370 858	8 022 955
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 864 665	-4 863 160
Övriga externa kostnader	9	-327 056	-407 446
Personalkostnader	10	-237 621	-242 116
Avskrivningar av anläggningstillgångar	13, 14	-4 830 388	-2 776 800
Summa rörelsekostnader		-10 259 730	-8 289 522
RÖRELSERESULTAT		-1 888 872	-266 567
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		728	11 012
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 762 415	-1 563 085
Summa finansiella poster		-1 761 687	-1 552 073
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 650 559	-1 818 640
ÅRETS RESULTAT		-3 650 559	-1 818 640

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar (Tomträtt)	13	29 998 796	0
Summa immateriella anläggningstillgångar		29 998 796	0
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	14, 18	266 782 211	301 611 394
Summa materiella anläggningstillgångar		266 782 211	301 611 394
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		296 781 007	301 611 394
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		253 441	305 359
Övriga fordringar	12	1 120 675	1 084 655
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	535 371	225 827
Summa kortfristiga fordringar		1 909 487	1 615 840
Kassa och bank			
Kassa och bank		262	64 462
Summa kassa och bank		262	64 462
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 909 749	1 680 302
SUMMA TILLGÅNGAR		298 690 756	303 291 697

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		260 145 000	260 145 000
Fond för yttre underhåll		8 496 798	7 314 328
Summa bundet eget kapital		268 641 798	267 459 328
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-24 629 348	-21 628 238
Årets resultat		-3 650 559	-1 818 640
Summa ansamlad förlust		-28 279 907	-23 446 878
SUMMA EGET KAPITAL		240 361 891	244 012 450
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	56 962 154	43 029 694
Summa långfristiga skulder		56 962 154	43 029 694
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	14 092 460
Leverantörsskulder		85 722	927 156
Skatteskulder		112 000	99 870
Övriga kortfristiga skulder		7 662	19 570
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 161 327	1 110 497
Summa kortfristiga skulder		1 366 711	16 249 553
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		298 690 756	303 291 697

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 888 872	-266 567
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 830 387	2 776 800
	2 941 515	2 510 233
Erhållen ränta	728	11 012
Erlagd ränta	-1 759 671	-1 615 981
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 182 572	905 264
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-52 680	-296 872
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-793 125	767 293
Kassaflöde från den löpande verksamheten	336 767	1 375 685
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-160 000	-2 269 786
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-160 000	-2 269 786
ÅRETS KASSAFLÖDE	176 767	-894 101
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	896 959	1 791 060
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 073 726	896 959

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Körbärsdalen 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. Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.
Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.
I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnadens komponenter och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.
Immateriella tillgångar (Tomträtt) redovisas till ett beräknat marknadspris vid anskaffningstillfället och baserat på en nyttjandeperiod om 120 år.

Följande avskrivningstider i procentsats tillämpas:

Tomträtt	0,84%
Stomme och grund	0,84%
Yttertak	5,34%
Fasader	3,36%
Balkonger	3,36%
Fönster	1,93%
Stamledningar VA	2,75%
Stamledningar Värme	1,36%
Styr och övervakning	7,57%
Ventilation	5,34%
El	2,45%
Hissar	4,13%
Laddstolpar	16%

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen kan betala inkomstskatt då föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av IMD via laddstolpar.

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	6 801 084	6 482 876
Hysesintäkter garage	791 205	884 665
Hysesintäkter garage, moms	1 500	15 769
Bredband	277 200	277 200
Varmvatten, moms	162 028	140 391
Elintäkter laddstolpe moms	63 606	36 044
Övernattnings-/gästlägenhet	26 500	24 200
Pantsättningsavgift	21 108	30 225
Överlåtelseavgift	16 647	26 747
Administrativ avgift	1 470	882
Andrahandsuthyrning	10 889	6 214
Vidarefakturerade kostnader	5 864	76 991
Vidarefakturerade kostnader, moms	128 989	20 754
Öres- och kronutjämning	-2	-4
Summa	8 308 088	8 022 955

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	37 800	0
Övriga intäkter	24 970	0
Summa	62 770	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	285 894	368 047
Fastighetsskötsel utöver avtal	19 864	16 071
Fastighetsskötsel gård enl avtal	46 273	45 120
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	13 325	9 375
Larm och bevakning	2 999	2 999
Städning enligt avtal	172 294	128 852
Städning utöver avtal	29 401	5 919
Besiktningar	1 514	3 454
Hissbesiktning	16 583	19 856
Brandskydd	8 298	2 035
Myndighetstillsyn	0	7 748
Gårdkostnader	3 075	6 296
Gemensamma utrymmen	11 554	6 229
Sophantering	26 250	0
Garage/parkering	4 135	5 338
Snöröjning/sandning	90 847	71 982
Serviceavtal	35 488	167 661
Serviceavtal, hissar	48 204	0
Mattvätt/Hyrmattor	70 218	61 760
Förbrukningsmaterial	802	2 060
Summa	887 018	930 803

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Huskropp utvändigt	9 830	0
Installationer	0	2 563
Bostadsrättslägenheter	44 603	4 106
Tvättstuga	850	0
Trapphus/port/entr	0	35 930
Sophantering/återvinning	33 175	1 369
Dörrar och lås/porttele	28 828	7 512
Övriga gemensamma utrymmen	0	17 794
VVS	16 018	58 083
Värmeanläggning/undercentral	0	12 844
Ventilation	1 340	0
Elinstallationer	2 250	13 010
Hissar	40 668	58 106
Tak	11 449	0
Fasader	0	19 750
Fönster	0	11 627
Mark/gård/utemiljö	4 938	8 125
Garage/parkering	0	21 584
Vattenskada	179 612	146 517
Skador/klotter/skadegörelse	0	2 738
Summa	373 561	421 657

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Entr/trapphus	0	18 296
Dörrar och lås	0	24 208
Gemensamma utrymmen	0	25 623
VVS	92 238	75 900
Ventilation	45 156	0
Elinstallationer	51 596	46 322
Hiss	0	104 500
Fasader	0	46 125
Garage/parkering	366 812	90 597
Summa	555 802	431 570

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	279 795	312 871
Uppvärmning	925 405	920 447
Vatten	360 872	225 861
Sophämtning/renhållning	80 410	110 821
Grovsopor	5 625	0
Summa	1 652 107	1 570 001

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	116 640	19 330
Tomträttsavgäld	738 525	984 700
Kabel-TV	76 299	0
Bredband	202 180	303 796
Samfällighetsavgifter	196 404	147 303
Fastighetsskatt	58 000	54 000
Korr. fastighetsskatt	8 130	0
Summa	1 396 178	1 509 129

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	3 495	2 569
Juridiska åtgärder	8 750	0
Inkassokostnader	4 592	4 820
Revisionsarvoden extern revisor	45 631	53 875
Styrelseomkostnader	1 957	794
Fritids och trivselkostnader	600	1 561
Föreningskostnader	30 917	15 882
Förvaltningsarvode enl avtal	162 085	155 602
Överlåtelsekostnad	20 580	36 108
Pantsättningskostnad	26 754	46 440
Administration	8 069	32 450
Konsultkostnader	5 616	57 261
Vidarefakturerade kostnader	0	85
Bostadsrätterna Sverige	8 010	0
Summa	327 056	407 446

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	180 810	184 235
Arbetsgivaravgifter	56 811	57 881
Summa	237 621	242 116

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 761 132	1 563 053
Dröjsmålsränta	1 283	32
Summa	1 762 415	1 563 085

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	42 240	136 851
Momsavräkning	0	53 307
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	4 971	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	62 000
Transaktionskonto	718 982	823 421
Borgo räntekonto	354 482	9 076
Summa	1 120 675	1 084 655

NOT 13, TOMTRÄTT

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Omklassificering	33 332 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	33 332 000	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-277 767	0
Omklassificering	-3 055 437	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 333 204	0
Utgående restvärde enligt plan	29 998 796	0
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde mark	81 000 000	94 000 000

NOT 14, BYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	332 194 655	332 194 655
Omklassificering	-33 332 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	298 862 656	332 194 655
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-30 583 261	-27 806 461
Årets avskrivning	-4 552 621	-2 776 800
Omklassificering	3 055 437	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-32 080 445	-30 583 261
Utgående restvärde enligt plan	266 782 211	301 611 394
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	232 800 000	217 400 000

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	126 764	129 175
Förutbet försäkr premier	99 937	96 652
Förutbet kabel-TV	6 937	0
Förutbet tomträttsavgäld	246 175	0
Förutbet bredband	18 380	0
Upplupna intäkter	37 178	0
Summa	535 371	225 827

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2028-05-24	2,71 %	12 356 460	12 356 460
Swedbank	2027-05-25	3,51 %	15 261 417	15 341 417
Swedbank	2027-05-25	3,53 %	15 024 017	15 104 017
Stadshypotek	2027-04-30	3,11 %	14 320 260	14 320 260
Summa			56 962 154	57 122 154
Varav kortfristig del			0	14 092 460

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 56 962 154 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	614	733
Uppl kostn el	25 711	30 599
Uppl kostnad Värme	119 184	112 012
Uppl kostn räntor	11 674	8 930
Uppl kostn vatten	77 076	65 831
Uppl kostnad arvoden	176 511	177 547
Beräknade uppl. sociala avgifter	55 460	54 010
Förutbet hyror/avgifter	695 097	660 835
Summa	1 161 327	1 110 497

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	72 000 000	72 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Brf Sagoskogen har ansökt om utbyggnad med 6 st elbilsaddare på sin andel i GA under 2026. Detta är godkänt av styrelsen. Årsavgifterna höjdes med 6 % fr.o.m. 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-22.

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

Maja Negovanovic
Ordförande

Malin Öhman
Kassör

Erik Jonsson
Styrelseledamot

Johanna Kööhler
Styrelseledamot

Lars Sebastian Nyberg
Styrelseledamot

Marcus Zinner
Styrelseledamot

Märta Filippa Modig
Styrelseledamot

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

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.05.2026 09:32

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 25.05.2026 21:52

DOCUMENT ID:

rklGud7Mlzg

ENVELOPE ID:

S1fudQMlze-rklGud7Mlzg

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsförening Körbärsdalen, 769620-4598 - Års redovisning 2025-12-31.pdf

22 pages

SHA-512:

1fb92058c8e92cf74ee29bf087787f219ddbab7bc7f7d51
0ff9e35d3ba1c6e3d9a77e1fe587c478d184bb1cc10cfac
a66d0e3ba125f91c73b506304335c52cbf

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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. HANS ERIK JONSSON erik1980jonsson@gmail.com	 Signed Authenticated	25.05.2026 22:08 25.05.2026 22:08	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.168.165
2. MARCUS ZINNER marcus.zinner@projektsta-ben.se	 Signed Authenticated	25.05.2026 22:17 25.05.2026 22:17	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.219.75
3. MAJA NEGOVANOVIC majanego@live.se	 Signed Authenticated	25.05.2026 22:23 25.05.2026 22:22	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.36
4. Märta Filippa Modig Fmodig@hotmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 06:14 26.05.2026 06:13	eID Low	Swedish BankID IP: 81.233.44.208
5. JOHANNA KÖÖHLER blomqvistkj@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 08:25 26.05.2026 08:25	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.56.97
6. Lars Sebastian Nyberg Sebastian_946@hotmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 08:56 26.05.2026 08:53	eID Low	Swedish BankID IP: 128.94.11.175
7. MALIN ÖHMAN malinohman90@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 09:24 26.05.2026 09:20	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.82.54
8. INGELA ANDERSSON ingela.andersson@lr-revision.se	 Signed Authenticated	26.05.2026 09:32 26.05.2026 09:32	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.187.138

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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

 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 Körbärsdalen
Org.nr 769620-4598

Denna revisionsberättelse ersätter den revisionsberättelse jag lämnade den 24 maj 2026.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Körbärsdalen för år 2025.

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 2025 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 revisors sed 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.

Upplysning av särskild betydelse

Enligt föreningens stadgar registrerade år 2025 ska föreningens löpande verksamhet och avsättning till fond för yttre underhåll finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen.

Jag vill fästa uppmärksamheten på den information som styrelsen lämnar i förvaltningsberättelsen och kassaflödesanalysen som visar att föreningen har ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten (336 767 kr) men att detta inte täcker behovet av reservering till underhållsfond i enlighet med föreningens underhållsplan (1 606 840 kr). Jag har inte modifierat mitt uttalande i detta avseende.

Övrig upplysning

Styrelsen beslutade 22 maj 2026 innehållet till årsredovisning för år 2025. Skälet till att denna nya revisionsberättelse är att styrelsen den 25 maj 2026 valde att upprätta en ny årsredovisning för år 2025 med samma innehåll men med ny layout.

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

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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens

uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 Körbärsdalen för år 2025 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 revisionssed 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, 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 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 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



Document summary

COMPLETED BY ALL: 26.05.2026 09:32	DOCUMENT NAME: Brf Körsbärsdalen RB 2025x.pdf 2 pages
SENT BY OWNER: SBC Digital signering · 25.05.2026 21:52	SHA-512: caf1db997ef019c232ba8bbb34fc72ca435f607cb01bc01 bed850c7f8f83234852bc941adbbf3423a1e9d3db99d1e d290a055490a092219f5272f4ad28a578c8
DOCUMENT ID: SkszudXfgzx	
ENVELOPE ID: Bkfu_mMxzg-SkszudXfgzx	

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. INGELA ANDERSSON	Signed	26.05.2026 09:32	eID	Swedish BankID
ingela.andersson@lr-revis ion.se	Authenticated	26.05.2026 09:31	Low	IP: 31.208.187.138

* 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