



Välkommen till årsredovisningen för Brf 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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Älmhult.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-05-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-03-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-28 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
Kedjan 4	2020	Älmhult
Kompassen 1	2019	Älmhult

Marken innehåller med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Dina Försäkringar AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2019-2020 och består av 8 småhus.

Värdeåret är 2020.

Föreningen har 26 bostadsrätter om totalt 2 912 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 912 kvm.

Styrelsens sammansättning

Per Viktor Allblom	Ordförande
Alex Anders Benjamin Roos	Styrelseledamot
Björn Ericsson	Styrelseledamot
Carl Sjöborg	Styrelseledamot
Fredrik André Karlsson	Suppleant
Gabriel Nordén Burle	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

William Lindström Revisor Kungsbron Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-07-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan men det kommer att upprättas en i samarbete med SBC under 2026 som sträcker sig 50 år framåt.

Avtal med leverantörer

Sophantering SSAM

Sophantering Prezero

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett lån lades om, räntan justerades upp.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-06-01 med 7%.

Förändringar i avtal

Vi har anlitat en ny revisionsfirma.

Vi har tagit beslut att ta hjälp från SBC att göra förändringen från K2 till K3 enligt de nya lagarna.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 41 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 42 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 035 149	1 869 926	1 695 618	1 419 144
Resultat efter fin. poster	-51 753	-23 709	-77 743	-5 073
Soliditet (%)	64	64	64	-
Yttre fond	661 237	515 237	369 237	369 237
Taxeringsvärde	38 459 000	38 459 000	15 372 000	15 372 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	696	640	558	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,6	99,4	97,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 942	9 092	9 147	9 199
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 942	9 092	9 147	9 199
Sparande / kvm totalyta, kr	172	189	163	187
Elkostnad / kvm totalyta, kr	18	17	22	27
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	62	56	58	57
Energikostnad / kvm totalyta, kr	81	74	80	83
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,76	3,26	2,28	1,26
Räntekänslighet (%)	12,84	14,21	16,41	-

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 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

De största orsakerna till att vi gick med förlust 2025 var en oväntat stor kostnadsökning för avfallshantering samt en lite sen ökning av månadsavgifterna. Föreningen har ett sparande om 172 kr/kvm, detta kommer att justeras i enlighet med underhållsplanen som tas fram under 2026. Styrelsen anser att årets förlust inte påverkar föreningens framtida drift.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	47 370 000	-	-	47 370 000
Fond, yttre underhåll	515 237	-	146 000	661 237
Balanserat resultat	-295 707	-23 710	-146 000	-465 417
Årets resultat	-23 710	23 710	-51 755	-51 755
Eget kapital	47 565 820	0	-51 755	47 514 065

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-319 417
Årets resultat	-51 755
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-146 000
Totalt	-517 172

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-517 172

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	2 035 150	1 869 926
Övriga rörelseintäkter	3	0	5 200
Summa rörelseintäkter		2 035 150	1 875 126
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6	-414 389	-366 947
Övriga externa kostnader	7	-92 705	-76 221
Personalkostnader	8	-39 426	-37 918
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-551 892	-551 892
Summa rörelsekostnader		-1 098 411	-1 032 979
RÖRELSERESULTAT		936 739	842 148
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-988 496	-865 858
Summa finansiella poster		-988 494	-865 858
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-51 755	-23 710
ÅRETS RESULTAT		-51 755	-23 710

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	71 924 301	72 469 689
Maskiner och inventarier	11	44 405	50 909
Summa materiella anläggningstillgångar		71 968 706	72 520 598
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		71 968 706	72 520 598
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 443	0
Övriga fordringar	12	1 800 291	1 779 722
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	16 394	13 659
Summa kortfristiga fordringar		1 823 128	1 793 381
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	4 222
Summa kassa och bank		0	4 222
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 823 128	1 797 602
SUMMA TILLGÅNGAR		73 791 834	74 318 200

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		47 370 000	47 370 000
Fond för yttre underhåll		661 237	515 237
Summa bundet eget kapital		48 031 237	47 885 237
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-465 417	-295 707
Årets resultat		-51 755	-23 710
Summa fritt eget kapital		-517 172	-319 417
SUMMA EGET KAPITAL		47 514 065	47 565 820
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	21 939 560	17 610 384
Summa långfristiga skulder		21 939 560	17 610 384
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	4 100 000	8 865 686
Leverantörsskulder		11 546	7 862
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	226 663	268 449
Summa kortfristiga skulder		4 338 209	9 141 996
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 791 834	74 318 200

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	936 739	842 148
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	551 892	551 892
	1 488 631	1 394 040
Erhållen ränta	2	0
Erlagd ränta	-1 006 002	-863 608
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	482 631	530 432
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 180	3 998
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-20 595	-49 230
Kassaflöde från den löpande verksamheten	452 856	485 200
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-436 510	-159 931
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-436 510	-159 931
ÅRETS KASSAFLÖDE	16 346	325 269
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 783 931	1 458 662
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 800 277	1 783 931

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Körsbärsdalen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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:

Byggnad	0,83 %
Inventarier	10,00 %

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 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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 027 756	1 863 472
Elintäkter laddstolpe	2 630	3 657
Påminnelseavgift	60	120
Pantsättningsavgift	1 764	1 146
Överlåtelseavgift	2 940	1 433
Administrativ avgift	0	98
Öres- och kronutjämning	0	0
Summa	2 035 150	1 869 926

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	5 200
Summa	0	5 200

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Gårdkostnader	2 326	11 382
Snöröjning/sandning	0	89
Serviceavtal	1 350	0
Fordon	1 050	3 688
Förbrukningsmaterial	1 050	1 677
Summa	5 776	16 836

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	53 359	50 956
Vatten	181 711	164 366
Sophämtning/renhållning	110 252	80 206
Summa	345 322	295 528

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	57 939	53 416
Fordonsförsäkring	5 352	1 167
Summa	63 291	54 583

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 107	0
Tele- och datakommunikation	1 200	0
Juridiska åtgärder	8 750	0
Revisionsarvoden extern revisor	33 750	31 250
Styrelseomkostnader	1 455	0
Fritids och trivselkostnader	356	907
Föreningskostnader	2 906	2 918
Förvaltningsarvode enl avtal	31 408	30 285
Överlåtelsekostnad	4 116	2 006
Pantsättningskostnad	6 174	1 720
Administration	1 483	7 135
Summa	92 705	76 221

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	30 000	30 000
Arbetsgivaravgifter	9 426	7 918
Summa	39 426	37 918

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	988 496	864 971
Dröjsmålsränta	0	887
Summa	988 496	865 858

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	74 610 000	74 610 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	74 610 000	74 610 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 140 311	-1 594 923
Årets avskrivning	-545 388	-545 388
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 685 699	-2 140 311
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	71 924 301	72 469 689
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 900 000</i>	<i>8 900 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 092 000	32 092 000
Taxeringsvärde mark	6 367 000	6 367 000
Summa	38 459 000	38 459 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	65 000	65 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	65 000	65 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-14 091	-7 587
Årets avskrivning	-6 504	-6 504
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 595	-14 091
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	44 405	50 909

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	14	12
Transaktionskonto	1 800 277	1 779 710
Summa	1 800 291	1 779 722

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	1 638	0
Förutbet försäkr premier	14 756	13 659
Summa	16 394	13 659

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Obos	2025-03-22	3,66 %		8 777 334
Handelsbanken	2027-12-30	4,16 %	8 930 000	8 930 000
Handelsbanken	2026-03-30	4,10 %	3 930 000	3 970 000
Handelsbanken	2028-03-30	3,85 %	4 750 384	4 798 736
Handelsbanken	2029-06-30	2,97 %	8 429 176	
Summa			26 039 560	26 476 070
Varav kortfristig del			4 100 000	8 865 686

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 989 560 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
Upplupna kostnader	163	0
Uppl kostn el	5 249	4 824
Uppl kostnad Extern revisor	30 000	30 000
Uppl kostn räntor	0	17 506
Uppl kostnad Sophämtning	6 757	3 570
Uppl kostnad arvoden	8 200	38 200
Beräknade uppl. sociala avgifter	2 576	12 002
Förutbet hyror/avgifter	173 718	162 346
Summa	226 663	268 449

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	27 240 000	27 240 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Planerar att lägga in en årlig höjning av avgifterna.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-27.

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

Älmhult

Alex Anders Benjamin Roos
Styrelseledamot

Björn Ericsson
Styrelseledamot

Carl Sjöborg
Styrelseledamot

Per Viktor Allblom
Ordförande

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

Kungsbron Borevision
William Lindström
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.04.2026 14:03

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 30.03.2026 12:20

DOCUMENT ID:

rkevw0TwjWg

ENVELOPE ID:

BkvwR6ws-g-rkevw0TwjWg

DOCUMENT NAME:

Brf Körsbärsdalen, 769636-3576 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

f1ca15a2c44891cd769d9d8f6ad9be4df6ea16d70cbcbbd4f9051222a6bb1df7a8a3a61d9079e108a06a070e1c50cdf07c0d6dda0c028347033b73bb51a61868

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. BJÖRN ERICSSON bjorn.ericsson@hotmail.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 16:51 30.03.2026 12:24	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.65.8
2. Carl Stephan Sjöborg carl.sjobergh@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 10:56 31.03.2026 10:56	eID Low	Swedish BankID IP: 165.85.72.214
3. Per Viktor Allblom sbc@allblom.info	 Signed Authenticated	01.04.2026 14:59 01.04.2026 14:28	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.63.166
4. ALEX ANDERS BENJAMIN ROOS roosor@icloud.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 14:03 02.04.2026 14:01	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.208.20
5. WILLIAM LINDSTRÖM william.lindstrom@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	08.04.2026 14:03 08.04.2026 13:48	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* 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 Körbärsdalen

Org.nr 769636-3576

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 Bostadsrättsföreningen Körbärsdalens 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 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 7 april 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 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 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, andra författningar samt stadgar

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 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, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

Anmärkning

Styrelsen ska enligt Lag om Ekonomiska föreningar kalla till stämma inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår där styrelsen ska lägga fram årsredovisningen och revisionsberättelsen. Ordinarie stämma för räkenskapsåret för 2024 hölls senare än vad lagen anger.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

William Lindström

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.04.2026 14:03

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 30.03.2026 12:20

DOCUMENT ID:

ByuvRavjbe

ENVELOPE ID:

SyvwaTvobg-ByuvRavjbe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Körsbärsdal
en 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

0d83a3c5253dbb3da034655a3b4e3e693f15d89018bdb
74bed46bc92c74088e861b7bafb13d4c4770144d81cd0
0c6ff5b9b155372b464e0ea36a9e5c210d7bf3

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. WILLIAM LINDSTRÖM	Signed	08.04.2026 14:03	eID	Swedish BankID
william.lindstrom@kungs bronborevision.se	Authenticated	08.04.2026 13:48	Low	IP: 213.88.193.73

* 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