

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Körsbärsdalen

Styrelsen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-05-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-03-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Älmhult.

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

Styrelsen

Gabriel Nordén Burle	Ordförande
Viktor Allblom	Ledamot
Klara Persson	Ledamot
Linda Svensson	Ledamot

Carl-Marcus Junemalm	Suppleant
Arun Sharma	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Gabriel Max Charles Nordén Burle.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Torbjörn Larsson	Auktoriserad revisor	KPMG
------------------	----------------------	------

Valberedning

Mathias Hagberg
Carl-Marcus Junemalm

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kompassen 1	2019	Älmhult
Kedjan 4	2020	Älmhult

Fullvärdesförsäkring finns via Dina Försäkringar.

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

Byggnadernas uppvärmning är frånluftsvärmepump.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2019 - 2020 och består av 8 småhus.

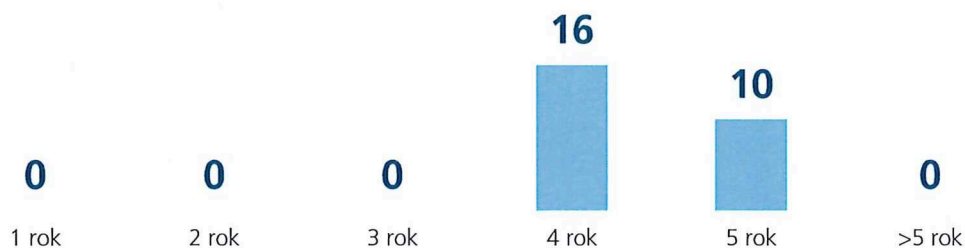
Fastigheternas värdeår är 2020.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 912 m², varav 2 912 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

1st Miljöhus
1st Fastighetsförråd
1st Styrelserum

Byggnadernas tekniska status

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk och hyresadministrativ förvaltning	SBC
Avfallshantering	SSAM
Avfallshantering	PreZero Recycling AB

Föreningens ekonomi

Ett lån fick läggas om med högre ränta under 2022.

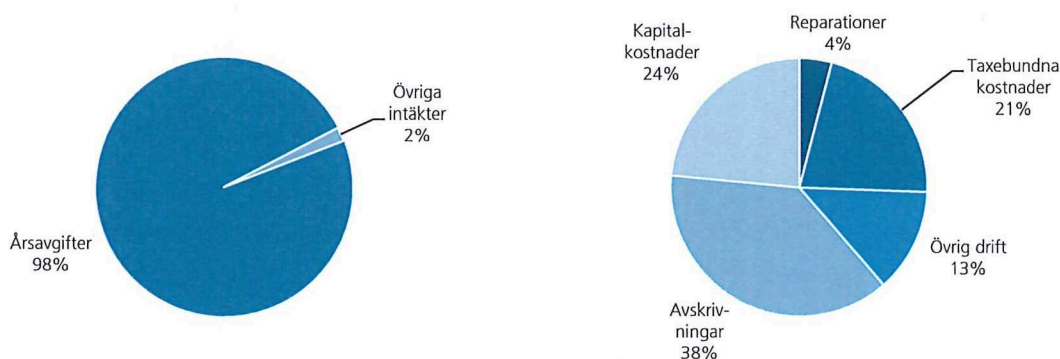
Ett lån kommer att läggas om i slutet av 2023.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-03-01 med 20 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	837 221	5 112 061
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 437 265	1 434 554
Finansiella intäkter	0	43
Minskning kortfristiga fordringar	0	932 225
Ökning av kortfristiga skulder	0	146 639
	1 437 265	2 513 461
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	553 643	417 203
Finansiella kostnader	340 028	290 335
Ökning av materiella anläggningstillgångar	65 000	5 853 763
Ökning av kortfristiga fordringar	5 637	0
Minskning av långfristiga skulder	225 667	227 000
Minskning av kortfristiga skulder	60 692	0
	1 250 667	6 788 301
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 023 819	837 221
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	186 598	-4 274 840

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 874 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde. Föreningen är befriad från skatt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Omstrukturerings av ett miljörum till föreningsförråd med byte av dörr.

Inköp av åkgräsklippare med plogskär för att få ner driftkostnader.

Inköp av stödpinnar och bevattningssystem till häckarna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st

Överlåtelser under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 42

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 40

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	485	444	0	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 199	9 276	9 354	0
Elkostnad/m ² totalyta	27	18	0	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	57	49	0	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	117	100	0	0
Soliditet (%)	64	64	63	3
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-5	225	0	0
Nettoomsättning (tkr)	1 419	1 294	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 912 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	47 370 000	0	0	47 370 000
Fond för yttre underhåll	369 237	146 000	0	223 237
S:a bundet eget kapital	47 739 237	146 000	0	47 593 237
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-66 892	-146 000	225 108	-146 000
Årets resultat	-5 073	-5 073	-225 108	225 108
S:a ansamlad förlust	-71 964	-151 073	0	79 108
S:a eget kapital	47 667 273	-5 073	0	47 672 345

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-5 073
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	79 108
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-146 000
summa balanserat resultat	-71 965

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-71 965
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 419 144	1 294 018
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 122	140 536
Summa rörelseintäkter		1 437 265	1 434 554
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-468 774	-351 446
Övriga externa kostnader	Not 5	-75 376	-49 758
Personalkostnader	Not 6	-9 493	-16 000
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-548 667	-501 951
Summa rörelsekostnader		-1 102 310	-919 154
RÖRELSERESULTAT		334 956	515 400
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	43
Räntekostnader och liknande resultatposter		-340 028	-290 335
Summa finansiella poster		-340 028	-290 292
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 073	225 108
ÅRETS RESULTAT		-5 073	225 108

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	73 560 465	74 108 049
Maskiner	Not 9	63 917	0
Summa materiella anläggningstillgångar		73 624 382	74 108 049
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		73 624 382	74 108 049
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 783	0
Övriga fordringar	Not 10	212	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	11 344	10 702
Summa kortfristiga fordringar		16 339	10 702
KASSA OCH BANK			
Klientmedel		1 023 819	837 221
Summa kassa och bank		1 023 819	837 221
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 040 158	847 922
SUMMA TILLGÅNGAR		74 664 540	74 955 971

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		47 370 000	47 370 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	369 237	223 237
Summa bundet eget kapital		47 739 237	47 593 237
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-66 892	-146 000
Årets resultat		-5 073	225 108
Summa ansamlad förlust		-71 964	79 108
SUMMA EGET KAPITAL		47 667 273	47 672 345
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 853 000	8 922 055
Summa långfristiga skulder		8 853 000	8 922 055
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	17 934 333	18 090 945
Leverantörsskulder		31 159	89 350
Skatteskulder		0	5 500
Övriga skulder		11 913	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	166 862	175 776
Summa kortfristiga skulder		18 144 267	18 361 570
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 664 540	74 955 971

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

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

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år
Åkgräsklippare	10 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 411 754	1 294 108
Överlåtelse/pantsättning	7 487	0
Öresutjämning	-97	-90
	1 419 144	1 294 018

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	3 937	0
Övriga intäkter	14 185	140 536
	18 122	140 536

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	14 512	19 810
	Snöröjning/sandning	20 079	6 303
	Gemensamma utrymmen	0	1 790
	Garage/parkering	1 688	0
	Gård	10 964	30 190
	Förbrukningsmateriel	8 602	656
	Fordon	2 947	0
		58 792	58 749
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	21 053	0
	Entré/trapphus	18 778	0
	Mark/gård/utemiljö	17 356	11 012
		57 187	11 012
	Taxebundna kostnader		
	El	77 550	52 046
	Vatten	165 141	142 171
	Sophämtning/renhållning	68 121	52 347
		310 812	246 564
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	44 733	35 121
		44 733	35 121
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	-2 750	0
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	468 774	351 446
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	2 174	0
	Juridiska åtgärder	16 563	0
	Revisionsarvode extern revisor	3 750	15 000
	Fritids- och trivselkostnader	1 028	0
	Förvaltningsarvode	30 162	21 738
	Administration	21 699	10 275
	Korttidsinventarier	0	2 745
		75 376	49 758
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	7 226	12 174
	Sociala kostnader	2 267	3 826
		9 493	16 000
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	547 583	501 951
	Maskiner	1 083	0
		548 667	501 951

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	74 610 000	8 900 000
	Nyanskaffningar	0	65 710 000
	Utgående anskaffningsvärde	74 610 000	74 610 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-501 951	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-547 583	-501 951
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 049 535	-501 951
	Planenligt restvärde vid årets slut	73 560 465	74 108 049
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 900 000	8 900 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	12 428 000	12 428 000
	Taxeringsvärde mark	2 944 000	2 944 000
		15 372 000	15 372 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	15 372 000	15 372 000
		15 372 000	15 372 000
Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	0	0
	Nyanskaffningar	65 000	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	65 000	0
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 083	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1 083	0
	Redovisat restvärde vid årets slut	63 917	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	212	0
		212	0
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	11 344	10 702
		11 344	10 702

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	223 237	0
	Reservering enligt stadgar	146 000	146 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	77 237
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	369 237	223 237

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	Obos	1,340 %	8 928 666	9 004 333	2024-12-21
	Obos	1,140 %	0	9 004 333	2022-12-22
	Obos	1,230 %	8 928 667	9 004 333	2024-12-22
	Handelsbanken	4,160 %	8 930 000	0	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		26 787 333	27 012 999	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-17 934 333	-18 090 945	
			8 853 000	8 922 054	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 030 665 kr.

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	27 240 000	27 240 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	10 344	7 516
	Sophämtning	2 274	0
	Arvoden	0	12 174
	Sociala avgifter	0	3 826
	Ränta	16 606	9 646
	Avgifter och hyror	117 638	126 364
	Revisionsarvode	20 000	16 250
		166 862	175 776

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Trivselkommitté ska skapas för framtida granträffar.

Underhållsgrupp / trädgårdsskötselgrupp ska skapas för att få ett gemensamt fint område på ett strukturerat sätt.

Styrelsens underskrifter

Älmhult den / 2023

Gabriel Nordén Burle
Ordförande

Viktor Allblom
Ledamot

Linda Svensson
Ledamot

Klara Persson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
KPMG AB

Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Körbärsdalen, org. nr 769636-3576

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Körbärsdalen för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 Standards on Auditing (ISA) 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.

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 utvärderar, 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 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 Körbärsdalen för år 2022 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång, enligt 6 kap. 9 § lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 6 september 2023

KPMG AB



Torbjörn Larsson

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 411 000	1 411 754	1 411 000
Överlåtelse/pantsättning	0	7 487	0
Öresutjämning	0	-97	0
Fakturerade kostnader	0	3 937	0
Övriga intäkter	0	14 185	0
	1 411 000	1 437 265	1 411 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	0	0	-50 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	0	-15 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-7 000	-14 512	-3 000
Snöröjning/sandning	-18 000	-20 079	0
Gemensamma utrymmen	-2 000	0	-2 000
Garage/parkering	0	-1 688	0
Gård	-34 000	-10 964	0
Serviceavtal	0	0	-3 000
Förbrukningsmateriel	-8 000	-8 602	0
Fordon	-2 000	-2 947	0
	-71 000	-58 792	-73 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-12 000	0	-20 000
Gemensamma utrymmen	0	-21 053	0
Entré/trapphus	0	-18 778	0
Mark/gård/utemiljö	0	-17 356	0
	-12 000	-57 187	-20 000
Taxebundna kostnader			
El	-69 000	-77 550	-41 000
Vatten	-157 000	-165 141	-89 000
Sophämtning/renhållning	-58 000	-68 121	-55 000
	-284 000	-310 812	-185 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-39 000	-44 733	-44 000
	-39 000	-44 733	-44 000
Fastighetsskatt			
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	2 750	0
	0	2 750	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-2 174	0
Juridiska åtgärder	0	-16 563	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-3 750	-18 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-1 028	0
Förvaltningsarvode	-24 000	-30 162	-30 000
Administration	-4 000	-21 699	-1 000
	-45 000	-75 376	-49 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-16 000	-3 826	-16 000
Övriga arvoden	0	-3 400	0
Arbetsgivaravgifter	0	-2 267	0
	-16 000	-9 493	-16 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-548 000	-547 583	-547 000
Maskiner	0	-1 083	0
	-548 000	-548 667	-547 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 015 000	-1 102 310	-934 000
RÖRELSERESULTAT	396 000	334 956	477 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-335 000	-339 965	-282 000
Räntekostnader skattekonto	0	-38	0
Övriga räntekostnader	0	-25	0
	-335 000	-340 028	-282 000
RESULTAT	61 000	-5 073	195 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se