



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Körsbärsdalen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

# 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.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kompassen 1	2019	Älmhult
Kedjan 4	2020	Älmhult

Fastigheterna är försäkrade hos Dina Försäkringar AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2019-2020

Värdeåret är 2020

Föreningen har 26 bostadsrätter om totalt 2 912 kvm. Byggnadernas totalyta är 2912 kvm.

### Underhållsplan

Föreningen har ingen aktiv underhållsplan utan följer istället den ekonomiska planen som uppdaterades senast 2020.

### Styrelsens sammansättning

Gabriel Nordén Burle	Ordförande
Klara Erica Persson	Styrelseledamot
Linda Svensson	Styrelseledamot
Per Viktor Allblom	Styrelseledamot
Arun Sharma	Suppleant
Carl-Marcus Daniel K Junemalm	Suppleant

### Valberedning

Carl Junemalm

Mathias Hagberg

## **Firmateckning**

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas två i förening av ledamöterna

## **Revisorer**

KPMG AB Auktoriserad Revisor

## **Sammanträden och styrelsemöten**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## **Avtal med leverantörer**

Sophantering SSAM

Sophantering Prezero

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### **Ekonomi**

Höjning av månadsavgifter med 20%.

Ett lån hos OBOS-banken har löpt ut i slutet av november.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-04-01 med 20%.

## **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 40 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 41 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 659 618	1 419 144	1 294 018	-
Resultat efter fin. poster	-77 743	-5 073	225 108	-
Soliditet (%)	64	-	-	-
Yttre fond	369 237	369 237	223 237	-
Taxeringsvärde	15 372 000	15 372 000	15 372 000	2
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	558	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,8	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 147	9 199	9 276	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 147	9 199	9 276	-
Sparande per kvm totalyta, kr	163	187	250	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	22	27	18	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	58	57	49	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	80	83	67	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,28	'-'	-	-
Räntekänslighet (%)	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

Förlusten beror mest på 2 saker.

Det tog ca 2 månader extra att få till avgiftshöjningen förra våren, detta resulterade i ca 50k i förlorade intäkter.

Revisorerna har börjat registrera förra årets revisionskostnader på förra året istället för året arbetet gjordes, vilket för 2023 då blir dubbla redovisningskostnader 30k+30k.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	47 370 000	-	-	47 370 000
Fond, yttre underhåll	369 237	-	-	369 237
Balanserat resultat	-66 892	-5 073	-	-71 964
Årets resultat	-5 073	5 073	-77 743	-77 743
<b>Eget kapital</b>	<b>47 667 273</b>	<b>0</b>	<b>-77 743</b>	<b>47 589 530</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-71 964
Årets resultat	-77 743
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	0
<b>Totalt</b>	<b>-149 707</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-149 707
-------------------------	----------

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

# Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 659 618	1 419 144
Övriga rörelseintäkter	3	1 248	18 122
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 660 867</b>	<b>1 437 265</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-419 092	-468 774
Övriga externa kostnader	9	-129 899	-75 376
Personalkostnader	10	-26 284	-9 493
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-551 892	-548 667
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 127 166</b>	<b>-1 102 310</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>533 700</b>	<b>334 956</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-611 443	-340 028
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-611 443</b>	<b>-340 028</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-77 743</b>	<b>-5 073</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-77 743</b>	<b>-5 073</b>



# Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	73 015 077	73 560 465
Maskiner och inventarier	13	57 413	63 917
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>73 072 490</b>	<b>73 624 382</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>73 072 490</b>	<b>73 624 382</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		5 236	4 783
Övriga fordringar	14	1 350 012	212
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	12 421	11 344
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 367 669</b>	<b>16 339</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		108 662	1 023 819
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>108 662</b>	<b>1 023 819</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 476 331</b>	<b>1 040 158</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>74 548 821</b>	<b>74 664 540</b>

# Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		47 370 000	47 370 000
Fond för yttre underhåll		369 237	369 237
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>47 739 237</b>	<b>47 739 237</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-71 964	-66 892
Årets resultat		-77 743	-5 073
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-149 707</b>	<b>-71 964</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>47 589 530</b>	<b>47 667 273</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	17 707 332	8 853 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 707 332</b>	<b>8 853 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		8 928 668	17 934 333
Leverantörsskulder		104 203	31 159
Övriga kortfristiga skulder		0	11 913
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	219 087	166 862
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 251 959</b>	<b>18 144 267</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>74 548 821</b>	<b>74 664 540</b>

# Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>533 700</b>	<b>334 956</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	551 892	548 667
	<b>1 085 592</b>	<b>883 622</b>
Erlagd ränta	-612 792	-333 068
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>472 800</b>	<b>550 554</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 330	-5 637
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	114 706	-67 652
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>586 175</b>	<b>477 265</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-65 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-65 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-151 333	-225 667
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-151 333</b>	<b>-225 667</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>434 842</b>	<b>186 598</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 023 819</b>	<b>837 221</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 458 662</b>	<b>1 023 819</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Körsbärsdalen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

### Redovisning av intäkter

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

### 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 %
Åkgräsklippare:	10 %

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.

<b>NOT 2, NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsavgifter bostäder	1 623 498	1 411 754
Elintäkter laddstolpe	30 975	0
Pantsättningsavgift	2 625	7 487
Överlåtelseavgift	2 521	0
Öres- och kronutjämning	-1	-97
<b>Summa</b>	<b>1 659 618</b>	<b>1 419 144</b>

<b>NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fakturerade kostnader	0	3 937
Övriga intäkter	1 248	14 185
<b>Summa</b>	<b>1 248</b>	<b>18 122</b>

<b>NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetskötsel gård utöver avtal	4 566	14 512
Gårdkostnader	33 225	10 964
Gemensamma utrymmen	0	1 688
Snöröjning/sandning	3 000	20 079
Fordon	4 192	2 947
Förbrukningsmaterial	6 914	8 602
<b>Summa</b>	<b>51 897</b>	<b>58 792</b>

<b>NOT 5, REPARATIONER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsförbättringar	3 000	0
Trapphus/port/entr	0	18 778
Övriga gemensamma utrymmen	0	21 053
Elinstallationer	4 020	0
Mark/gård/utemiljö	0	17 356
<b>Summa</b>	<b>7 020</b>	<b>57 187</b>

<b>NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Mark/gård/utemiljö	20 000	0
<b>Summa</b>	<b>20 000</b>	<b>0</b>

<b>NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
El	63 649	77 550
Vatten	168 847	165 141
Sophämtning/renhållning	57 963	68 121
<b>Summa</b>	<b>290 459</b>	<b>310 812</b>

**NOT 8, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER**

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	49 716	44 733
Korr. fastighetsskatt	0	-2 750
<b>Summa</b>	<b>49 716</b>	<b>41 983</b>

**NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	2023	2022
Kreditupplysning	0	2 174
Juridiska åtgärder	0	16 563
Revisionsarvoden extern revisor	60 000	3 750
Fritids och trivselkostnader	1 054	1 028
Föreningskostnader	1 223	0
Förvaltningsarvode enl avtal	29 550	30 162
Överlåtelsekostnad	1 838	0
Pantsättningskostnad	3 152	0
Korttidsinventarier	14 066	0
Administration	19 016	21 699
<b>Summa</b>	<b>129 899</b>	<b>75 376</b>

**NOT 10, PERSONALKOSTNADER**

	2023	2022
Styrelsearvoden	20 000	3 826
Övriga arvoden	0	3 400
Arbetsgivaravgifter	6 284	2 267
<b>Summa</b>	<b>26 284</b>	<b>9 493</b>

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE  
RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	608 161	339 965
Dröjsmålsränta	552	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	2 730	38
Övriga räntekostnader	0	25
<b>Summa</b>	<b>611 443</b>	<b>340 028</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	74 610 000	74 610 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>74 610 000</b>	<b>74 610 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 049 535	-501 951
Årets avskrivning	-545 388	-547 583
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 594 923</b>	<b>-1 049 535</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>73 015 077</b>	<b>73 560 465</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 900 000</i>	<i>8 900 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	12 428 000	12 428 000
Taxeringsvärde mark	2 944 000	2 944 000
<b>Summa</b>	<b>15 372 000</b>	<b>15 372 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	65 000	0
Inköp	0	65 000
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>65 000</b>	<b>65 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 083	0
Avskrivningar	-6 504	-1 083
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-7 587</b>	<b>-1 083</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>57 413</b>	<b>63 917</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	12	212
Klientmedel	1 350 000	0
<b>Summa</b>	<b>1 350 012</b>	<b>212</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbet försäkr premier	12 421	11 344
<b>Summa</b>	<b>12 421</b>	<b>11 344</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Obos	2088-12-31	5,06 %	8 853 000	8 928 666
Obos	2024-12-22	1,23 %	8 853 000	8 928 667
Handelsbanken	2027-12-30	4,16 %	8 930 000	8 930 000
<b>Summa</b>			<b>26 636 001</b>	<b>26 787 333</b>
Varav kortfristig del			8 928 668	17 934 333

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 879 326 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

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	1 677	0
Uppl kostn el	4 694	10 344
Uppl kostnad Extern revisor	30 000	20 000
Uppl kostn räntor	15 256	16 606
Uppl kostnad Sophämtning	0	2 274
Uppl kostnad arvoden	20 000	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	6 284	0
Förutbet hyror/avgifter	141 176	117 638
<b>Summa</b>	<b>219 087</b>	<b>166 862</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	27 240 000	27 240 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ett lån kommer läggas om och antagligen flyttas från OBOS till Handelsbanken. Möjlig höjning av månadsavgifterna.



# Underskrifter

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

Älmhult

---

Gabriel Nordén Burle  
Ordförande

---

Klara Erica Persson  
Styrelseledamot

---

Linda Svensson  
Styrelseledamot

---

Per Viktor Allblom  
Styrelseledamot

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

---

KPMG AB  
Torbjörn Larsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
10.09.2024 11:12

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 28.06.2024 16:21

DOCUMENT ID:  
ryWIGDSh8R

ENVELOPE ID:  
ByggfvShUR-ryWIGDSh8R

DOCUMENT NAME:  
Brf Körsbärsdalen, 769636-3576 - Årsredovisning 2023.pdf  
17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LINDA EVA MARIE SVENSSON Lindasvensson178@msn.com	Signed Authenticated	12.07.2024 11:06 04.07.2024 12:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/12/18) IP: 94.191.136.192
2. GABRIEL NORDÉN BURLE gabriel.burle@hotmail.se	Signed Authenticated	19.08.2024 23:16 19.08.2024 22:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/09/17) IP: 94.234.106.75
3. Klara Erica Persson klara.e.persson68@gmail.com	Signed Authenticated	20.08.2024 21:53 20.08.2024 21:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/08/18) IP: 94.234.109.213
4. Per Viktor Allblom sbc@allblom.info	Signed Authenticated	21.08.2024 11:26 21.08.2024 11:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/09/30) IP: 94.254.63.166
5. TORBJÖRN LARSSON torbjorn.larsson@kpmg.se	Signed Authenticated	10.09.2024 11:12 10.09.2024 11:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/02/17) IP: 195.84.56.2

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Körbärsdalen för år 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 2023 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 ersättnings skyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättnings skyldighet 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 revisions sed 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 avgivits för sent och därmed har inte årsstämman kunnat hållas i tid som föreskrivs i 6 kap 9 § lagen om ekonomiska föreningar

Stockholm den 10 september 2024

KPMG AB

Torbjörn Larsson  
Auktoriserad revisor