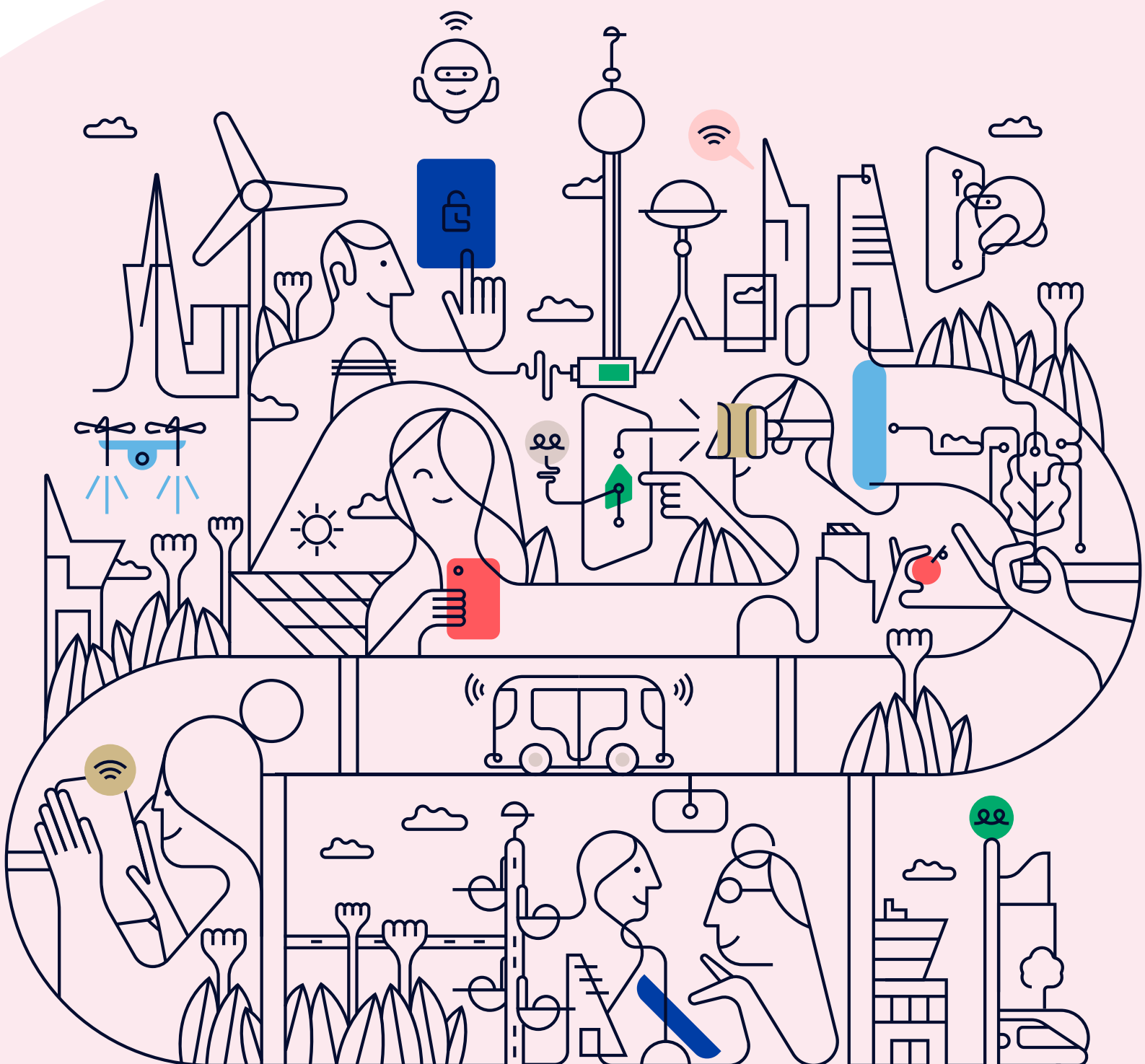




Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsförening Körbärsdalen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-08-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-06-28 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hugo och Josefin 1	2012	Stockholm

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

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2011-2014 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 2013

Föreningen har 105 bostadsrätter om totalt 8 188 kvm. Byggnadernas totalyta är 9749 kvm.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-06-18 haft följande sammansättning:

Maja Negovanovic	Ordförande
Malin Öhman	Kassör
Johanna Blomqvist	Sekreterare
Erik Jonsson	Ledamot
Marcus Zinner	Ledamot
Sara Bisander	Ledamot
Rasmus Petersson	Suppleant
May Bshara	Suppleant

Valberedning

Cecilia Cheung och Sebastian Stern

Firmateckning

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

Revisorer

Ingela Andersson	Auktoriserad revisor
LR Bostadsrättsrevision AB	Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2060. Underhållsplanen uppdaterades 2024. Styrelsen bedömer att underhållsplanen är aktuell.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Stamspolning
Installation av individuella varmvattenmätare i samtliga lägenheter
Installation dörrstopp i trapphus & källare
Installation belysta utrymningsskyltar i källare
Slipning och oljning av bänkar i trapphus
Energideklaration
Nya larmtelefoner i samtliga hissar anslutna till 3G
- 2023** ● Installation kameraövervakning och brandskydd i garage
Förbudsskylt uppsatt till innergården
Byte av sand i sandlådan och kompletterande plattsättning på innergården
Brytskydd till samtliga entrédörrar
Målning i samtliga trapphus
Översyn av hisslinor, ej behov av byte
Radonmätning
- 2022** ● Stamspolning
Byte till LED-armatur i garage
Byte till LED-armatur i trapphus och källare
- 2019** ● OVK-besiktning

Planerade underhåll

- 2025** ● OVK-besiktning och rensning ventilationskanaler i lägenheter
Byte av två kanalfläktar i byggnaden

Avtal med leverantörer

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

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i två samfällighetsföreningar, Agnes Cecilia Sopsug samfällighetsförening och GA:2. Agnes Cecilia Sopsug samfällighetsförening förvaltar sopsugsanläggningen gemensamt med övriga fastigheter inom Annedal. Föreningens andel i Agnes Cecilia Sopsug samfällighetsförening är 3,45 procent. GA:2 förvaltar garage och gårdsbyggnad tillsammans med Solägget 1 och Opsis Kalopsis (Brf Sagobäcken och Brf Sagoskogen). Föreningens andel i GA:2 är 73/140.

I föreningens tomträtt finns upplåtet servitut avseende belysningsanordning i nord-sydfasad, samt servitut avseende nätstation för elkraftsdistribution, som belastar föreningen.

Övrig verksamhetsinformation

I september 2024 anordnade styrelsen gemensam höststädning med efterföljande grillning och fika på innergården för alla medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av medlemsavgift med 5 % i januari 2024.

Höjning av parkeringsplatsavgiften.

Omförhandlat lån som löpte ut juni 2024, två av lånen flyttas över från Handelsbanken till Swedbank. Föreningen har nu två lånedelar hos Handelsbanken och resterande två lånedelar hos Swedbank.

Sänkt amortering från 4 % till 2 % på lånedelarna.

Föreningen har ansökt och fått ekonomiskt bidrag från Stockholm vatten och avfall för fastighetsnära insamling (FNI).

Underhållsplan upprättad för garaget i GA-gruppen.

Försäkringsupphandling via SÄKRA gjordes under hösten 2024 och föreningen kunde då spara på försäkringspremien samt höja vissa ersättningar hos Trygg Hansa.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

SBC tog över garageadministrationen i januari 2024 från Aimo Park.

Tecknat avtal med Miljöbelysning/Climogreen i GA för individuell mätning och debitering av elbilsplatsernas elförbrukning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 161 st. Tillkommande medlemmar under året var 31 och avgående medlemmar under året var 28. Vid räkenskapsårets slut fanns det 164 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 16 överlåtelser.

Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och administrativ avgift för andrahandsuthyrning tas ut i enlighet med föreningens stadgar.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	8 022 955	7 316 146	6 833 377	6 688 502
Resultat efter fin. poster	-1 818 640	-2 754 925	-1 980 791	-946 597
Soliditet (%)	80	80	80	80
Yttre fond	7 314 328	7 203 584	6 518 106	5 583 906
Taxeringsvärde	311 400 000	311 400 000	311 400 000	256 587 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	844	804	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,1	89,4	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 977	7 254	7 460	7 561
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 859	6 092	6 265	6 350
Sparande per kvm totalyta, kr	143	87	127	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	32	47	83	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	94	66	63	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	23	20	19	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	150	132	165	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,68	2,02	-	-
Räntekänslighet (%)	8,27	9,03	-	-

Nyckeltalen i Flerårsöversikten har beräknats på 8 187 kr bostadsrättsyta och 9 749 kvm totalyta.

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 140 391 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror bl.a. på hög amortering, högre räntor på bolånen jämfört med tidigare år, oförutsedda kostnader i fastighetsunderhållet, ett flertal vattenskador i lägenheter och högre kostnader för sophantering.

Styrelsen har gjort ett antal åtgärder för att minska årets negativa resultat:

- Amorteringen har justerats till 1 % hos Swedbank och pausats hos Handelsbanken för 2025.
- Medlemsavgifterna har höjts med 5 % januari 2025, en till höjning kan behöva göras under 2025.
- P-avgifterna har höjts på samtliga platser.
- Omförhandling/ byte av leverantörer för 2025.
- Omförhandling till ett bättre pris hos försäkringsbolaget.
- Skjutit på icke nödvändigt underhåll.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	130 132 000	-	-	130 132 000
Upplåtelseavgifter	130 013 000	-	-	130 013 000
Fond, yttre underhåll	7 203 584	-823 456	934 200	7 314 328
Balanserat resultat	-18 762 569	-2 754 925	-110 744	-21 628 238
Årets resultat	-2 754 925	2 754 925	-1 818 640	-1 818 640
Eget kapital	245 831 090	0	-1 818 640	244 012 450

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-20 694 038
Årets resultat	-1 818 640
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-934 200
Totalt	-23 446 878

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Extra reservering till fond för yttre underhåll	-672 640
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	431 570
Balanseras i ny räkning	-23 687 948

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 022 955	7 248 546
Övriga rörelseintäkter	3	0	112 446
Summa rörelseintäkter		8 022 955	7 360 992
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 863 160	-5 601 087
Övriga externa kostnader	9	-407 446	-318 603
Personalkostnader	10	-242 116	-223 547
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 776 800	-2 776 800
Summa rörelsekostnader		-8 289 522	-8 920 037
RÖRELSERESULTAT		-266 567	-1 559 044
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 012	21 781
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 563 085	-1 217 661
Summa finansiella poster		-1 552 073	-1 195 880
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 818 640	-2 754 925
ÅRETS RESULTAT		-1 818 640	-2 754 925

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	301 611 394	304 388 194
Summa materiella anläggningstillgångar		301 611 394	304 388 194
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		301 611 394	304 388 194
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		305 359	167 544
Övriga fordringar	13	1 084 655	2 043 100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	225 827	876
Summa kortfristiga fordringar		1 615 840	2 211 519
Kassa och bank			
Kassa och bank		64 462	66 012
Summa kassa och bank		64 462	66 012
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 680 302	2 277 531
SUMMA TILLGÅNGAR		303 291 697	306 665 726

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		260 145 000	260 145 000
Fond för yttre underhåll		7 314 328	7 203 584
Summa bundet eget kapital		267 459 328	267 348 584
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-21 628 238	-18 762 569
Årets resultat		-1 818 640	-2 754 925
Summa fritt eget kapital		-23 446 878	-21 517 494
SUMMA EGET KAPITAL		244 012 450	245 831 090
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	43 029 694	25 080 480
Summa långfristiga skulder		43 029 694	25 080 480
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	14 092 460	34 311 460
Leverantörsskulder		927 156	479 719
Skatteskulder		99 870	99 870
Övriga kortfristiga skulder		19 570	25 302
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 110 497	837 805
Summa kortfristiga skulder		16 249 553	35 754 156
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		303 291 697	306 665 726

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-266 567	-1 559 044
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 776 800	2 776 800
	2 510 233	1 217 756
Erhållen ränta	11 012	21 781
Erlagd ränta	-1 615 981	-1 155 835
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	905 264	83 701
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-296 872	1 713
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	767 293	321 555
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 375 685	406 969
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 269 786	-1 685 720
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 269 786	-1 685 720
ÅRETS KASSAFLÖDE	-894 101	-1 278 751
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 791 060	3 069 811
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	896 959	1 791 060

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsrättsförening Körbärsdalen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 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 bredband, 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 och tomträtt	120 - 5 år (0,83 - 20 %)
----------------------	--------------------------

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	6 482 876	6 168 668
Hysesintäkter garage	884 665	500 470
Hysesintäkter garage, moms	15 769	12 750
Bredband	277 200	277 420
Varmvatten, moms	140 391	134 222
Elintäkter laddstolpe moms	36 044	0
Övernattnings-/gästlägenhet	24 200	28 200
Dröjsmålsränta	0	203
Pantsättningsavgift	30 225	11 025
Överlåtelseavgift	26 747	13 445
Administrativ avgift	882	0
Andrahandsuthyrning	6 214	5 256
Vidarefakturerade kostnader	76 991	81 657
Vidarefakturerade kostnader, moms	20 754	82 831
Öres- och kronutjämning	-4	-1
Fakturerade kostnader	0	-67 600
Summa	8 022 955	7 248 546

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	117 879
Övriga intäkter	0	-5 433
Summa	0	112 446

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	368 047	310 721
Fastighetsskötsel utöver avtal	16 071	77 113
Fastighetsskötsel gård enl avtal	45 120	117 341
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	9 375	0
Larm och bevakning	2 999	91 700
Städning enligt avtal	128 852	138 397
Städning utöver avtal	5 919	0
Besiktningar	3 454	0
Hissbesiktning	19 856	11 736
Brandskydd	2 035	4 800
Bevakning	0	2 816
Myndighetstillsyn	7 748	61 987
Gårdkostnader	6 296	2 883
Gemensamma utrymmen	6 229	81 206
Sophantering	0	6 906
Garage/parkering	5 338	52 967
Snöröjning/sandning	71 982	191 358
Serviceavtal	167 661	168 284
Mattvätt/Hyrmattor	61 760	57 784
Förbrukningsmaterial	2 060	2 147
Summa	930 803	1 380 145

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Installationer	2 563	0
Bostadsrättslägenheter	4 106	0
Trapphus/port/entr	35 930	19 902
Sophantering/återvinning	1 369	0
Dörrar och lås/porttele	7 512	204 342
Övriga gemensamma utrymmen	17 794	6 063
VVS	58 083	21 831
Värmeanläggning/undercentral	12 844	31 171
Elinstallationer	13 010	1 813
Hissar	58 106	77 322
Tak	0	16 367
Fasader	19 750	0
Fönster	11 627	1 738
Mark/gård/utemiljö	8 125	0
Garage/parkering	21 584	3 913
Vattenskada	146 517	25 644
Skador/klotter/skadegörelse	2 738	33 144
Summa	421 657	443 250

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Entr/trapphus	18 296	662 500
Dörrar och lås	24 208	0
Gemensamma utrymmen	25 623	0
VVS	75 900	0
Elinstallationer	46 322	109 706
Hiss	104 500	0
Tak	0	51 250
Fasader	46 125	0
Garage/parkering	90 597	0
Summa	431 570	823 456

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	312 871	453 399
Uppvärmning	920 447	640 981
Vatten	225 861	197 121
Sophämtning/renhållning	110 821	41 233
Summa	1 570 001	1 332 735

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	19 330	119 157
Tomträttsavgäld	984 700	984 700
Bredband	303 796	311 062
Samfällighetsavgifter	147 303	160 712
Fastighetsskatt	54 000	45 870
Summa	1 509 129	1 621 501

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	2 569	8 460
Juridiska åtgärder	0	1 500
Inkassokostnader	4 820	3 174
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	1 326
Revisionsarvoden extern revisor	53 875	36 100
Styrelseomkostnader	794	600
Fritids och trivselkostnader	1 561	2 524
Föreningskostnader	15 882	13 333
Studieverksamhet	0	619
Förvaltningsarvode enl avtal	155 602	122 622
Överlåtelsekostnad	36 108	18 379
Pantsättningskostnad	46 440	13 397
Korttidsinventarier	0	919
Administration	32 450	16 382
Konsultkostnader	57 261	44 894
Vidarefakturerade kostnader	85	0
Bostadsrätterna Sverige	0	8 010
Övriga externa kostnader	0	26 364
Summa	407 446	318 603

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	184 235	169 476
Arbetsgivaravgifter	57 881	54 071
Summa	242 116	223 547

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 563 053	1 217 118
Dröjsmålsränta	32	440
Övriga räntekostnader	0	103
Summa	1 563 085	1 217 661

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	136 851	143 045
Momsavräkning	53 307	57 128
Övriga kortfristiga fordringar	62 000	117 879
Transaktionskonto	823 421	656 874
Borgo räntekonto	9 076	1 068 174
Summa	1 084 655	2 043 100

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	129 175	876
Förutbet försäkr premier	96 652	0
Summa	225 827	876

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Stadshypotek	2025-06-01	1,01 %	12 356 460	12 369 060
Swedbank	2027-05-25	3,51 %	15 341 417	16 505 300
Swedbank	2027-05-25	3,53 %	15 104 017	15 399 200
Stadshypotek	2027-04-30	3,11 %	14 320 260	15 118 380
Summa			57 122 154	59 391 940
Varav kortfristig del			14 092 460	34 311 460

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 48 606 154 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	733	0
Uppl kostn el	30 599	0
Uppl kostnad Värme	112 012	0
Uppl kostn räntor	8 930	61 826
Uppl kostn vatten	65 831	0
Uppl kostnad arvoden	177 547	161 438
Beräknade uppl. sociala avgifter	54 010	50 723
Förutbet hyror/avgifter	660 835	563 818
Summa	1 110 497	837 805

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	72 000 000	72 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning för medlemsavgift med 5% och parkeringsplats med 100kr för 2025. Ändring av amorteringsgrad. Påbörjad översyn och konkurrenssättning av avtal med leverantörer i syfte att minska utgifterna.

Underskrifter

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

Stockholm

Erik Jonsson
Ledamot

Johanna Blomqvist
Sekreterare

Maja Negovanovic
Ordförande

Malin Öhman
Kassör

Marcus Zinner
Ledamot

Sara Bisander
Ledamot

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

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 11:45

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 28.04.2025 21:50

DOCUMENT ID:

rJWnz3L61lx

ENVELOPE ID:

Bk2MhLpkxx-rJWnz3L61lx

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsförening Körsbärsdalen, 769620-4598 - Årsredovisning 2024.pdf

21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHANNA BLOMQVIST blomqvistkj@gmail.com	Signed Authenticated	28.04.2025 22:09 28.04.2025 22:08	eID Low	Swedish BankID IP: 81.226.61.177
2. MALIN ÖHMAN malinohman90@gmail.com	Signed Authenticated	28.04.2025 22:14 28.04.2025 22:06	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.121.183
3. HANS ERIK JONSSON erik1980jonsson@gmail.com	Signed Authenticated	28.04.2025 22:14 28.04.2025 21:56	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.168.165
4. SARA BISANDER sbisander@hotmail.com	Signed Authenticated	28.04.2025 22:17 28.04.2025 22:16	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
5. MAJA NEGOVANOVIC majanego@live.se	Signed Authenticated	29.04.2025 00:05 29.04.2025 00:05	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.121.169
6. MARCUS ZINNER sgtmarcusz@hotmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 09:53 29.04.2025 09:52	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.138.143
7. INGELA ANDERSSON ingela.andersson@lr-revision.se	Signed Authenticated	29.04.2025 11:45 29.04.2025 11:44	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.186.26

* 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 769620-4598

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Körbärsdalen för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Standards on Auditing (ISA) 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.

Uppllysning av särskild betydelse

Enligt föreningens stadgar ska föreningens utbetalningar finansieras genom att bostadsrätthavarna betalar årsavgift till föreningen och styrelsen ska säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastighet.

Jag vill fästa uppmärksamheten på den information som lämnas i förvaltningsberättelsen under avsnitten Fastighetens underhållsbehov, Flerårsöversikt och Uppllysning vid förlust samt kassaflödesanalys. Föreningens sparande och kassaflöde är negativt och årsavgifterna täcker därmed inte föreningens utbetalningar eller reservering till föreningens fond för yttre underhåll. Jag har inte modifierat mitt uttalande i detta avseende.

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 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 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 uppllysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en

väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Körbärsdalen för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

STOCKHOLM, datum enligt elektronisk signering

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 11:41

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 28.04.2025 21:50

DOCUMENT ID:

B1TM3U61eg

ENVELOPE ID:

Hyl3GhLTJeg-B1TM3U61eg

DOCUMENT NAME:

Brf Körsbärsdalen RB 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. INGELA ANDERSSON	 Signed	29.04.2025 11:41	eID	Swedish BankID
ingela.andersson@lr-revision.se	Authenticated	29.04.2025 11:39	Low	IP: 31.208.186.26

* 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