

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 avge 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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2046.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-08-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-06-28 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

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-syd fasad, samt servitut avseende nätstation för elkraftsdistribution, som belastar föreningen.

Styrelsen

Cecilia Cheung	Ordförande
Jannike Gunnarsson	Ledamot
Johan Rasmus Petersson	Ledamot
Sham Hevi Rashid	Ledamot
Mathilda Wennberg	Ledamot
Marcus Zinner	Ledamot
Malin Öhman	Ledamot

Gun Anita Bolin	Suppleant
Erik Jonsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ingela Andersson	Auktoriserad revisor	LR Bostadsrättsrevision
------------------	----------------------	-------------------------

Valberedning

Sebastian Stern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-12.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hugo och Josefin 1	2012	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2011 - 2014 och består av 3 flerbostadshus.

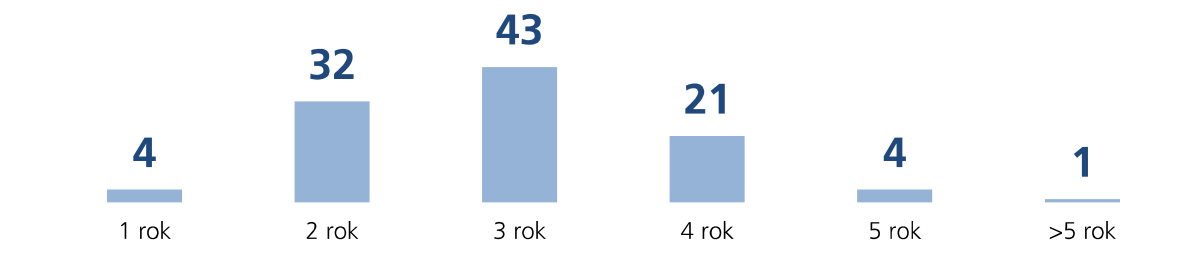
Värdeåret är 2013.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 749 m², varav 8 187 m² utgör boyta och 1 562 m² utgör lokalyta (garage).

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 105 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

	Kommentar
Styrelserum	Lägenhet på bottenplan för uthyrning och styrelsemöten.
Garage	73/140 bilplatser, 4 mc

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte till LED-armatur i garage	2022	Genomfördes i februari 2022
Byte till LED-armatur i trapphus och förrådsgångar	2022	Genomfördes i maj 2022
Stamspolning	2022	Genomfördes i januari 2022
OVK-besiktning	2019	Genomfördes i december 2019
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning trapphus	2023	Ommålning
Hisslinor	2023	Översyn, byte vid behov
Markytor	2023	Viss omplantering, justering plattor

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Garageadmin	Aimo Park
Teknisk förvaltning/Fastighetskötsel	Fastighetsägarna
Hisservice	Kone

Föreningens ekonomi

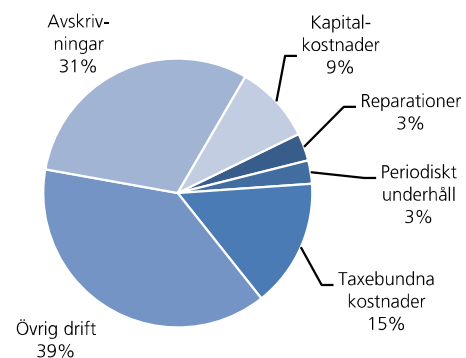
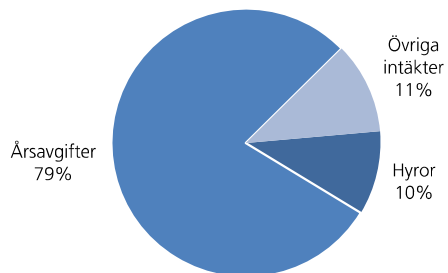
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 10 %.

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 299 895	4 807 768
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 108 026	6 935 977
Finansiella intäkter	4 944	366
Ökning av kortfristiga skulder	157 719	87 650
	7 270 689	7 023 994
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 480 084	4 339 806
Finansiella kostnader	844 676	771 806
Ökning av materiella anläggningstillgångar	58 720	55 935
Ökning av kortfristiga fordringar	297 967	30 704
Minskning av fastighetslån	823 320	3 329 620
	7 504 767	8 527 871
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 069 811	3 299 895
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-230 084	-1 507 873

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen konverterat till LED-belysning i garage, trapphus och förrådsgångar. Denna investering kommer minska våra energikostnader och återbetala sig inom ett par år.

En härlig sensommandag var det många boende som anslöt till att städa våra gemensamma områden samt rensning av cyklar och andra objekt. I samband med det bjöds det på kaffe och hembakad fika på föreningens innergård.

Föreningen har fortsatt med informationsblad till medlemmarna såväl i pappersform som digitalt. Kommunikationen med enskilda medlemmar i övrigt sker huvudsakligen via föreningens mejl, vilken hanteras av styrelsens ledamöter.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 105 st
Överlåtelse under året: 14 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 155
Tillkommande medlemmar: 24
Avgående medlemmar: 21
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 158

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	685	685	685	678
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 460	7 561	7 968	8 070
Elkostnad/m ² totalyta	70	44	29	40
Värmekostnad/m ² totalyta	53	57	46	55
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	16	15	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	87	79	95	101
Soliditet (%)	80	80	79	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 981	-947	-697	-1 290
Nettoomsättning (tkr)	6 833	6 689	6 642	6 701

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 187 m² bostäder och 1 562 m² lokaler.

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	130 132 000	0	0	130 132 000
Upplåtelseavgifter	130 013 000	0	0	130 013 000
Fond för yttre underhåll	6 518 106	934 200	0	5 583 906
S:a bundet eget kapital	266 663 106	934 200	0	265 728 906
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-16 096 300	-934 200	-946 597	-14 215 503
Årets resultat	-1 980 791	-1 980 791	946 597	-946 597
S:a fritt eget kapital	-18 077 091	-2 914 991	0	-15 162 100
S:a eget kapital	248 586 015	-1 980 791	0	250 566 806

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 980 791
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-15 162 100
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-934 200
summa balanserat resultat	-18 077 091

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

248 722
-17 828 369

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	6 833 377	6 688 502
Övriga rörelseintäkter	Not 3	274 649	247 475
Summa rörelseintäkter		7 108 026	6 935 977
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 836 153	-3 927 096
Övriga externa kostnader	Not 5	-365 868	-225 042
Personalkostnader	Not 6	-278 062	-187 668
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 769 001	-2 771 328
Summa rörelsekostnader		-8 249 085	-7 111 135
RÖRELSERESULTAT		-1 141 059	-175 158
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 944	366
Räntekostnader och liknande resultatposter		-844 676	-771 806
Summa finansiella poster		-839 732	-771 440
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 980 791	-946 597
ÅRETS RESULTAT		-1 980 791	-946 597

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och tomträtt Not 8,13	307 164 994	309 879 270
Summa materiella anläggningstillgångar	307 164 994	309 879 270
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	307 164 994	309 879 270
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	236 947	56 065
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	3 185 886	3 364 935
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	67 600	0
Summa kortfristiga fordringar	3 490 433	3 421 000
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	67 562	69 112
Summa kassa och bank	67 562	69 112
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 557 995	3 490 112
SUMMA TILLGÅNGAR	310 722 990	313 369 382

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		260 145 000	260 145 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	6 518 106	5 583 906
Summa bundet eget kapital		266 663 106	265 728 906
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-16 096 300	-14 215 503
Årets resultat		-1 980 791	-946 597
Summa fritt eget kapital		-18 077 091	-15 162 100
SUMMA EGET KAPITAL		248 586 015	250 566 806
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	42 886 640	45 161 160
Summa långfristiga skulder		42 886 640	45 161 160
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	18 191 020	16 739 820
Leverantörsskulder		172 254	196 141
Skatteskulder		99 870	91 740
Övriga skulder		32 139	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	755 053	613 715
Summa kortfristiga skulder		19 250 335	17 641 416
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		310 722 990	313 369 382

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. 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.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader och tomträtt	120 år	120 år
Laddstolpar	15 år	15 år
Ljuskällor LED	5 år	

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	5 607 888	5 607 888
Hyror garage	717 227	615 897
Bredbandsintäkter	277 200	277 200
Varmvattenintäkter	164 339	163 513
Gemensamhetslokal	24 600	24 000
Överlåtelse/pantsättning	40 089	0
Avgift andrahandsuthyrning	2 013	0
Öresutjämning	21	4
	6 833 377	6 688 502

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	94 938	65 780
Fakturerade kostnader moms	178 741	0
Övriga intäkter	970	181 694
	274 649	247 475

Not 4 DRIFTKOSTNADER	2022	2021
Fastighetskostnader		
Fastighetskötsel entreprenad	281 026	241 705
Fastighetskötsel beställning	28 307	46 791
Fastighetskötsel gård entreprenad	96 148	86 536
Fastighetskötsel gård beställning	2 011	0
Snöröjning/sandning	183 950	218 431
Städning entreprenad	120 598	117 216
Städning enligt beställning	29 938	0
Mattvätt/Hymattor	51 073	47 106
Hissbesiktning	14 502	9 789
Gemensamma utrymmen	972	0
Garage/parkering	80 646	69 288
Sophantering	11 632	0
Gård	1 910	1 357
Serviceavtal	60 596	61 118
Förbrukningsmateriel	284 805	45 871
Teleport/hissanläggning	22 485	42 840
Störningsjour och larm	13 917	8 094
Brandskydd	52 708	0
Fordon	1 028	0
	1 338 250	996 143
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	13 618
Sophantering/återvinning	803	3 666
Entré/trapphus	64 427	1 844
Lås	23 851	11 945
VVS	10 064	37 341
Värmeanläggning/undercentral	13 357	8 950
Elinstallationer	30 510	16 108
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 748	0
Hiss	25 196	48 126
Tak	2 970	0
Fasad	0	23 750
Mark/gård/utemiljö	0	17 295
Garage/parkering	6 956	18 063
Skador/klotter/skadegörelse	10 019	0
Vattenskada	111 150	17 289
	306 051	217 995
Periodiskt underhåll		
VVS	128 063	0
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	93 321	0
Balkonger/altaner	27 338	0
	248 722	0
Taxebundna kostnader		
El	681 332	429 687
Värme	513 436	559 499
Vatten	157 236	157 618
Sophämtning/renhållning	39 796	31 803
Grovsopor	118	0
	1 391 918	1 178 607

Not 4	DRIFTKOSTNADER forts	2022	2021
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	108 326	97 430
	Tomträttsavgäld	984 700	984 700
	Samfällighetsavgift	125 017	125 016
	Bredband	279 169	281 335
		1 497 212	1 488 481
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	54 000	45 870
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 836 153	3 927 096
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	7 729	0
	Tele- och datakommunikation	1 287	6 881
	Juridiska åtgärder	35 235	13 625
	Inkassering avgift/hyra	3 083	1 490
	Hysesförluster	2 614	0
	Revisionsarvode extern revisor	38 850	31 219
	Föreningskostnader	12 363	1 013
	Styrelseomkostnader	815	0
	Fritids- och trivselkostnader	608	0
	Studieverksamhet	563	0
	Förvaltningsarvode	119 180	116 612
	Administration	65 534	7 242
	Korttidsinventarier	6 738	0
	Konsultarvode	63 261	39 071
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 010	7 890
		365 868	225 042
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och valberedning	212 798	142 800
	Sociala kostnader	65 264	44 868
		278 062	187 668
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad och tomträtt	2 767 333	2 767 333
	Förbättringar	1 668	3 995
		2 769 001	2 771 328

Not 8	BYGGNADER OCH TOMTRÄTT	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	332 135 935	332 080 000
	Nyanskaffning/omklassificering (Laddstolpar)	0	115 865
	Nyanskaffning/omklassificering (Ljuskällor)	58 720	0
	Bidrag från Naturvårdsverket	0	-59 930
	Utgående anskaffningsvärde	332 194 655	332 135 935
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-22 256 665	-19 489 331
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 769 001	-2 771 328
	Utgående avskrivning enligt plan	-25 025 665	-22 260 660
	Planenligt restvärde vid årets slut	307 164 994	309 879 270
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	217 400 000	164 587 000
	Taxeringsvärde mark	94 000 000	92 000 000
		311 400 000	256 587 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	306 000 000	252 000 000
	Lokaler	5 400 000	4 587 000
		311 400 000	256 587 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	131 308	93 568
	Momsavräkning	0	37 607
	Klientmedel hos SBC	1 947 521	2 180 571
	Fordringar	52 330	2 977
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 211
		3 185 886	3 364 935
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Fakturerade kostnader	67 600	0
		67 600	0
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	5 583 906	4 766 026
	Reservering enligt stadgar	934 200	817 880
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	6 518 106	5 583 906

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,010 %	12 381 660	12 394 260	2025-06-01
Handelsbanken	3,110 %	15 916 500	16 714 620	2027-04-30
Handelsbanken	1,220 %	17 380 300	17 392 900	2023-06-01
Handelsbanken	0,530 %	15 399 200	15 399 200	2024-06-01
Summa skulder till kreditinstitut		61 077 660	61 900 980	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-18 191 020	-16 739 820	
		42 886 640	45 161 160	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 56 961 060 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 slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	72 000 000	72 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
El	0	18 464
Arvoden	161 438	93 540
Sociala avgifter	50 724	30 985
Avgifter och hyror	542 891	470 726
	755 053	613 715

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen har beslutat om en hyreshöjning på 10% för samtliga lägenheter från och med januari 2023.

Styrelsen planerar att undersöka behovet av ommålning av föreningens alla trapphus.

Styrelsens underskrifter

Stockholm, datum enligt elektronisk signering

Cecilia Cheung
Ordförande

Jannike Gunnarsson
Ledamot

Johan Rasmus Petersson
Ledamot

Sham Hevi Rashid
Ledamot

Mathilda Wennberg
Ledamot

Marcus Zinner
Ledamot

Malin Öhman
Ledamot

Min revisionsberättelse har det datum som framgår av elektronisk signering

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor
LR Bostadsrättsrevision



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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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.

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. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Körbärsdalen för år 2022 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

STOCKHOLM, datum enligt elektronisk signering

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor

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