



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 dessa 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 bostadsrättsföreningen. 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Körsbärsdalen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 vara oförändrade närmaste året.

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 bostadsrättslägenhet 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 4,7 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 belyningsanordning i nord-syd fasad, samt servitut avseende nätstation för elkraftsdistribution, som belastar föreningen.

Styrelsen

Margareta Berglund	Ordförande	Tom oktober 2020
Sebastian Stern	Ordförande	
Jenny Gustafsson	Vice ordförande	
Emmy Jansson	Ledamot	
Ragnar Johansson	Ledamot	Tom oktober 2020
Anna-Kathrina Malmborg	Ledamot	
Jan Namei	Ledamot	
Marcus Zinner	Ledamot	
Gun Bolin	Suppleant	
Lennart Klinkert	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ingela Andersson	Ordinarie Extern	BDO Mälardalen AB
	Suppleant Extern	BDO Mälardalen AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-04. Genomfördes utomhus på föreningens innergård.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hugo och Josefin 1	2012	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Föreningen tecknade 2019-10-11 ett tilläggsavtal till tomträttsavtal för fastigheten. Den årliga avgälden för tomträtten uppgår från och med 2021-04-01 till 984 700 kr per år vilket är en minskning med 98 600 kr per år.

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

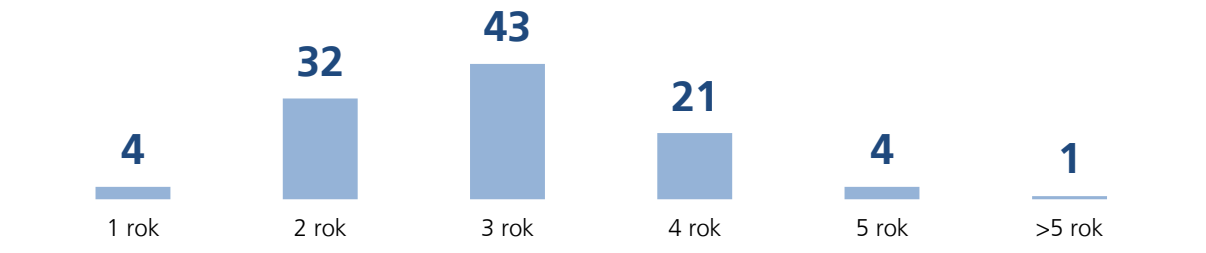
Fastigheten bebyggdes 2011 - 2014 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 2013.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 749 m², varav 8 187 m² utgör lägenhetsyta och 1 562 m² utgör lokalyta.

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
Stamspolning	2019	Genomfördes i januari 2019
OVK-besiktning	2019	Genomfördes i december 2019
Planerat underhåll	År	Kommentar
Hisslinor	2023	
Målning trapphus	2023	
Markytor	2023	Viss omplantering, justering plattor
Betongtrappor	2023	Ev. lagning

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

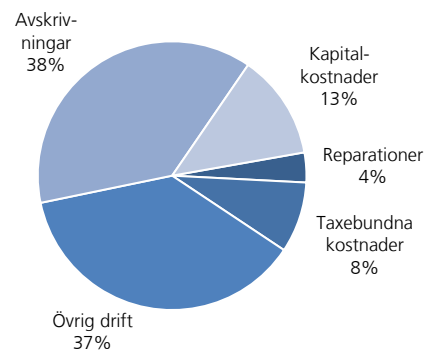
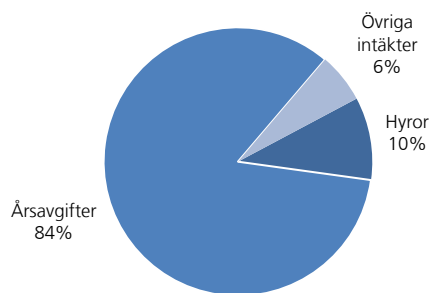
Föreningens ekonomi

Föreningen har tagit fram en långtidsbudget på tio år, att utgöra stöd för styrelsens kommande arbete.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 724 950	3 023 829
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 671 521	6 782 756
Finansiella intäkter	104	68
Minskning kortfristiga fordringar	0	34 493
Ökning av kortfristiga skulder	0	25 331
	6 671 625	6 842 648
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 671 212	4 319 760
Finansiella kostnader	930 059	985 847
Ökning av kortfristiga fordringar	35 880	0
Minskning av långfristiga skulder	835 920	835 920
Minskning av kortfristiga skulder	115 736	0
	5 588 807	6 141 527
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 807 768	3 724 950
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 082 818	701 121

*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 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens trädgårdsgrupp bestående av medlemmar och representanter ur styrelsen fortsatte sitt arbete under 2020. Syftet med gruppen är att komma med idéer och inspiration till förbättringar av utemiljön på föreningens innergård. Under 2020 satte de upp odlingslådor samt planterade buskar, blommor och örter. Ett nytt, rejält bänkbord monterades ihop och ställdes på innergården.

En rensning av cyklar utan ägare gjordes i föreningens cykelförråd. Övergivna cyklar överläts till ett företag som specialiserat sig på återvinning av övergivna cyklar.

Under året har föreningen 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.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för varmvatten innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då både intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då momsättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 105 st
Överlåtelser under året: 15 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 159
Tillkommande medlemmar: 20
Avgående medlemmar: 25
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 154

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	685	678	678	678
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 968	8 070	8 172	8 274
Elkostnad/m ² totalyta	29	40	41	42
Värmekostnad/m ² totalyta	46	55	52	53
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	17	22	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	95	101	115	143
Soliditet (%)	79	79	79	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-697	-1 290	-1 237	-1 278
Nettoomsättning (tkr)	6 642	6 701	6 681	6 740

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	4 766 026	817 880	-87 800	4 035 946
S:a bundet eget kapital	264 911 026	817 880	-87 800	264 180 946
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-12 700 644	-817 880	-1 202 316	-10 680 448
Årets resultat	-696 979	-696 979	1 290 116	-1 290 116
S:a ansamlad förlust	-13 397 623	-1 514 859	87 800	-11 970 564
S:a eget kapital	251 513 404	-696 979	0	252 210 382

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-696 979
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 882 764
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-817 880
summa balanserat resultat	-13 397 623

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs -13 397 623

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 642 453	6 700 561
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 068	82 195
Summa rörelseintäkter		6 671 521	6 782 756
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 301 405	-3 969 239
Övriga externa kostnader	Not 5	-221 417	-191 931
Personalkostnader	Not 6	-148 390	-158 590
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 767 333	-2 767 333
Summa rörelsekostnader		-6 438 545	-7 087 093
RÖRELSERESULTAT		232 976	-304 337
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		104	68
Räntekostnader och liknande resultatposter		-930 059	-985 847
Summa finansiella poster		-929 955	-985 779
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-696 979	-1 290 116
ÅRETS RESULTAT		-696 979	-1 290 116

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och tomträtt Not 8,13	312 590 669	315 358 002
Summa materiella anläggningstillgångar	312 590 669	315 358 002
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	312 590 669	315 358 002
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	3 920	3 716
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	4 882 192	3 698 782
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	11 327	80 625
Summa kortfristiga fordringar	4 897 439	3 783 122
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	69 842	65 460
Summa kassa och bank	69 842	65 460
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 967 281	3 848 582
SUMMA TILLGÅNGAR	317 557 949	319 206 584

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		260 145 000	260 145 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	4 766 026	4 035 946
Summa bundet eget kapital		264 911 026	264 180 946
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 700 644	-10 680 448
Årets resultat		-696 979	-1 290 116
Summa fritt eget kapital		-13 397 623	-11 970 564
SUMMA EGET KAPITAL		251 513 404	252 210 382
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	46 501 780	52 418 380
Summa långfristiga skulder		46 501 780	52 418 380
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	18 728 820	13 648 140
Leverantörsskulder		108 951	230 433
Skatteskulder		91 740	85 170
Övriga skulder		1 046	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	612 209	614 079
Summa kortfristiga skulder		19 542 766	14 577 822
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		317 557 949	319 206 584

Noter

Belopp anges i 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.

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader och tomträtt	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	5 607 888	5 551 986
Hyror garage	664 780	669 518
Bredbandsintäkter	276 760	277 178
Varmvattenintäkter	74 971	181 258
Gemensamhetslokal	9 000	13 200
Avgift andrahandsuthyrning	9 053	7 346
Öresutjämning	1	76
	6 642 453	6 700 561

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	17 221	39 733
Försäkringsersättning	9 663	41 733
Övriga intäkter	2 184	729
	29 068	82 195

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	257 496	244 116
	Fastighetskötsel beställning	18 670	10 703
	Fastighetskötsel gård entreprenad	83 376	82 814
	Fastighetskötsel gård beställning	28 109	12 853
	Snöröjning/sandning	68 877	123 567
	Städning entreprenad	106 523	96 456
	Städning enligt beställning	2 375	1 075
	Mattvätt/Hyrmattor	38 716	45 764
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	36 250
	Hissbesiktning	10 597	14 181
	Myndighetstillsyn	0	6 490
	Garage/parkering	74 633	79 610
	Gård	20 144	616
	Serviceavtal	18 213	22 480
	Förbrukningsmateriel	25 827	23 955
	Teleport/hissanläggning	42 840	42 840
	Brandskydd	1 563	0
		797 959	843 770
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	14 935	26 000
	Sophantering/återvinning	8 150	3 184
	Entré/trapphus	70 182	9 032
	Lås	8 711	4 172
	VVS	51 272	6 250
	Värmeanläggning/undercentral	7 500	18 215
	Ventilation	24 011	90 303
	Elinstallationer	5 411	8 725
	Hiss	55 668	57 347
	Tak	0	11 787
	Balkonger/altaner	8 875	4 016
	Mark/gård/utemiljö	0	21 875
	Garage/parkering	0	35 125
	Skador/klotter/skadegörelse	0	5 061
	Vattenskada	4 375	7 560
	Övrigt	2 208	0
		261 298	308 652
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	87 800
		0	87 800
	Taxebundna kostnader		
	El	280 133	390 297
	Värme	447 138	539 567
	Vatten	-143 945	161 978
	Sophämtning/renhållning	37 550	30 322
		620 876	1 122 164
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	91 946	79 953
	Självrisk	0	9 300
	Tomträttsavgäld	1 083 300	1 083 300
	Samfällighetsavgift	124 953	113 226
	Bredband	275 204	275 204
		1 575 403	1 560 983
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	45 870	45 870
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 301 405	3 969 239

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	6 518	6 508
	Juridiska åtgärder	15 688	0
	Inkassering avgift/hyra	3 150	1 275
	Hysesförluster	0	3 576
	Revisionsarvode extern revisor	29 360	30 840
	Föreningskostnader	938	10 320
	Fritids- och trivselkostnader	0	2 033
	Förvaltningsarvode	110 344	108 656
	Förvaltningsarvoden övriga	7 500	0
	Administration	7 116	11 657
	Korttidsinventarier	0	1 793
	Konsultarvode	32 993	7 613
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 810	7 660
		221 417	191 931

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	116 102	122 746
	Sociala kostnader	32 288	35 844
		148 390	158 590

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	2 767 333	2 767 333
		2 767 333	2 767 333

Not 8	BYGGNADER OCH TOMTRÄTT	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	332 080 000	332 080 000
	Utgående anskaffningsvärde	332 080 000	332 080 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-16 721 998	-13 954 665
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 767 333	-2 767 333
	Utgående avskrivning enligt plan	-19 489 331	-16 721 998
	Planenligt restvärde vid årets slut	312 590 669	315 358 002
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	164 587 000	164 587 000
	Taxeringsvärde mark	92 000 000	92 000 000
		256 587 000	256 587 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	252 000 000	252 000 000
	Lokaler	4 587 000	4 587 000
		256 587 000	256 587 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	93 568	39 292
	Klientmedel hos SBC	4 737 926	3 659 490
	Fordringar	50 698	0
		4 882 192	3 698 782
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Parkeringsintäkter	0	57 125
	Fakturerade kostnader	8 689	23 500
	Reparationer	2 638	0
		11 327	80 625
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	4 035 946	3 310 322
	Reservering enligt stadgar	817 880	805 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-87 800	-79 376
	Vid årets slut	4 766 026	4 035 946

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	1,010 %	12 406 860	12 812 220	2025-06-01
Handelsbanken	1,530 %	17 905 500	17 918 100	2021-06-01
Handelsbanken	1,580 %	17 512 740	17 918 100	2022-04-30
Handelsbanken	1,220 %	17 405 500	17 418 100	2023-06-01
Summa skulder till kreditinstitut		65 230 600	66 066 520	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-18 728 820	-13 648 140	
		46 501 780	52 418 380	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 61 051 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	72 000 000	72 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	69 000	77 500
Sociala avgifter	21 700	24 400
Avgifter och hyror	502 795	492 736
Garagekostnader	0	6 427
Snöröjning/sandning	18 714	13 016
	612 209	614 079

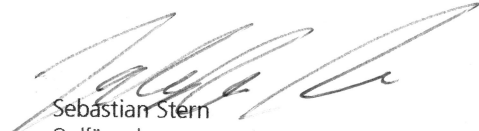
Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT


Inga större underhållsarbeten planeras inför kommande verksamhetsår.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

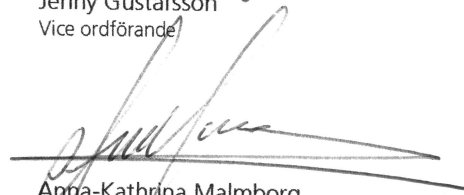
Styrelsens underskrifter

BROMMA den 18/3 2021


Sebastian Stern
Ordförande


Jenny Gustafsson
Vice ordförande


Emmy Jansson
Ledamot


Anna-Kathrina Malmberg
Ledamot

Jan Namei
Ledamot



Marcus Zinner
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 21/4 2021


Ingela Andersson
Auktoriserad revisor
BDO Mälardalen AB

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 2020.

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 2020 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 för föreningen.

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 på fel.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 Körsbärsdalen för år 2020 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 verksamhets art, 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god 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 den 21 april 2021



Ingela Andersson
Auktoriserad revisor
BDO Mälardalen AB

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	5 608 000	5 607 888	5 552 000
Hyror garage	660 000	664 780	660 000
Bredbandsintäkter	277 000	276 760	277 000
Varmvattenintäkter	179 000	74 971	184 000
Gemensamhetslokal	15 000	9 000	20 000
Avgift andrahandsuthyrning	2 000	9 053	0
Öresutjämning	0	1	0
Fakturerade kostnader	22 000	17 221	15 000
Försäkringsersättning	0	9 663	0
Övriga intäkter	1 000	2 184	0
	6 764 000	6 671 521	6 708 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-265 000	-257 496	-241 000
Fastighetsskötsel beställning	-16 000	-18 670	-32 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-85 000	-83 376	-84 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-25 000	-28 109	-30 000
Snöröjning/sandning	-84 000	-68 877	-75 000
Städning entreprenad	-118 000	-106 523	-98 000
Städning enligt beställning	-1 000	-2 375	-10 000
Mattvätt/Hyrmattor	-48 000	-38 716	-48 000
Hissbesiktning	-14 000	-10 597	-15 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-2 000
Garage/parkering	-76 000	-74 633	-74 000
Sophantering	0	0	-1 000
Gård	-9 000	-20 144	-15 000
Serviceavtal	-23 000	-18 213	-23 000
Förbrukningsmateriel	-21 000	-25 827	-20 000
Teleport/hissanläggning	-44 000	-42 840	-44 000
Störningsjour och larm	0	0	-2 000
Brandskydd	-3 000	-1 563	-7 000
	-832 000	-797 959	-821 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-220 000	-14 935	-220 000
Sophantering/återvinning	0	-8 150	0
Entré/trapphus	0	-70 182	0
Lås	0	-8 711	0
VVS	0	-51 272	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-7 500	0
Ventilation	0	-24 011	0
Elinstallationer	0	-5 411	0
Hiss	0	-55 668	0
Balkonger/altaner	0	-8 875	0
Vattenskada	0	-4 375	0
Övrigt	0	-2 208	0
	-220 000	-261 298	-220 000
Periodiskt underhåll			
Garage/parkering	-36 000	0	0
	-36 000	0	0

Taxebundna kostnader			
El	-251 000	-280 133	-419 000
Värme	-561 000	-447 138	-530 000
Vatten	-221 000	143 945	-217 000
Sophämtning/renhållning	-36 000	-37 550	-35 000
	-1 069 000	-620 876	-1 201 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-94 000	-91 946	-85 000
Tomträttsavgäld	-1 009 000	-1 083 300	-1 084 000
Samfällighetsavgift	-127 000	-124 953	-110 000
Bredband	-275 000	-275 204	-281 000
	-1 505 000	-1 575 403	-1 560 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-46 000	-45 870	-46 000
	-46 000	-45 870	-46 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-7 000	-6 518	-9 000
Juridiska åtgärder	-10 000	-15 688	0
Inkassering avgift/hyra	-1 500	-3 150	0
Revisionsarvode extern revisor	-30 000	-29 360	-32 000
Föreningskostnader	-10 000	-938	-30 000
Styrelseomkostnader	0	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	0	0
Förvaltningsarvode	-113 000	-110 344	-113 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-7 500	-13 000
Administration	-10 000	-7 116	-11 000
Korttidsinventarier	-2 000	0	0
Konsultarvode	-15 000	-32 993	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-7 810	-8 000
	-208 500	-221 417	-217 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-119 000	-111 245	-117 000
Övriga arvoden	-4 000	-4 857	-4 000
Arbetsgivaravgifter	-37 000	-32 288	-37 000
	-160 000	-148 390	-158 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-2 767 000	-2 767 333	-2 768 000
	-2 767 000	-2 767 333	-2 768 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-6 843 500	-6 438 545	-6 991 000
RÖRELSERESULTAT	-79 500	232 976	-283 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	104	0
Låneräntor	-885 000	-928 063	-1 025 000
Övriga räntekostnader	0	-246	0
Övriga finansiella kostnader	0	-1 750	0
	-885 000	-929 955	-1 025 000
RESULTAT	-964 500	-696 979	-1 308 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se