

Årsredovisning 2025

Brf Körsbäret 12

769606-6831



 Sjmcl0fhbe-HkxE9liIM3Wg

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Körsbäret 12

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 2001-02-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-05-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-24 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Roslagsbanan 23	2011	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Körsbärsvägen 12. Fastigheten byggdes 1941 men byggdes om 2010 och har värdeår 2010.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1338 kvm, varav 1253 kvm utgör lägenhetsyta och 85 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning

17 st 1 rum och kök

8 st 2 rum och kök

2 st 3 rum och kök

1 st 4 rum och kök

Samtliga 28 st lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har 1 uthyrd lokal.

Styrelsens sammansättning

Christer Nilsson	Ordförande
Kim Yrttimaa	Vice Ordförande
Edita Maggi	Kassör
Pegah Kafi	Sekreterare
Biljo Fawzi Ekekrantz	Vice Sekreterare
Julia Syrén	Suppleant

Valberedning

Christer Nilsson
Andreas Maggi
Olivia Lindeborg

Firmateckning

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

Revisorer

Ludwig Holmgren Auktoriserad revisor LH Revus

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2010-2011** ● Fastigheten totalrenoverades inkl. stammar, fasad, hiss, trapphus, el, tak, fönster, källarförråd, tvättstuga, cykelrum, nya radiatorer, säkerhetsdörrar och postboxar installerades samt ny undercentral med nya pumpar och nya frånluftsfläktar.
- 2017** ● Nya tvättmaskiner och torktumlare till tvättstuga.
- 2024** ● Mindre fasadrenovering vid hyreslokal efter tidigare skylt samt skada i fasadkant. Förbättringsåtgärder entrédörr samt entréparti. Nytt torkskåp till tvättstuga.

Planerade underhåll

- 2026** ● Renovering av fönster.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
El	Ellevio
Fastighetsskötsel	Tekab Fastighetsservice
Fjärrvärme	Exergi
Försäkring	IF
Städning	EDs Städfirma och Byggtjänst
Vatten och avfall	Stockholm Vatten Och Avfall

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2025 är -195 Kkr, vilken kan jämföras med resultat för år 2024 på -601 Kkr.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2025.

Förändringar i avtal

Förändrad rondering fastighetsskötsel, ny städfirma för trappstädning

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 54 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 53 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2026=1480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2026=592 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2026 = 5920 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 135 898	987 716	883 672	872 949
Resultat efter fin. poster	-194 561	-601 268	-479 946	-377 657
Soliditet (%)	82	82	82	82
Yttre fond	819 968	738 588	657 208	575 828
Taxeringsvärde	78 046 000	81 370 000	81 370 000	81 370 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	791	677	593	587
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,5	85,8	83,3	84,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 111	7 111	7 111	7 111
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 659	6 659	6 659	6 659
Sparande / kvm totalyta, kr	105	-199	-113	-35
Elkostnad / kvm totalyta, kr	32	30	28	36
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	190	215	199	182
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	66	64	48	39
Energikostnad / kvm totalyta, kr	288	309	275	257
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,80	3,87	2,68	1,24
Räntekänslighet (%)	8,99	10,51	12,00	12,11

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Höja avgifterna

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	46 009 986	-	-	46 009 986
Fond, yttre underhåll	738 588	-	81 380	819 968
Balanserat resultat	-4 012 454	-601 268	-81 380	-4 695 103
Årets resultat	-601 268	601 268	-194 561	-194 561
Eget kapital	42 134 851	0	-194 561	41 940 290

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 695 103
Årets resultat	-194 561
Totalt	-4 889 664

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	78 046
Balanseras i ny räkning	-4 967 710
	-4 889 664

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 135 898	987 716
Övriga rörelseintäkter	3	51 577	-4
Summa rörelseintäkter		1 187 475	987 712
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-672 691	-790 248
Övriga externa kostnader	8	-133 934	-119 799
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-335 292	-334 734
Summa rörelsekostnader		-1 141 916	-1 244 781
RÖRELSERESULTAT		45 558	-257 068
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 622	1 061
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-249 742	-345 261
Summa finansiella poster		-240 120	-344 200
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-194 561	-601 268
ÅRETS RESULTAT		-194 561	-601 268

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	50 156 555	50 485 151
Maskiner och inventarier	11	20 655	27 351
Summa materiella anläggningstillgångar		50 177 210	50 512 502
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		50 177 210	50 512 502
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		2 267	0
Övriga fordringar	12	11 467	10 870
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	46 321	42 561
Summa kortfristiga fordringar		60 055	53 431
Kassa och bank			
Kassa och bank		882 575	748 607
Summa kassa och bank		882 575	748 607
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		942 630	802 038
SUMMA TILLGÅNGAR		51 119 840	51 314 540

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 009 986	46 009 986
Fond för yttre underhåll		819 968	738 588
Summa bundet eget kapital		46 829 954	46 748 574
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 695 103	-4 012 454
Årets resultat		-194 561	-601 268
Summa fritt eget kapital		-4 889 664	-4 613 723
SUMMA EGET KAPITAL		41 940 290	42 134 851
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	0	8 910 000
Övriga långfristiga skulder		30 000	30 000
Summa långfristiga skulder		30 000	8 940 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	8 910 000	0
Leverantörsskulder		40 363	38 844
Skatteskulder		-32	2 781
Övriga kortfristiga skulder		12 376	6 947
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	186 843	191 117
Summa kortfristiga skulder		9 149 550	239 689
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 119 840	51 314 540

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	45 558	-257 068
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	335 292	334 734
	380 850	77 666
Erhållen ränta	9 134	1 061
Erlagd ränta	-255 364	-346 092
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	134 621	-267 365
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 136	17 463
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	5 483	-32 598
Kassaflöde från den löpande verksamheten	133 968	-282 501
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-33 489
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-33 489
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	133 968	-315 990
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	748 607	1 064 597
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	882 575	748 607

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Körsbäret 12 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, 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	1 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	991 188	847 858
Hysesintäkter, lokaler	111 000	111 000
Övriga intäkter	33 710	28 858
Summa	1 135 898	987 716

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	-12	-4
Återvunnen moms	51 589	0
Summa	51 577	-4

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	49 776	72 264
Besiktning och service	12 470	20 623
Städning	27 084	64 089
Övrigt	0	3 475
Trädgårdsarbete	105	0
Summa	89 435	160 450

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	39 213	62 020
Summa	39 213	62 020

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	43 386	39 909
Uppvärmning	253 895	287 267
Vatten	87 713	86 263
Sophämtning	30 741	28 456
Summa	415 735	441 895

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	49 881	46 915
Kabel-TV	9 695	9 628
Fastighetsskatt	68 732	69 340
Summa	128 308	125 883

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	442	13 658
Revisionsarvoden	21 000	20 361
Övriga förvaltningskostnader	21 921	16 026
Ekonomisk förvaltning	86 632	65 973
Bankkostnader	3 939	3 781
Summa	133 934	119 799

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	249 652	345 176
Övriga räntekostnader	90	85
Summa	249 742	345 261

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	54 949 575	54 949 575
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	54 949 575	54 949 575
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 464 424	-4 135 828
Årets avskrivning	-328 596	-328 596
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 793 020	-4 464 424
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	50 156 555	50 485 151
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>22 089 730</i>	<i>22 089 730</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	39 945 000	39 187 000
Taxeringsvärde mark	38 101 000	42 183 000
Summa	78 046 000	81 370 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	171 347	137 858
Årets inköp	0	33 489
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	171 347	171 347
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-143 996	-137 858
Årets avskrivning	-6 696	-6 138
Utgående ackumulerad avskrivning	-150 692	-143 996
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	20 655	27 351

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	10 034	8 004
Övriga fordringar	1 433	2 866
Summa	11 467	10 870

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 818	1 822
Försäkringspremier	22 771	21 660
Kabel-TV	4 011	2 444
Förvaltning	17 233	16 635
Inkomsträntor	488	0
Summa	46 321	42 561

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea	2026-05-22	2,44 %	3 000 000	3 000 000
Nordea	2026-05-29	2,42 %	5 910 000	5 910 000
Summa			8 910 000	8 910 000
Varav kortfristig del			8 910 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 910 000 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Städning	2 257	0
El	3 539	3 684
Uppvärmning	38 037	39 604
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 858	13 777
Utgiftsräntor	20 846	26 468
Vatten	14 752	13 760
Förutbetalda avgifter/hyror	93 554	93 824
Summa	186 843	191 117

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	9 000 000	9 000 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-07.

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

Biljo Fawzi Ekekrantz
Vice Sekreterare

Christer Nilsson
Ordförande

Edita Maggi
Kassör

Kim Yrttimaa
Vice Ordförande

Pegah Kafi
Sekreterare

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

LH Revus
Ludwig Holmgren
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.04.2026 17:30

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 07.04.2026 17:45

DOCUMENT ID:

HkxE9liM3Wg

ENVELOPE ID:

SJmclOfhbe-HkxE9liM3Wg

DOCUMENT NAME:

Brf Körsbäret 12, 769606-6831 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

52d78037d6b4345b6131a666a0e6908c04f3c59f61e229
9537c29d985ef3248ca2415486f818a5330e8a6b581bd7
69dfc22a0f882d6f82c7585c3d0550e0eb5d

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

 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CHRISTER NILSSON chr54nil@gmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 17:54 07.04.2026 17:53	eID Low	Swedish BankID IP: 83.255.120.115
2. BILJO FAWZI EKEKRANTZ biljo@ekekrantz.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 21:49 07.04.2026 21:43	eID Low	Swedish BankID IP: 178.78.233.209
3. EDITA MAGGI editamaggi@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 23:45 08.04.2026 23:25	eID Low	Swedish BankID IP: 178.78.233.198
4. KIM YRTTIMAA kim@newteam.se	 Signed Authenticated	09.04.2026 13:44 09.04.2026 13:35	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.57.25
5. PEGAH KAFI pegahkafi@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 16:01 10.04.2026 15:59	eID Low	Swedish BankID IP: 83.255.121.64
6. LARS LUDWIG HOLMGREN ludwig.holmgren@lhrevu s.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 17:30 10.04.2026 17:29	eID Low	Swedish BankID IP: 37.199.130.33

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

 Attachments

No attachments related to this 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 Brf Körsbäret 12

Org.nr 769606-6831

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Körsbäret 12 för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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 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 de 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. De 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 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 Brf Körsbäret 12 för räkenskapsåret 2025 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 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 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 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 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 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.

Digitalt signerad

Ludwig Holmgren
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.04.2026 17:31

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 07.04.2026 17:45

DOCUMENT ID:

SyN9UsfnWx

ENVELOPE ID:

rkNq8of2Zg-SyN9UsfnWx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

3 pages

SHA-512:

797137ab15f4cb33797703d14115c9904d75c4ae46c9b
a445fc2e68a5b3c72860bdd0c52afc0d3cda568551a623
39785f59947d05c9b29f0e736217c04c725aa

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS LUDWIG HOLMGREN	✍️ Signed	10.04.2026 17:31	eID	Swedish BankID
N ludwig.holmgren@lhrevu s.com	Authenticated	10.04.2026 17:30	Low	IP: 37.199.130.33

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

📎 Attachments

No attachments 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

 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