

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Körsbäret 19-21**

757202-8160

Räkenskapsåret

2022

Handwritten signature and date in blue ink, appearing to be 'S' and '15'.

Styrelsen för Brf Körsbäret 19-21 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningen

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt hyra ut lokaler och garageplatser till medlemmarna och andra intressenter.

#### Grundfakta om föreningen:

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 1975-06-06 och har sitt säte i Göteborgs kommun, Västra Götalands län. Föreningens ekonomiska plan finns registrerad hos Bolagsverket. Nuvarande stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2016-06-01.

#### Stämmor

Vid ordinarie föreningsstämma som hölls den 26 april 2022 deltog 59 (74) medlemmar.

#### Styrelsen

Styrelse och revisorer har efter ovan ordinarie föreningsstämma varit:

Lars Östlund	Ordförande	mandattid till 2023
Oliver Lendovski	V.Ordförande	mandattid till 2024
Sven Jellbo	Kassör	mandattid till 2024
Lennart Sjöstedt	Sekreterare	mandattid till 2023
Johanna Helm	Ledamot	mandattid till 2023
Daniela Fagernäs	Suppleant	mandattid till 2023

#### Revisorer

Klas Björnsson	Auktoriserad revisor, ordinarie
Mathias Ljung	Auktoriserad revisor, suppleant

#### Valberedning

Martin Thoresson	1 år
Mikael Hultin	1 år

#### Fastigheterna

Föreningen äger fastigheterna Annedal 23:19-21. I dessa byggnader finns 374 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 30 387 kvm samt 6 uthyrningslokaler och förrådsytor med en sammanlagd yta av 2 459 kvm. Föreningen äger marken som husen står på.

Föreningen disponerar 239 garageplatser och har del i resultatet i Norra Annedalsgaraget Ekonomiska förening med andelstal 56,21 %. Föreningen har del i Annedals sopsug samfällighet med 14,8 %.

**Lägenheternas fördelning:**

58 st 1 rum och kök	ca 37-60 kvm
55 st 2 rum och kök	ca 47-85 kvm
143 st 3 rum och kök	ca 72-114 kvm
87 st 4 rum och kök	ca 88-138 kvm
19 st 5 rum och kök	ca 104-158 kvm
<u>12 st 6 rum och kök</u>	<u>ca 117-154 kvm</u>
Total lägenhetsyta	30 387 kvm

**Lokalernas fördelning ( de 6 största lokalerna):**

<u>Lokal</u>	<u>Yta kvm</u>	<u>Innehavare</u>	<u>Kontraktsgång</u>	<u>Förlängs</u>
Lokal nr 6006	62	K Ghonaim Frisör	2026-09-30	3 år
Lokal nr 6007	456	Big M	2025-01-30	3 år
Lokal nr 6009B	671	Sportlife i Väst	2031-09-30	3 år
Lokal nr 6009D	188	Gastrolink	2024-09-30	3 år
Lokal nr 6009F	400	Bring Citymail	2023-12-31	3 år
Lokal nr 6010	120	E Larusdottir Fina Fötter	2025-12-31	3 år
<u>Förrådsutrymmen</u>	<u>562</u>			
Total lokalyta:	2 459			

**Försäkring**

Fastigheterna är försäkrade i If med fullvärdesgaranti. Försäkringen omfattar bl a brand, vattenlednings- och maskinskada, inbrott och allriskskada, hyresförluster, ansvar och rättsskydd, samt olycksfall och sanering.

**Förvaltning**

Från 1999-01-01 biträder Primär Fastighetsförvaltning AB styrelsen med ekonomisk förvaltning varför bokslut och årsredovisning framtagits av detta företag. 2021-07-01 övergick den tekniska förvaltningen till Novo Fastighet och Förvaltning AB. Föreningen är ansluten till Bostadsrätterna (före detta Bostadsrättsorganisationen SBC).

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Installation av laddstolpar på samtliga garageplatser slutfördes under året och ett 40-tal har nu aktiverats. Renovering av hissar påbörjades och uppgång 1-12 slutfördes till en kostnad av knappt 8 miljoner kronor vilket var enligt budget. Kostnaden aktiveras och skrivs av på 25 år. 2022 var första hela året som solcellerna var i drift, detta gav en intäkt på 123 000kr. En plan för uppgradering av lekytor togs fram och denna planeras genomföras under 2023. En upphandling med Telia slutfördes som gör att gratis TV och bredband kommer att ingå i avgiften fr o m slutet av februari.

Andra händelser under året:

Representanter för styrelsen bevakar bostadsrättsföreningens intressen i Norra Annedalsgaraget Ek. För. och Annedals sopsugs samfällighet, samt ingår i dessa styrelser.

Föreningen utför löpande kontroll av brandskydd, hissar, portar mm enligt myndighetskrav. Service och underhållsavtal finns för de flesta av våra utrustningar i föreningen.

Föreningen förbrukade 29 527 000 (30 005 000) liter vatten (varm och kallt). Detta ger 216 (220) liter vatten per lägenhet och dygn inkl lokaler vilket är relativt låg förbrukning.

Föreningen förbrukade 206 030 (279 000) kWh elektricitet vilket är normalt med de typer av installationer som finns i husen i form av frånluftsfläktar, hissar mm.

Föreningen förbrukade 3 319 600 (3 452 000) kWh fjärrvärme för uppvärmning och tillverkning av varmvatten vilket får ses som en normal förbrukning i förhållande till de system vi har och den typ av byggnader som värms. Enligt energideklaration förbrukar vi snittmässigt för alla huskroppar 158 kWh/kvm och år, referensobjekts förbrukning är 157-160 kWh/kvm och år.

Körsbärsbladet har under året utkommit med 4 nummer.

### **Framtida underhåll**

Föreningen har en underhållsplan vilken finns för påseende på fastighetsexpeditionen och på Hemsidan. Avsättning till yttre underhållsfond baseras på underhållsplan vilken sträcker sig till år 2063.

Hissrenoveringen som påbörjades 2022 kommer att fortsätta 2023 och planeras slutföras i början av 2024. Totalkostnaden beräknas till cirka 20 miljoner kronor. Uppgradering av lekytorna kommer att genomföras första halvåret 2023. En stamrenovering är planerad till ca år 2030.

### **Ekonomi**

Vid verksamhetsårets utgång var avgiftsuttaget (inkl värme) 642 kr per kvm och föreningens lån var 3 295 kr per kvadratmeter. Både avgiften och belåningen är relativt låga i jämförelse med andra föreningar. Resultat efter poster för underhållsfonder uppgår till 304 937 kr. Detta är det mest rättvisande resultatmålet och är i linje med budget. Genom att en stor del av föreningens lån har långa löptider till låga räntor har resultatet inte påverkats nämnvärt av stigande marknadsräntor.

Avgifterna höjdes inte 2022 och förhoppningen var att de inte skulle behöva höjas på ett antal år. Då osäkerheten inför framtiden är stor vad avser räntor och inflation, beslutades att höja avgifterna för 2023 med 2%. Detta är en försiktighetsåtgärd för att inte riskera större höjningar i framtiden. Den genomsnittliga räntenivån på föreningens lån är under 2% men i takt med att lån med långa löptider omsätts kommer sannolikt räntekostnaden att öka. Belåningen kommer dock att minska fram till dess att stamrenoveringen görs runt 2030. Under 2022 amorterades 5 miljoner kronor och målet är att amortera lika mycket 2023, trots att hissprojektet pågår med en totalkostnad på 20 miljoner kronor.

Den ökande inflationen har kortsiktigt en större påverkan på föreningens ekonomi än ränteläget. God kostnadskontroll är viktigt. Sedan tio år tillbaka har det bedrivits ett intensivt arbete att minska elförbrukningen. På dessa tio år har elförbrukningen minskat med mer än 50%. Effektivisering har gjorts genom byte till ledlampor, rörelsestyrd belysning, översyn av fläktar och nu senast energisnålare hissar.

I det osäkra läge som råder gör styrelsen ingen prognos för framtida avgifter. Styrelsens uttalade mål är att alltid begränsa avgiftshöjningarna till maximalt 2-3% per år.

### Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början	582
Antal medlemmar vid årets slut	583

Det är vanligt att flera personer äger lägenheter tillsammans vilket antal medlemmar visar. Rösträtten är dock max 1 röst per lägenhet. Under verksamhetsåret har 38 (55) lägenhetsöverlåtelser ägt rum. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Resultat efter finansiella poster	5 305	-5 661	-13 305	-14 107
Resultat efter påverkan fond framtida UH	305	1 338	2 695	2 892
Nettoomsättning	25 692	25 341	24 647	24 008
Balansomslutning	155 283	156 147	139 783	124 980
Soliditet (%)	32,1	28,5	35,0	47,5
Årsavgifter inkl värme, kr/kvm/år	642	641	623	605
Lån, kr/kvm bostadsyta	3 295	3 455	2 800	1 812
Avskrivning, kr/kvm bostadsyta	138	127	65	63
Avs. framtida underhåll, kr/kvm bostadsyta	165	165	165	198

### Förändringar i eget kapital

I kolumnen för fond för yttre underhåll ingår fond för Brf, fond för Garage samt en ny fond för Sopsug som påbörjats 2019.

	Medlems- insatser	Upplåtelseavg/ Kapitaltillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 593 254	12 541 216	17 768 892	7 277 253	-5 661 191	44 519 424
Avs. fond enl stadgar			5 000 000	-5 000 000		0
Extra avs. fond enl stämma			1 500 000	-1 500 000		0
Balanseras i ny räkning				-5 661 191	5 661 191	0
Årets resultat					5 304 937	5 304 937
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>12 593 254</b>	<b>12 541 216</b>	<b>24 268 892</b>	<b>-4 883 938</b>	<b>5 304 937</b>	<b>49 824 361</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	116 062
avsättning till fond för underhåll Brf, garage, sopsug	-5 000 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
årets vinst	5 304 937
	<b>420 999</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	420 999
	<b>420 999</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

<b>Resulträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	25 691 760	25 340 878
Övriga rörelseintäkter	3	3 464 601	2 724 862
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>29 156 361</b>	<b>28 065 740</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4	-16 907 236	-27 089 522
Övriga externa kostnader	5	-1 195 607	-1 040 997
Personalkostnader	6	-374 196	-351 158
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 182 419	-3 864 573
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-22 659 458</b>	<b>-32 346 250</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>6 496 903</b>	<b>-4 280 510</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 389	27
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 197 355	-1 380 708
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 191 966</b>	<b>-1 380 681</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>5 304 937</b>	<b>-5 661 191</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>5 304 937</b>	<b>-5 661 191</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Årets resultat enligt ovan resultaträkning		5 304 937	-5 661 191
Avsättning till fond yttre underhåll BRF		-4 000 000	-4 000 000
Avsättning till fond yttre underhåll Garage		-500 000	-500 000
Avsättning till fond yttre underhåll Sopsug		-500 000	-500 000
Ianspråktagande av fond yttre underhåll Brf		0	12 000 000
<b>Årets resultat efter poster till/från fond för framtida underhåll</b>		<b>304 937</b>	<b>1 338 809</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	146 173 060	142 373 048
Inventarier och maskiner	8	72 534	108 800
Pågående arbeten byggnader	9	107 598	214 754
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>146 353 191</b>	<b>142 696 602</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag		7 281	7 281
Andra långfristiga fordringar	10	1 678 500	1 865 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 685 781</b>	<b>1 872 281</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>148 038 972</b>	<b>144 568 883</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		106 491	218 828
Övriga fordringar		763 338	691 149
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		674 115	2 912 251
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 543 944</b>	<b>3 822 228</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 699 790	7 755 566
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 699 790</b>	<b>7 755 566</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 243 734</b>	<b>11 577 794</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>155 282 707</b>	<b>156 146 677</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		12 593 254	12 593 254
Upplåtelseavgifter		11 766 216	11 766 216
Kapitaltillskott		775 000	775 000
Fond för yttre underhåll		24 268 892	17 768 892
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>49 403 362</b>	<b>42 903 362</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-4 883 937	7 277 254
Årets resultat		5 304 937	-5 661 191
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>421 000</b>	<b>1 616 063</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>49 824 362</b>	<b>44 519 425</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	70 000 000	70 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>70 000 000</b>	<b>70 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	30 000 000	35 000 000
Leverantörsskulder		1 631 101	2 807 528
Skatteskulder		65 542	67 721
Övriga skulder		164 818	200 442
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 596 883	3 551 561
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>35 458 344</b>	<b>41 627 252</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>155 282 707</b>	<b>156 146 677</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning (K3).

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	10-100 år
Hysesgästanpassning	15 år
Inventarier	5 år

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	17 178 115	17 168 234
Hyror lokaler	2 722 512	2 562 976
Hyror garage och P-platser	3 031 536	2 978 166
Bränsleavgifter lägenheter och lokaler	2 428 692	2 431 620
Fastighetsskatt lokaler	185 868	143 442
Övernattningsslägenheter, Kärnan och övriga ersättningar	63 613	41 203
Tillägg för andrahandsuthyrning	30 188	7 537
El laddstolpar	51 238	7 700
	<b>25 691 762</b>	<b>25 340 878</b>

### Not 3 Övriga intäkter

	2022	2021
Norra Annedalsgaraget avtal fastighetsskötsel	441 360	441 360
Övriga intäkter, vidarefakturerade kostnader m m	3 023 241	2 283 502
	<b>3 464 601</b>	<b>2 724 862</b>

#### Not 4 Fastighetskostnader

	2022	2021
Entreprenörer	4 494 663	4 426 259
Löpande underhållskostnader	4 920 791	4 720 876
Planerat underhåll	1 914 883	12 208 473
Drift och förbrukning	98 526	150 468
El	302 134	366 819
Vatten	706 452	642 332
Uppvärmning	2 650 437	2 752 875
Sophämtning	698 262	767 948
Fastighetsskatt	806 106	745 666
Fastighetsförsäkringar	186 930	182 810
Kabel-Tv	128 052	124 995
	<b>16 907 236</b>	<b>27 089 521</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förvaltning och revision	772 437	733 906
Konsultarvoden	201 044	84 014
Föreningskostnader	51 424	56 830
Administration	105 167	85 095
Bankkostnader	16 223	20 575
Övriga förvaltningskostnader	49 312	60 577
	<b>1 195 607</b>	<b>1 040 997</b>

#### Not 6 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ingen anställd personal. Kostnaderna avser arvoden till styrelsen i enlighet med beslut på stämma.

	2022	2021
Arvoden till styrelsen	268 500	268 700
Övriga arvoden	38 500	50 500
Övriga personalrelaterade kostnader (AMF)	200	200
Sociala avgifter	66 996	31 758
<b>Summa</b>	<b>374 196</b>	<b>351 158</b>

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

### Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	153 913 223	96 913 809
Inköp	7 946 164	56 999 414
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>161 859 387</b>	<b>153 913 223</b>
Ingående avskrivningar	-11 540 175	-7 711 870
Årets avskrivningar	-4 146 152	-3 828 305
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 686 327</b>	<b>-11 540 175</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>146 173 060</b>	<b>142 373 048</b>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	13 350 000	13 350 000
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnader	399 600 000	375 200 000
Taxeringsvärde mark	616 200 000	622 800 000
	<b>1 015 800 000</b>	<b>998 000 000</b>
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Taxeringsvärde bostäder	992 000 000	978 000 000
Taxeringsvärde lokaler	23 800 000	20 000 000
	<b>1 015 800 000</b>	<b>998 000 000</b>

### Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	223 584	223 584
Inköp		0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>223 584</b>	<b>223 584</b>
Ingående avskrivningar	-114 784	-78 517
Årets avskrivningar	-36 266	-36 267
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-151 050</b>	<b>-114 784</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>72 534</b>	<b>108 800</b>

### Not 9 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	214 754	47 346 249
Inköp - ombyggnation Klimatskal & balkonginglasning	30 844	9 886 877
Omklassificeringar		-56 999 415
Avgår balkonginglasning A-huset	-138 000	-18 957
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>107 598</b>	<b>214 754</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>107 598</b>	<b>214 754</b>

### Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 865 000	0
Tillkommande fordringar	0	1 865 000
Avgående fordringar	-186 500	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 678 500</b>	<b>1 865 000</b>

Fordran avser revers för lån till Norra Annedalsgaraget för investering i laddboxar på föreningens garageplatser.

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Stadshypotek	1,860%	2029-09-01	40 000 000	0	40 000 000
Stadshypotek	2,750%	2023-02-20	10 000 000	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	2,913%	2023-12-01	25 000 000	0	25 000 000
Stadshypotek	0,97%	2026-09-30	30 000 000	0	30 000 000
			<b>105 000 000</b>	<b>5 000 000</b>	<b>100 000 000</b>

Lån som har kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre redovisas som kortfristig skuld i årsredovisningen. Dock avses finansieringen av fastigheten vara långsiktig och föreningen har inte för avsikt att avsluta finansieringen inom ett år.

### Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	110 000 000	110 000 000
	<b>110 000 000</b>	<b>110 000 000</b>

Göteborg

2023 - 03 - 21

Lars Östlund  
Ordförande

Sven Jellbo

Johanna Helm

Oliver Lendowski

Lennart Sjöstedt

Min revisionsberättelse har lämnats

2023-03-28

Klas Björnsson

Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Körsbäret 19-21  
Org.nr. 757202-8160

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Körsbäret 19-21 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 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 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 Bostadsrättsföreningen Körsbäret 19-21 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionssed 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 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.

Göteborg den

2023-03-29  


Klas Björsson  
Auktoriserad revisor