

Årsredovisning
för
Brf Körsbäret 19-21

757202-8160

Räkenskapsåret

2021

20 21 22 23
24

Styrelsen för Brf Körsbäret 19-21 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. 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 digitalt den 27 april 2021 deltog 74 (73) medlemmar genom inlämnade poströster.

Styrelsen

Styrelse och revisorer har efter ovan ordinarie föreningsstämma varit:

Lars Östlund	Ordförande	mandattid till 2023
Staffan Claeson	V.Ordförande	mandattid till 2022
Sven Jellbo	Kassör	mandattid till 2022
Lennart Sjöstedt	Sekreterare	mandattid till 2023
Oskar Götestam	Ledamot	mandattid till 2023
Johan Olofsson	Ledamot	mandattid till 2022
Oliver Lendowski	Suppleant	mandattid till 2022

Revisorer

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

Valberedning

Daniela Fagernäs	1 år
Marianne Thimfors	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 %.

As
df
30

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	2023-09-30	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	2022-12-31	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 teknisk och 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

Klimatskalprojektet som påbörjades 2018 avslutades enligt plan 2021. Projektet har bland annat omfattat fönsterbyte, fasadrenovering, nya tätskikt på terrasser och ny takplåt. Dessutom har solceller monterats på taken. Kostnaden för projektet uppgick till 114 Mkr vilket var mindre än budgeterat. Av kostnaderna har 57 Mkr tagits mot reparationsfond och 57 Mkr har aktiverats i byggnaden och skrivs av på mellan 20-40 år.

Andra händelser under året:

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

Styrelsen i Brf Körsbäret 19-21 beslutade under året att installera laddstolpar på samtliga garageplatser då detta bedömdes vara ekonomiskt och administrativt bättre än att sätt upp nya stolpar i den takt som efterfrågan ökar.

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 30 005 000 (37 562 000) liter vatten (varm och kallt). Detta ger 220 (275) liter vatten per lägenhet och dygn inkl lokaler vilket är relativt låg förbrukning.

Föreningen förbrukade 279 000 (300 780) kWh elektricitet vilket är normalt med de typer av installationer som finns i husen i form av frånluftsfläktar, hissar mm.

Föreningen förbrukade 3 452 000 (3 078 000) 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.

Planerade underhållsarbeten under 2021 var främst fortsatt renovering av klimatskalet och installation av solceller. Dessa projekt avslutades under 2021 och slutkostnaden blev lägre än budgeterat.

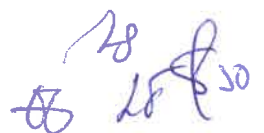
Under 2022 påbörjas renovering av hissar. Projektet beräknas pågå under två år till en total kostnad om ca 20 Mkr.

En stamrenovering är planerad till ca år 2030.

Ekonomi

Vid verksamhetsårets utgång var avgiftsuttaget (inkl värme) 641 kr per kvm och föreningens lån var 3 455 kr per kvadratmeter. Både avgiften och belåningen är relativt låga i jämförelse med andra föreningar. Resultat efter poster för underhållsfonder uppgår till 1 338 809kr. Detta är det mest rättvisande resultatmåttet och är bättre än planerat då kostnaden för klimatskalet blev lägre än planerat samt att upplåningen kunnat göras till bra räntor. Detta gjorde att tidigare aviserad avgiftshöjningen kunde utebli för 2022. Föreningen höjde senast avgiften 2021-01-01 med 3%.

Föreningens goda ekonomi och att merparten av föreningens lån är bundna på långa löptider till bra ränta gör att styrelsen bedömer att avgifterna kan hållas oförändrade t o m 2026. Belåningen beräknas minska fram till dess att stamrenoveringen görs runt 2030.



Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början	564
Antal medlemmar vid årets slut	582

Det är vanligt att flera personer äger lägenheter tillsammans vilket antal medlemmar visar. Rösträtten är dock max 1 röst per lägenhet. Under verksamhetsåret har 55 (41) lägenhetsöverlåtelser ägt rum. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Resultat efter finansiella poster	-5 661	-13 305	-14 107	9 587
Resultat efter påverkan fond framtida UH	1 338	2 695	2 892	3 087
Nettoomsättning	25 341	24 647	24 008	23 379
Balansomslutning	156 147	139 783	124 980	113 625
Soliditet (%)	28,5	35,0	47,5	65,6
Årsavgifter inkl värme, kr/kvm/år	641	623	605	587
Lån, kr/kvm bostadsyta	3 455	2 800	1 812	1 005
Avskrivning, kr/kvm bostadyta	127	65	63	26
Avs. framtida underhåll, kr/kvm bostadsyta	165	165	198	198

Förändring av 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	12 578 807	11 330 663	21 768 892	16 582 404	-13 305 151	48 955 615
Under året ändring lgh	14 447	1 210 553				1 225 000
Avs. fond enl stadgar			5 000 000	-5 000 000		0
Ianspråktagande fond			-12 000 000	12 000 000		0
Extra avs. fond enl stämman			3 000 000	-3 000 000		0
Balanseras i ny räkning				-13 305 151	13 305 151	0
Årets resultat					-5 661 191	-5 661 191
Belopp vid årets utgång	12 593 254	12 541 216	17 768 892	7 277 253	-5 661 191	44 519 424

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	277 253
avsättning till fond för underhåll Brf, garage, sopsug	-5 000 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	12 000 000
årets förlust	-5 661 191
	1 616 062
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll, extra avsättning	1 500 000
i ny räkning överföres	116 062
	1 616 062

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	25 340 878	24 646 843
Övriga rörelseintäkter	3	2 724 862	715 372
Summa rörelseintäkter		28 065 740	25 362 215
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-27 089 522	-34 301 298
Övriga externa kostnader	5	-1 040 997	-949 722
Personalkostnader	6	-351 158	-348 292
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 864 573	-1 958 869
Summa rörelsekostnader		-32 346 250	-37 558 181
Rörelseresultat		-4 280 510	-12 195 966
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27	955
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 380 708	-1 110 140
Summa finansiella poster		-1 380 681	-1 109 185
Resultat efter finansiella poster		-5 661 191	-13 305 151
Årets resultat		-5 661 191	-13 305 151
Tillägg till resultaträkningen			
Årets resultat enligt ovan resultaträkning		-5 661 191	-13 305 151
Avsättning till fond yttre underhåll BRF		-4 000 000	-5 000 000
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		12 000 000	22 000 000
Årets resultat efter poster till/från fond för framtida underhåll		1 338 809	2 694 849

Handwritten signature and date: 10/10

Balansräkning

Not 2021-12-31 2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	142 373 048	89 201 939
Inventarier och maskiner	8	108 800	145 067
Pågående arbeten byggnader	9	214 754	47 346 249
Summa materiella anläggningstillgångar		142 696 602	136 693 255

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag		7 281	7 281
Andra långfristiga fordringar	10	1 865 000	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 872 281	7 281
Summa anläggningstillgångar		144 568 883	136 700 536

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		218 828	82 453
Övriga fordringar		691 149	688 129
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 912 251	1 204 850
Summa kortfristiga fordringar		3 822 228	1 975 431

Kassa och bank

Kassa och bank		7 755 566	1 107 288
Summa kassa och bank		7 755 566	1 107 288

Summa omsättningstillgångar 11 577 794 3 082 719

SUMMA TILLGÅNGAR 156 146 677 139 783 255

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 593 254	12 578 807
Upplåtelseavgifter		11 766 216	10 905 663
Kapitaltillskott		775 000	425 000
Fond för yttre underhåll		17 768 892	21 768 892
Summa bundet eget kapital		42 903 362	45 678 362
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 277 254	16 582 405
Årets resultat		-5 661 191	-13 305 151
Summa fritt eget kapital		1 616 063	3 277 254
Summa eget kapital		44 519 425	48 955 616
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	70 000 000	40 000 000
Summa långfristiga skulder		70 000 000	40 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	35 000 000	45 000 000
Leverantörsskulder		2 807 528	1 930 455
Skatteskulder		67 721	124 184
Övriga skulder		200 442	177 828
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 551 561	3 595 172
Summa kortfristiga skulder		41 627 252	50 827 639
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		156 146 677	139 783 255

Handwritten signature and date: 2021-12-10

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
Hyresgästanpassning	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

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	17 168 234	16 658 594
Hyror lokaler	2 562 976	2 536 034
Hyror garage och P-platser	2 978 166	2 840 843
Bränsleavgifter lägenheter och lokaler	2 431 620	2 355 697
Fastighetsskatt lokaler	143 442	205 302
Övernattninglägenheter, Kärnan och övriga ersättningar	41 203	50 373
Tillägg för andrahandsuthyrning	7 537	0
El laddstolpar	7 700	0
	25 340 878	24 646 843

Not 3 Övriga intäkter

	2021	2020
Norra Annedalsgaraget avtal fastighetsskötser	441 360	441 360
Övriga intäkter, vidarefakturerade kostnader m m	2 283 502	274 012
	2 724 862	715 372

Not 4 Fastighetskostnader

	2021	2020
Entreprenörer	4 426 259	4 227 268
Löpande underhållskostnader	4 720 876	2 149 428
Planerat underhåll	12 208 473	22 761 993
Drift och förbrukning	150 468	109 897
El	366 819	390 223
Vatten	642 332	642 644
Uppvärmning	2 752 875	2 241 722
Sophämtning	767 948	744 196
Fastighetsskatt	745 666	734 446
Fastighetsförsäkringar	182 810	174 534
Kabel-Tv	124 995	124 946
	27 089 521	34 301 297

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Förvaltning och revision	733 906	691 822
Konsultarvoden	84 014	18 326
Föreningskostnader	56 830	65 447
Administration	85 095	120 937
Bankkostnader	20 575	20 100
Övriga förvaltningskostnader	60 577	33 090
	1 040 997	949 722

Not 6 Anställda och personalkostnader

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

	2021	2020
Arvoden till styrelsen	268 700	252 500
Övriga arvoden	50 500	37 000
Övriga personalrelaterade kostnader (AMF)	200	200
Sociala avgifter	31 758	58 592
Summa	351 158	348 292

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	96 913 809	96 913 809
Inköp	56 999 414	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	153 913 223	96 913 809
Ingående avskrivningar	-7 711 870	-5 789 268
Årets avskrivningar	-3 828 305	-1 922 602
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 540 175	-7 711 870
Utgående redovisat värde	142 373 048	89 201 939
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	13 350 000	13 350 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader	622 800 000	622 800 000
Taxeringsvärde mark	375 200 000	375 200 000
	998 000 000	998 000 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Taxeringsvärde bostäder	978 000 000	978 000 000
Taxeringsvärde lokaler	20 000 000	20 000 000
	998 000 000	998 000 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	223 584	42 250
Inköp	0	181 334
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	223 584	223 584
Ingående avskrivningar	-78 517	-42 250
Årets avskrivningar	-36 267	-36 267
Utgående ackumulerade avskrivningar	-114 784	-78 517
Utgående redovisat värde	108 800	145 067

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	47 346 249	24 955 540
Inköp - ombyggnation Klimatskal & balkonginglasning	9 886 877	22 390 709
Omklassificeringar	-56 999 415	0
Avgår balkonginglasning A-huset	-18 957	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	214 754	47 346 249
Utgående redovisat värde	214 754	47 346 249

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Tillkommande fordringar	1 865 000	0
Utgående redovisat värde	1 865 000	0

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 - omlagt			10 000 000	0	0
Stadshypotek - omlagt			10 000 000	0	0
Stadshypotek - omlagt			15 000 000	0	
Stadshypotek	1,86%	2029-09-01	40 000 000	0	40 000 000
Stadshypotek	0,65%	2022-02-18	10 000 000	0	10 000 000
Stadshypotek - omlagt/nytt	0,45%	2022-12-01	0	0	25 000 000
Stadshypotek - omlagt/nytt	0,97%	2026-09-30	0	0	30 000 000
			85 000 000	0	105 000 000

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

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	110 000 000	97 861 000
	110 000 000	97 861 000

Göteborg 2022 - 03 - 22



Lars Östlund

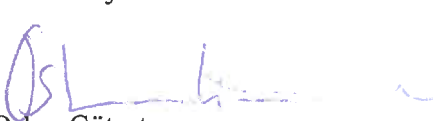
Ordförande


Sven Jellbo


Johan Olofsson


Staffan Claeson


Lennart Sjöstedt


Oskar Götestam

Min revisionsberättelse har lämnats

2022-03-25


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 2021.

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 2021 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 2021 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 tryggt 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 25 mars 2022



Klas Björnsson
Auktoriserad revisor