

Bostadsrättsföreningen Körbäret 19-21
Org nr 757202-8160

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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 den 25 april 2017 deltog 145 (62) medlemmar.

Styrelse

Styrelse och revisorer har efter ovan ordinarie föreningsstämma varit:

Lars Östlund	Ordförande	mandattid till 2019
Staffan Claeson	V.Ordförande	mandattid till 2018
Sven Jellbo	Kassör	mandattid till 2018
Lennart Sjöstedt	Sekreterare	mandattid till 2019
Johan Olofsson	Ledamot	mandattid till 2018
Ninni Lidén	Ledamot	mandattid till 2018
Ann-Mari Eriksson	Suppleant	mandattid till 2019
Nevio Vidovic	Suppleant	mandattid till 2018

Revisorer

Klas Björnsson, PWC	Auktoriserad revisor, ordinarie
Gunilla Lönnbratt, PWC	Auktoriserad revisor, suppleant

Valberedning

Shahla Naseri	sammankallande	1 år
Kjell Englund		1 år
Gunilla Björnefeldt-Rex		1 år

Fastigheterna

Föreningen äger fastigheterna Annedal 23:19-21. I dessa byggnader finns 374 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 30 352 kvm och 6 uthymlingslokaler samt förrådsyta med sammanlagd yta av 2 459 kvm.

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 %.

25

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 72-110 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	30 352 kvm

Lokalernas fördelning (de 6 största lokalerna):

<u>Lokal</u>	<u>Yta</u>	<u>Innehavare</u>	<u>Kontraktsgång</u>	<u>Förlängs</u>
Lokal nr 6006	62	K Ghonaim Frisör	2021-09-30	3 år
Lokal nr 6007	456	Big M	2022-01-30	3 år
Lokal nr 6009B	853	Sportlife i Väst	2031-09-30	3 år
Lokal nr 6009D	188	Röda Korset	2018-12-31	1 år
Lokal nr 6009F	400	Bring Citymail	2020-12-31	3 år
Lokal nr 6010	120	E Larusdottir Fina Fötter	2019-12-31	3 år
<u>Förrådsutrymmen</u>	<u>562</u>			
Total lokalyta:	2 641			

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.

Föreningen är ansluten till Bostadsrätterna (före detta Bostadsrättsorganisationen SBC).

Väsentliga händelser under året

Föreningen har överlåtit 2 st elcentraler inne i huset via servitut till Göteborgs Energi och fått ersättning för detta med 306 000 kr + 319 000 kr.

Styrelsen har med hjälp av VBK med flera arbetat för att färdigställa förfrågningsunderlag för reparation av klimatskalet. Kostnader för detta är ca 1 790 000 kr inklusive besiktningar med mera.

Vi drabbades av en brand i en lägenhet på Nilssonsberg 20 på årets sista dag. Lyckligtvis skadades ingen. Vi har haft två stycken läckage från takterasser till underliggande lägenheter.

Före detta Cykelcitys lokal har sagts upp. Därefter har lokalen renoverats och Skistore/MTB har tecknat ett 5-årsavtal för denna lokal.

MM sport har överlåtit sin lokal till Grand Fitness som därefter tillsammans med föreningen renoverat lokalen och installerat kyla i densamma för denna verksamhet. I samband med övertagandet har ett nytt lokalavtal tecknats på 15 år.

Fastighetsexpeditionen och övernattningsrummet har renoverats. Cykelrum har målats och försetts med ny belysning.

df

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 ca 31 326 000 (34 598 000) liter vatten (varm och kallt) per år. Detta ger ca 229 (253) liter vatten per lägenhet och dygn vilket får anses som relativt låg förbrukning.

Föreningen förbrukade ca 339 000 (405 100) kWh elektricitet per år vilket får anses normalt med de typer av installationer som finns i husen i form av frånluftsfläktar, hissar mm.

Föreningen förbrukade ca 3 664 000 (3 804 000) kWh fjärrvärme per år för uppvärmning och tillverkning av varmvatten vilket får ses som en normal till låg förbrukning i förhållande till de system vi har och den typ av byggnader som värms, 116 (116) kWh/kvm.

Körsbärsbladet har under året utkommit med 4 nummer.

Framtida underhåll

Föreningen har en underhållsplan vilken finns för påseende på fastighetsexpeditionen. Avsättning till yttre underhållsfond baseras på underhållsplan vilken sträcker sig till år 2063. I denna plan ingår bl.a. fönsterbyte ca år 2020 och stamreovering ca år 2025. Föreningen står inom den kommande femårsperioden inför stora underhållsåtgärder och kostnader. För att täcka dessa kostnader har styrelsen valt att höja avgifterna årligen med 3%.

Planerade underhållsarbeten under 2018 är bl a:
Start reovering av klimatskal (fönster, tak, fasader & altaner).

Stora planerade underhållsarbeten avser bland annat:
Reovering av klimatskal beräknas ske under åren 2018-2020 till en kostnad av 70-80 miljoner kronor.

Ekonomi

Vid verksamhetsårets utgång var avgiftsuttaget (inkl värme) ca 553 kr per m² vilket får ses som en måttlig avgift enligt färsk artikel i Dagens industri. I samma artikel noteras det att lån per kvadratmeter under 3 000 kr får anses som låg belåning, i föreningen är lån per kvadratmeter 1 005 kr. Föreningen höjde avgiften med 3% den 1/1 2018 liksom föregående år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början 533

Antal medlemmar vid årets slut 534

Det är vanligt att flera personer äger lägenheter tillsammans vilket antal medlemmar visar. Rösträtten är dock max 1 röst per lägenhet.

Under verksamhetsåret har 46 (56) lägenhetsöverlåtelser ägt rum. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgift av pantsättaren.

LF

Flerårsöversikt

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	tkr	21 950	21 520	21 050	20 507
Resultat efter finansiella poster	tkr	5 767	-1 178	6 929	2 093
Likviditet	%	170	58	171	87
Soliditet	%	64,4	63,3	61,3	55,3

Förändringar i eget kapital

	<u>Inbetalda insatser</u>	<u>Upplåtelse avgifter</u>	<u>Fond BRF underhåll</u>	<u>Fond garage underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
Vid årets början	12 573 660	10 667 310	31 128 235	3 679 657	3 477 897	-1 180 410	60 346 349
Förändring under året	515	26 985	-	-	-	-	27 500
Avsättning fonder enl UH-plan	-	-	6 000 000	500 000	-6 500 000	-	-
Avsättning fond enl stämman	-	-	1 700 000	-	-1 700 000	-	-
Lyft från fond årets åtgärder	-	-	-420 000	-319 000	739 000	-	-
Balanseras i ny räkning	-	-	-	-	-1 180 410	1 180 410	-
Årets resultat	-	-	-	-	-	5 766 569	5 766 569
Vid årets slut	12 574 175	10 694 295	38 408 235	3 860 657	-5 163 513	5 766 569	66 140 418

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserad vinst	597 487
Avsättning till fond för underhåll Brf	-6 000 000
Avsättning till fond för underhåll Garage	-500 000
Ianspråktaget från fond för underhåll Brf	420 000
Ianspråktaget från fond för underhåll Garage	319 000
Årets resultat	5 766 569
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>603 056</u>

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras enl följande:

Balanseras i ny räkning	<u>603 056</u>
	<u>603 056</u>

df

Resultaträkning	Not	2017	2016
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	21 949 603	21 519 901
Övriga intäkter	3	2 193 796	1 519 973
Summa rörelseintäkter		24 143 399	23 039 874
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-15 841 485	-20 882 017
Personalkostnader	5	-340 118	-306 604
Övriga kostnader	6	-904 057	-1 500 391
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-778 746	-645 413
Summa rörelsekostnader		-17 864 406	-23 334 425
Rörelseresultat		6 278 993	-294 551
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-16 824	365
Räntekostnader och liknande resultatposter		-495 600	-883 738
Summa finansiella poster		-512 424	-883 373
Resultat efter finansiella poster		5 766 569	-1 177 924
Skatt			
Skatt		-	-2 486
Summa skatt		0	-2 486
Årets resultat		5 766 569	-1 180 410
Tillägg till resultaträkning			
Årets resultat enligt ovan resultaträkning		5 766 569	-1 180 410
Avsättning till fond BRF enligt UH-plan		-6 000 000	-5 000 000
Avsättning till fond Garage enligt UH-plan		-500 000	-500 000
Ianspråktagande årets underhåll BRF		420 000	8 437 000
Ianspråktagande årets underhåll Garage		319 000	-
Förslag om extra avsättning fond BRF		-	-1 700 000
Årets resultat efter poster underhållsfond		5 569	56 590

15

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	93 825 889	92 604 635
Pågående arbeten		1 790 456	-
Inventarier och maskiner	8	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		95 616 345	92 604 635
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga långfristiga fordringar		7 281	7 281
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 281	7 281
Summa anläggningstillgångar		95 623 626	92 611 916
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		377 105	1 235 088
Övriga kortfristiga fordringar		358 030	371 500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 036 438	1 034 224
Summa kortfristiga fordringar		2 771 573	2 640 812
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 341 222	135 937
Summa kassa och bank		4 341 222	135 937
Summa omsättningstillgångar		7 112 795	2 776 749
Summa tillgångar		102 736 421	95 388 665

28

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Grundavgifter		12 574 175	12 573 660
Upplåtelseavgifter		10 694 295	10 667 310
Fond för yttre underhåll		42 268 892	34 807 892
Summa bundet eget kapital		65 537 362	58 048 862
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 163 513	3 477 897
Årets resultat		5 766 569	-1 180 410
Summa fritt eget kapital		603 056	2 297 487
Summa eget kapital		66 140 418	60 346 349
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	30 500 000	30 500 000
Summa långfristiga skulder		30 500 000	30 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 583 043	1 500 414
Skatteskulder		3 990	-
Övriga kortfristiga skulder		84 684	42 725
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 424 286	2 999 177
Summa kortfristiga skulder		6 096 003	4 542 316
Summa eget kapital och skulder		102 736 421	95 388 665

df

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2).

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 systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	200 år
Fastighetsförbättringar	10-20 år
Hysesgästanpassning	15 år
Inventarier	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgifter, bostäder	15 240 662	14 796 435
Hysesintäkter, lokaler	1 896 299	1 948 904
Hysesintäkter; garage och P-platser	2 562 402	2 524 173
Bränsleavgifter lägenheter och lokaler	2 142 263	2 088 960
Fastighetsskatt lokaler	77 496	103 294
Övernattninglägenhet och Kärnan	30 481	58 135
	<u>21 949 603</u>	<u>21 519 901</u>

Not 3 Övriga intäkter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Norra Annedalgarage avtal fastighetsskötsel	441 360	441 360
Övriga intäkter	1 752 436	1 078 613
	<u>2 193 796</u>	<u>1 519 973</u>

Not 4 Fastighetskostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Entreprenörer	3 663 224	3 563 721
Löpande underhållskostnader	5 094 793	3 138 051
Planerat underhåll	1 455 212	8 437 306
Drift och förbrukning	144 098	88 563
El	398 479	436 086
Vatten	599 744	736 860
Uppvärmning	2 732 718	2 956 741
Sophämtning	841 668	626 868
Fastighetsskatt	637 810	620 232
Fastighetsförsäkring	153 960	157 301
Kabel-TV	119 779	120 287
	<u>15 841 485</u>	<u>20 882 016</u>

Not 5 Personalkostnader

Föreningen har ingen anställd personal. Kostnaderna avser arvoden till styrelse och valberedning i enlighet med beslut på årsstämma. Övriga arvoden avser nedlagd arbete för Körsbärsbladet samt ordförande till årsstämma.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Arvoden till styrelse och valberedning	231 000	213 435
Övriga arvoden	39 949	25 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	68 969	71 143
Övriga personalrelaterade kostnader (AMF)	200	-2 974
	<u>340 118</u>	<u>306 604</u>

Not 6 Övriga kostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ekonomisk förvaltning och revision	659 086	569 321
Konsulter	81 581	784 688
Föreningskostnader	67 799	70 310
Administration	66 665	20 602
Bankkostnader	15 200	28 644
Övriga förvaltningskostnader	13 727	26 826
	<u>904 058</u>	<u>1 500 391</u>

df

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	122 515 043	122 515 043
-Inköp/Aktiveringar	2 000 000	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	124 515 043	122 515 043
Ingående ackumulerade avskrivningar	-29 910 408	-29 264 995
Årets avskrivningar	-778 746	-645 413
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 689 154	-29 910 408
Utgående restvärde enligt plan	93 825 889	92 604 635
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	13 350 000	13 350 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	329 200 000	329 200 000
Taxeringsvärde mark	487 400 000	487 400 000
	<hr/>	<hr/>
	816 600 000	816 600 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	802 000 000	802 000 000
Lokaler	14 600 000	14 600 000
	<hr/>	<hr/>
	816 600 000	816 600 000

Not 8 Inventarier

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	42 250	671 205
-Omklassificeringar (sopsugsanläggningen justeras)	-	-628 955
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 250	42 250
Ingående ackumulerade avskrivningar	-42 250	-259 295
-Omklassificeringar (sopsugsanläggningen justeras)	-	217 045
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-42 250	-42 250
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>

Inventarier i sopsugsanläggningen ägs av samfällighetsföreningen varför omklassificering skett.

Not 9 Skuld kreditinstitut

<u>Låneinstitut</u>	<u>Ränta</u>	<u>Bundet till</u>	<u>Ingående skuld</u>	<u>Årets amortering</u>	<u>Utgående skuld</u>
Stadshypotek	2,22%	2019-09-01	10 500 000		10 500 000
Stadshypotek	1,05%	2018-01-02	5 000 000		5 000 000
Stadshypotek	1,40%	2021-12-01	15 000 000		15 000 000
			30 500 000		30 500 000

Ställda säkerheter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
För egna avsättningar och skulder		
Fastighetsinteckningar (uttagna)	97 861 000	97 861 000
Fastighetsinteckningar ej använda som säkerhet	-62 606 000	-62 606 000
	<u>35 255 000</u>	<u>35 255 000</u>

Göteborg

2019-03-20

Lars Östlund

Staffan Claeson

Sven Jellbo

Lennart Sjöstedt

Johan Olofsson

Ninni Lijden

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-06

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Klas Björnsson

Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Körsbäret 19-21 för år 2017.

Enligt vår 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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisornas ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisning och återfinns som bilagor till årsredovisningen i form av nyckeltal och finansiell information. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisornas ansvar

Våra 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

42

som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Körsbäret 19-21 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

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

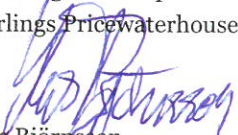
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 6 april 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Klas Björnsson
Auktoriserad revisor