

Bostadsrättsföreningen Körsbäret 19-21
Org nr 757202-8160

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- noter	10

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

Jo 8
10/2 25



§ 30 DAGORDNING VID FÖRENINGSTÄMMA

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvode åt styrelseledamöterna och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Stämmans avslutande.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "P Jo", "NR", and "df".

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 24 april 2018 deltog 77 (145) medlemmar.

Extra föreningsstämma för beslut om styrelsens förslag att påbörja reparation av klimatskal hölls den 12 juni och bifölls med ca 100 röster för och 4 röster emot.

Styrelse

Styrelse och revisorer har efter ovan ordinarie föreningsstämma varit:

Lars Östlund	Ordförande	mandattid till 2019
Staffan Claeson	V.Ordförande	mandattid till 2020
Sven Jellbo	Kassör	mandattid till 2020
Lennart Sjöstedt	Sekreterare	mandattid till 2019
Johan Olofsson	Ledamot	mandattid till 2020
Ninni Lidén	Ledamot	mandattid till 2019
Ann-Mari Eriksson	Suppleant	mandattid till 2019
Oskar Götestam	Suppleant	mandattid till 2020

Revisorer

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

Valberedning

Shahla Naseri	sammankallande	1 år
Marianne Thimfors		1 år
Margot Gauffin		1 år

Fastigheterna

Föreningen äger fastigheterna Annedal 23:19-21. I dessa byggnader finns 374 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 30 352 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 %.

Jo NK
28

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
12 st 6 rum och kök	ca 117-154 kvm
Total lägenhetsyta	30 352 kvm

Lokalernas fördelning (de 6 största lokalerna):

Lokal	Yta kvm	Innehavare	Kontraktsutgång	Förlängs
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	2019-12-31	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
Förrådsutrymmen	562			
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

Arbetet med reparation av klimatskalet har startat efter sommaren och är nu i full gång. Hittills upparbetade kostnader för projektet är ca 14 Mkr vilket ligger som pågående arbete i balansräkningen.

Nytt ventilationssystem har installerats i Röda Korsets restaurang till en kostnad av 0,4Mkr.

Ny energideklaration av husen har utförts och föreslagna åtgärder från föregående deklARATION för 10 år sedan är i princip alla åtgärdade.

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.

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the number 178 and various initials.

Föreningen förbrukade 30 941 000 (31 326 000) liter vatten (varm och kallt). Detta ger 226 (229) liter vatten per lägenhet och dygn inkl lokaler vilket är relativt låg förbrukning.

Föreningen förbrukade 373 000 (339 000) kWh elektricitet vilket är normalt med de typer av installationer som finns i husen i form av frånluftsfläktar, hissar mm. Det omfattande arbetet med klimatskalet påverkar förmodligen den ökning som skett.

Föreningen förbrukade 3 678 000 (3664 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 ny upprättad 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. Avsättning till yttre underhållsfond baseras på underhållsplan vilken sträcker sig till år 2063. I denna plan ingår bl.a. det klimatskalsprojekt som påbörjades 2018 och beräknas vara klart under hösten 2021. En stamrenovering är planerad till 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 var bl a:

Start av klimatskal (fönster, tak, fasader och altaner samt montering av solceller på tak).

Stora planerade underhållsarbeten under 2019 är bland annat:

Fortsatt renovering av klimatskal samt installationer av solceller som beräknas ske under åren 2018-2021 till en kostnad av 120 miljoner kronor.

Ekonomi

Vid verksamhetsårets utgång var avgiftsuttaget (inkl värme) ca 587 kr per m² vilket är en måttlig avgift i jämförelse med andra föreningar. Föreningens lån är 1 005 kr per kvadratmeter, lån per kvadratmeter under 3 000 kr får anses som låg belåning. Föreningen höjde avgiften med 3% den 1/1 2019 liksom föregående år.

Föreningen kommer i samband med nästa års bokslut att gå över till komponentavskrivning vilket är den rekommenderade metoden att redovisa planerat underhåll och investeringar. Denna förändring gör att avskrivningarna ökar samtidigt som behovet av avsättningar till underhållsfonden minskar. Nettoeffekten på resultatet bedöms bli marginell. Föreningens skuldsättning kommer att öka på grund av klimatskalsprojektet. Av den totala beräknade kostnaden på 120 Mkr bedöms 90 Mkr finansieras genom nyupplåning. Föreningens lån per kvadratmeter förblir jämförelsevis låg, ca 4 000 kr per kvadratmeter.

Jo
NR
25
98

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början 534

Antal medlemmar vid årets slut 550

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

Under verksamhetsåret har 44 (46) lägenhetsöverlåtelse ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Flerårsöversikt

		2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	tkr	23 300	21 950	21 520	21 050
Resultat efter finansiella poster	tkr	9 587	5 767	-1 178	6 929
Likviditet	%	98	170	58	171
Soliditet	%	67,3	64,4	63,3	61,3
Avgift inkl värme/kvm bostadsyta	kr/kvm/år	587	570	553	537
Lån per kvm bostadsyta	kr/kvm	1 005	1 005	1 005	1 153
Avskrivningar/kvm bostadsyta	kr/kvm	26	26	21	29
Avsättning framtida underhåll/kvm bostadsyta	kr/kvm	198	198	165	132

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda <u>insatser</u>	Upplåtelse <u>avgifter</u>	Fond BRF <u>underhåll</u>	Fond garage <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Totalt</u>
Vid årets början	12 574 175	10 694 295	38 408 235	3 860 657	-5 163 513	5 766 569	66 140 418
Förändring under året	4 632	211 368	-	-	-	-	216 000
Avsättning fonder enl UH-plan	-	-	6 000 000	500 000	-6 500 000	-	-
Avsättning fond enl stämman	-	-	-	-	-	-	-
Lyft från fond årets åtgärder	-	-	-	-	-	-	-
Balanseras i ny räkning	-	-	-	-	5 766 569	-5 766 569	-
Årets resultat	-	-	-	-	-	9 586 915	9 586 915
Vid årets slut	12 578 807	10 905 663	44 408 235	4 360 657	-5 896 944	9 586 915	75 943 333

So
\$ NK
55 df

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserad vinst	603 056
Avsättning till fond för underhåll Brf	-6 000 000
Avsättning till fond för underhåll Garage	-500 000
Årets resultat	9 586 915
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>3 689 971</u>

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras enl följande:

Extra avsättning till underhållsfond Brf enl UH-plan	3 000 000
Balanseras i ny räkning	689 971
	<u>3 689 971</u>

Handwritten notes in blue ink:

JB
df
NV

Resultaträkning	Not	2018	2017
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	23 379 711	21 949 603
Övriga intäkter	3	827 403	2 193 796
Summa rörelseintäkter		24 207 114	24 143 399
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-12 136 535	-15 841 485
Personalkostnader	5	-341 484	-340 118
Övriga kostnader	6	-859 175	-904 057
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-778 746	-778 746
Summa rörelsekostnader		-14 115 940	-17 864 406
Rörelseresultat		10 091 174	6 278 993
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		92	33
Räntekostnader och liknande resultatposter		-504 351	-512 457
Summa finansiella poster		-504 259	-512 424
Resultat efter finansiella poster		9 586 915	5 766 569
Årets resultat		9 586 915	5 766 569
Tillägg till resultaträkning			
Årets resultat enligt ovan resultaträkning		9 586 915	5 766 569
Avsättning till fond BRF enligt UH-plan		-6 000 000	-6 000 000
Avsättning till fond Garage enligt UH-plan		-500 000	-500 000
Ianspråktagande årets underhåll BRF		-	420 000
Ianspråktagande årets underhåll Garage		-	319 000
Årets resultat efter poster underhållsfond		3 086 915	5 569

Jo
25
PB

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	93 047 143	93 825 889
Pågående arbeten		14 114 796	1 790 456
Inventarier och maskiner	8	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		107 161 939	95 616 345
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga långfristiga fordringar		7 281	7 281
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 281	7 281
Summa anläggningstillgångar		107 169 220	95 623 626
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		9 858	377 105
Övriga kortfristiga fordringar		449 076	358 030
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 038 377	2 036 438
Summa kortfristiga fordringar		1 497 311	2 771 573
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 958 413	4 341 222
Summa kassa och bank		4 958 413	4 341 222
Summa omsättningstillgångar		6 455 724	7 112 795
Summa tillgångar		113 624 944	102 736 421

Jo
f
43
PR
re

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Grundavgifter		12 578 807	12 574 175
Upplåtelseavgifter		10 905 663	10 694 295
Fond för yttre underhåll		48 768 892	42 268 892
Summa bundet eget kapital		72 253 362	65 537 362
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 896 943	-5 163 513
Årets resultat		9 586 915	5 766 569
Summa fritt eget kapital		3 689 972	603 056
Summa eget kapital		75 943 334	66 140 418
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	30 500 000	30 500 000
Summa långfristiga skulder		30 500 000	30 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 739 153	2 583 043
Skatteskulder		3 990	3 990
Övriga kortfristiga skulder		150 569	84 684
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 287 898	3 424 286
Summa kortfristiga skulder		7 181 610	6 096 003
Summa eget kapital och skulder		113 624 944	102 736 421

Jo
f OK
25

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>2018</u>	<u>2017</u>
Årsavgifter, bostäder	15 699 180	15 240 662
Hysesintäkter, lokaler	2 581 983	1 896 299
Hysesintäkter; garage och P-platser	2 689 087	2 562 402
Bränsleavgifter lägenheter och lokaler	2 244 338	2 142 263
Fastighetsskatt lokaler	103 020	77 496
Övernattningsslägenhet, Kärnan och övriga ersättningar	62 103	30 481
	<u>23 379 711</u>	<u>21 949 603</u>

Not 3 Övriga intäkter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Norra Annedalgarage avtal fastighetsskötsel	441 360	441 360
Övriga intäkter	386 043	1 752 436
	<u>827 403</u>	<u>2 193 796</u>

40 \$ 15 100

Not 4 Fastighetskostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Entreprenörer	4 518 640	3 663 224
Löpande underhållskostnader	2 128 999	5 094 793
Planerat underhåll	-	1 455 212
Drift och förbrukning	90 021	144 098
El	423 274	398 479
Vatten	529 840	599 744
Uppvärmning	2 855 073	2 732 718
Sophämtning	675 292	841 668
Fastighetsskatt	637 810	637 810
Fastighetsförsäkring	155 924	153 960
Kabel-TV	121 662	119 779
	<u>12 136 535</u>	<u>15 841 485</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 nedlagt arbete för Kårsbärsbladet samt ordförande till årsstämma.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Arvoden till styrelse och valberedning	234 500	231 000
Övriga arvoden	36 000	39 949
Sociala avgifter enligt lag och avtal	70 784	68 969
Övriga personalrelaterade kostnader (AMF)	200	200
	<u>341 484</u>	<u>340 118</u>

Not 6 Övriga kostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ekonomisk förvaltning och revision	627 468	659 086
Konsulter	60 513	81 581
Föreningskostnader	73 923	67 799
Administration	52 007	66 665
Bankkostnader	18 691	15 200
Övriga förvaltningskostnader	26 573	13 727
	<u>859 175</u>	<u>904 058</u>

Jo
NR
df
13

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	124 515 043	122 515 043
-Inköp/Aktiveringar	-	2 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	124 515 043	124 515 043
Ingående ackumulerade avskrivningar	-30 689 154	-29 910 408
Årets avskrivningar	-778 746	-778 746
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 467 900	-30 689 154
Utgående restvärde enligt plan	93 047 143	93 825 889
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
	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
	816 600 000	816 600 000

Not 8 Inventarier

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 250	42 250
Ingående ackumulerade avskrivningar	-42 250	-42 250
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.

50
57 15
DL

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>2018</u>	<u>2017</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 2019-03-19


Lars Östlund


Staffan Claeson


Sven Jellbo


Lennart Sjöstedt


Johan Olofsson


Ninni Lidén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-08.

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 2018.

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 2018 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 *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 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.

Revisorns 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 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. Risker 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 eventuella 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 2018 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.

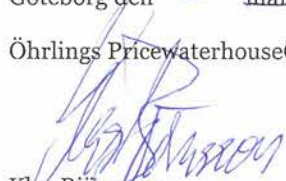
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 8 april
mars 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Klas Björnsson
Auktoriserad revisor