

Årsredovisning
för
Brf Körsbäret 19-21

757202-8160

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Körsbäret 19-21 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. 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 den 10 juni 2020 deltog 73 (86) medlemmar.

Styrelsen

Styrelse och revisorer har efter ovan ordinarie föreningsstämma varit:

Lars Östlund	Ordförande	mandattid till 2021
Staffan Claeson	V.Ordförande	mandattid till 2022
Sven Jellbo	Kassör	mandattid till 2022
Lennart Sjöstedt	Sekreterare	mandattid till 2021
Johan Olofsson	Ledamot	mandattid till 2022
Ninni Lidén	Ledamot	mandattid till 2021
Oskar Göttestam	Suppleant	mandattid till 2022

Revisorer

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

Valberedning

Daniela Fagnäs	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 %.

↓
2020

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):

<u>Lokal</u>	<u>Yta kvm</u>	<u>Innehavare</u>	<u>Kontraktstid</u>	<u>Förlängs</u>
Lokal nr 6006	62	K Ghonaim Frisör	2023-09-30	3 år
Lokal nr 6007	456	Big M	2022-01-30	3 år
Lokal nr 6009B	671	Sportlife i Väst	2031-09-30	3 år
Lokal nr 6009D	188	Under uthyrning (f d Röda korset)		
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.
Föreningen är ansluten till Bostadsrätterna (före detta Bostadsrättsorganisationen SBC).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbetet med reparation av klimatskalet har startat efter sommaren 2018 och är nu i full gång. Hittills upparbetade kostnader för projektet är ca 93 Mkr. Av dessa tas 46 Mkr mot fond, resterande 47 Mkr ligger som pågående arbete i balansräkningen till byggnationen är färdigställd. Projektet har hållit tidplan och budget.

Andra händelser under året:

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

10
SBC

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 37 562 000 (30 561 000) liter vatten (varm och kallt). Detta ger 275 (223) liter vatten per lägenhet och dygn inkl lokaler vilket är relativt låg förbrukning.

Föreningen förbrukade 300 780 (365 000) kWh elektricitet vilket är normalt med de typer av installationer som finns i husen i form av frånluftsfläktar, hissar mm.

Föreningen förbrukade 3 078 000 (3 383 000) 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. I denna plan ingår bl.a det klimatskalsprojekt som påbörjades 2018 och beräknas vara klart under hösten 2021. För att täcka kostnaderna för klimatskalsprojektet beslutade styrelsen tidigare att höja avgiften med 3% per år från 2014 till 2022. Då föreningens ekonomi utvecklats positivt kommer avgiftshöjningen att begränsas till 1% 2022.

Planerade underhållsarbeten under 2020 var bl a: Klimatskal (fönster, tak, fasader och altaner samt montering av solceller på tak).

Stora planerade underhållsarbeten under 2021 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.

En stamrenovering är planerad till ca år 2030.

Ekonomi

Vid verksamhetsårets utgång var avgiftsuttaget (inkl värme) ca 605 kr per m² vilket är en måttlig avgift i jämförelse med andra föreningar. Föreningens lån är 2 800 kr per kvadratmeter, lån per kvadratmeter under 3 000 kr får anses som låg belåning. Föreningen höjde avgiften med 3% den 1/1 2021 liksom föregående år.

Föreningen har under 2019 gått 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 även efter att projektet avslutats jämförelsevis låg, ca 4 000 kr per kvadratmeter. För perioden fram till 2025 beräknas avgifterna höjas med 1% per år.

Jo
SC 47

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början	550
Antal medlemmar vid årets slut	564

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

Under verksamhetsåret har 41 (37) lägenhetsöverlåtelse ägt rum.

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Resultat efter finansiella poster	-13 305	-14 107	9 587	5 767
Nettoomsättning	24 647	24 008	23 379	21 950
Balansomslutning	139 783	124 980	113 625	102 736
Soliditet (%)	35,0	47,5	65,6	64,4
Årsavgifter inkl värme, kr/kvm/år	623	605	587	570
Lån, kr/kvm bostadsyta	2 800	1 812	1 005	1 005
Avskrivning, kr/kvm bostadsyta	65	63	26	26
Avs. framtida underhåll, kr/kvm bostadsyta	165	198	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	34 768 892	17 689 971	-14 107 567	62 260 766
Avs. fond enl stadgar			6 000 000	-6 000 000		0
Ianspråktagande fond			-22 000 000	22 000 000		0
Extra avs. fond enl stämman			3 000 000	-3 000 000		0
Balanseras i ny räkning				-14 107 567	14 107 567	0
Årets resultat					-13 305 151	-13 305 151
Belopp vid årets utgång	12 578 807	11 330 663	21 768 892	16 582 404	-13 305 151	48 955 615

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 582 404
avsättning till fond för underhåll Brf, garage, sopsug	-6 000 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	22 000 000
årets förlust	-13 305 151
	6 277 253
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll, extra avsättning	3 000 000
i ny räkning överföres	3 277 253
	6 277 253

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

Ja
SC

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	24 646 843	24 008 602
Övriga rörelseintäkter	3	715 372	614 634
Summa rörelseintäkter		25 362 215	24 623 236
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-34 301 298	-34 568 264
Övriga externa kostnader	5	-949 722	-1 146 667
Personalkostnader	6	-348 292	-346 181
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 958 869	-1 922 602
Summa rörelsekostnader		-37 558 181	-37 983 714
Rörelseresultat		-12 195 966	-13 360 478
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		955	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 110 140	-747 089
Summa finansiella poster		-1 109 185	-747 089
Resultat efter finansiella poster		-13 305 151	-14 107 567
Årets resultat		-13 305 151	-14 107 567
Tillägg till resultaträkningen			
Årets resultat enligt ovan resultaträkning		-13 305 151	-14 107 567
Avsättning till fond yttre underhåll BRF		-5 000 000	-6 000 000
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		22 000 000	24 000 000
Årets resultat efter poster till/från fond för framtida underhåll		2 694 849	2 892 433

Ja
SC

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	89 201 939	91 124 541
Inventarier och maskiner	8	145 067	0
Pågående arbeten byggnader	9	47 346 249	24 955 540
Summa materiella anläggningstillgångar		136 693 255	116 080 081
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag		7 281	7 281
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 281	7 281
Summa anläggningstillgångar		136 700 536	116 087 362
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		82 453	104 417
Övriga fordringar		688 129	619 021
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 204 850	1 267 633
Summa kortfristiga fordringar		1 975 431	1 991 071
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 107 288	6 902 050
Summa kassa och bank		1 107 288	6 902 050
Summa omsättningstillgångar		3 082 719	8 893 122
SUMMA TILLGÅNGAR		139 783 255	124 980 484

Jo
SC 7

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 578 807	12 578 807
Upplåtelseavgifter		10 905 663	10 905 663
Kapitaltillskott		425 000	425 000
Fond för yttre underhåll		21 768 892	34 768 892
Summa bundet eget kapital		45 678 362	58 678 362
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		16 582 405	17 689 972
Årets resultat		-13 305 151	-14 107 567
Summa fritt eget kapital		3 277 254	3 582 405
Summa eget kapital		48 955 616	62 260 767
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	40 000 000	55 000 000
Summa långfristiga skulder		40 000 000	55 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	45 000 000	0
Leverantörsskulder		1 930 455	4 330 470
Skatteskulder		124 184	81 178
Övriga skulder		177 828	149 205
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 595 172	3 158 864
Summa kortfristiga skulder		50 827 639	7 719 717
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		139 783 255	124 980 484

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	16 658 594	16 173 395
Hyror lokaler	2 536 034	2 627 930
Hyror garage och P-platser	2 840 843	2 731 155
Bränsleavgifter lägenheter och lokaler	2 355 697	2 308 187
Fastighetsskatt lokaler	205 302	103 020
Övernattninglägenheter, Käran och övriga ersättningar	50 373	64 915
	24 646 843	24 008 602

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Norra Annedalsgaraget avtal fastighetsskötser	441 360	441 360
Övriga intäkter	274 012	173 274
	715 372	614 634

Ja
=> C

Not 4 Fastighetskostnader

	2020	2019
Entreprenörer	4 227 268	4 136 703
Löpande underhållskostnader	2 149 428	823 780
Planerat underhåll	22 761 993	24 370 928
Drift och förbrukning	109 897	121 451
El	390 223	424 212
Vatten	642 644	597 047
Uppvärmning	2 241 722	2 513 145
Sophämtning	744 196	649 996
Fastighetsskatt	734 446	645 826
Fastighetsförsäkringar	174 534	162 292
Kabel-tv	124 946	122 884
	34 301 297	34 568 264

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förvaltning och revision	691 822	658 742
Konsultarvoden	18 326	274 446
Föreningskostnader	65 447	98 211
Administration	120 937	75 660
Bankkostnader	20 100	18 906
Övriga förvaltningskostnader	33 090	20 702
	949 722	1 146 667

Not 6 Anställda och personalkostnader

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

	2020	2019
Arvoden till styrelsen	252 500	245 300
Övriga arvoden	37 000	31 999
Övriga personalrelaterade kostnader (AMF)	200	200
Sociala avgifter	58 592	68 682
Summa	348 292	346 181

Jo
SC

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	96 913 809	124 515 043
Omklassificeringar vid övergång till K3	0	-27 601 234
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96 913 809	96 913 809
Ingående avskrivningar	-5 789 268	-31 467 900
Omklassificeringar vid övergång till K3	0	27 601 234
Årets avskrivningar	-1 922 602	-1 922 602
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 711 870	-5 789 268
Utgående redovisat värde	89 201 939	91 124 541
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

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 250	42 250
Inköp	181 334	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	223 584	42 250
Ingående avskrivningar	-42 250	-42 250
Årets avskrivningar	-36 267	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-78 517	-42 250
Utgående redovisat värde	145 067	0

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 955 540	14 114 796
Inköp - ombyggnation Klimatskal & balkonginglasning	22 390 709	10 840 744
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 346 249	24 955 540
Utgående redovisat värde	47 346 249	24 955 540

✓
SC

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Stadshypotek - nytt	1,02%	2021-03-22	0	0	10 000 000
Stadshypotek - nytt	1,02%	2021-01-04	0	0	10 000 000
Stadshypotek - nytt	0,92%	2021-01-26	0	0	10 000 000
Stadshypotek	1,40%	2021-12-01	15 000 000	0	15 000 000
Stadshypotek	1,86%	2029-09-01	40 000 000	0	40 000 000
			55 000 000	0	85 000 000

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 13 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	97 861 000	97 861 000
	97 861 000	97 861 000

Göteborg 2021-03-29



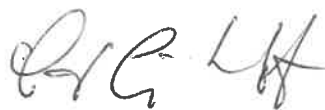
Lars Östlund
Ordförande



Staffan Claesson



Sven Jellbo



Lennart Sjöstedt



Johan Olofsson



Ninni Lidén

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-06



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 2020.

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 2020 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 osäkerheterna, 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 Körsbåret 19-21 för år 2020 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 6 april 2021



Klas Björnsson
Auktoriserad revisor