

**Bostadsrättsföreningen Körbäret 19-21**  
**Org nr 757202-8160**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2016**

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.

## § 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.

## 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 26 april 2016 deltog 62 (64) medlemmar.

#### Styrelse

Styrelse och revisorer har efter ovan ordinarie föreningsstämma varit:

Lars Östlund	Ordförande	mandattid till 2017
Staffan Claeson	V.Ordförande	mandattid till 2018
Tommy Holmquist	Sekreterare	mandattid till 2017
Sven Jellbo	Kassör	mandattid till 2018
Lennart Sjöstedt	Ledamot	mandattid till 2017
Johan Olofsson	Ledamot	mandattid till 2018
Ann-Mari Eriksson	Suppleant	mandattid till 2017
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 uthyrningslokaler 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 %.

↗ a/g

**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>Kontraktsutgång</u>	<u>Förlängs</u>
Lokal nr 6006	62	K Ghonaim Frisör	2018-09-30	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	Röda Korset	2017-12-31	1 år
Lokal nr 6009F	400	Bring Citymail	2017-12-31	3 år
Lokal nr 6010	120	E Larusdottir Fina Fötter	2019-12-31	3 år
<u>Förrådsutrymmen</u>	<u>562</u>			
Total lokalyta:	2 459			

**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 året**

Årets löpande underhållskostnader uppgår till 3 138 050 (2 182 672) och årets planerade underhållskostnader uppgår till 8 437 305 (0) kr .

De större posterna utgörs av följande:

Planerat underhåll:

Byte av vattenstammar i källare, ventiler, belysning och undertak.

Löpande underhåll:

Låsbyte (försäkringsskada som betalas av en leverantör).

Besiktning av alla lägenheters våtrum och vatteninstallationer.

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 34 598 000 (34 869 000) liter vatten (varm och kallt) per år. Detta ger ca 253 (255) liter vatten per lägenhet och dygn vilket får anses som relativt låg förbrukning.

Föreningen förbrukade ca 405 100 (436 000) 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 3 804 000 (3 810 000) 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.

Planerade underhållsarbeten under 2017 är bl a:

Projektering och upphandling av underhåll av klimatskal (fönster, tak, fasader & altaner).

Renovering av fastighetsexpedition.

Renovering av övernattningsrum.

Föreningen står inom den kommande femårsperioden inför stora underhållsåtgärder och kostnader. Enligt underhållsplanen uppgår de estimerade underhållskostnaderna fram till år 2021 till ca 63,5 Mkr. För att täcka dessa kostnader har styrelsen valt att höja avgifterna årligen med 3%.

Stora planerade underhållsarbeten avser bland annat:

Byte av balkongfronter 3 Mkr

Byte av fönster 28,3 Mkr

Konservering takplåt 5,6 Mk

Översyn och impregnering tegel 3,3 Mkr

### **Ekonomi**

Vid verksamhetsårets utgång var avgiftsuttaget (inkl värme) ca 553 kr per m<sup>2</sup>.

Föreningen höjde avgiften med 3% den 1/1 2017 liksom föregående år.

### **Medlemsinformation**

Antal medlemmar vid årets början 525

Antal medlemmar vid årets slut 533

Det är vanligt att flera personer äger lägenheter tillsammans vilket antal medlemmar visar.

Rösträtten är dock max 1 röst per lägenhet.

Under verksamhetsåret har 56 (42) lägenhetsöverlåtelser ägt rum.

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

## Flerårsöversikt

		<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	tkr	23 040	21 586	21 170	20 904
Resultat efter finansiella poster	tkr	-1 178	6 929	2 093	901
Likviditet	%	58	171	87	-19
Soliditet	%	63,3	61,3	55,3	49,5

## 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	12 573 660	10 667 310	28 565 235	2 679 657	111 930	6 928 967	61 526 759
Avsättning fonder enl UH-plan	-	-	5 000 000	500 000	-5 500 000	-	-
Avsättning fond enl stämma	-	-	6 000 000	500 000	-6 500 000	-	-
Lyft från fond årets åtgärder	-	-	-8 437 000	-	8 437 000	-	-
Balanseras i ny räkning	-	-	-	-	6 928 967	-6 928 967	-
Årets resultat	-	-	-	-	-	-1 180 410	-1 180 410
<b>Vid årets slut</b>	<b>12 573 660</b>	<b>10 667 310</b>	<b>31 128 235</b>	<b>3 679 657</b>	<b>3 477 897</b>	<b>-1 180 410</b>	<b>60 346 349</b>

## Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserad vinst	540 897
Avsättning till fond för underhåll Brf	-5 000 000
Avsättning till fond för underhåll Garage	-500 000
Ianspråktaget från fond för underhåll Brf årets åtgärd	8 437 000
Årets resultat	-1 180 410
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>2 297 487</u>

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras enl följande:

Extra avsättning till underhållsfond Brf enl UH-plan	1 700 000
Balanseras i ny räkning	597 487
	<hr/>
	<u>2 297 487</u>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	21 519 901	21 049 905
Övriga intäkter	3	1 519 973	535 880
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>23 039 874</b>	<b>21 585 785</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4	-20 882 017	-11 609 077
Personalkostnader	5	-306 604	-314 364
Övriga kostnader	6	-1 500 391	-833 239
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-645 413	-889 171
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-23 334 425</b>	<b>-13 645 851</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-294 551</b>	<b>7 939 934</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		365	513
Räntekostnader och liknande resultatposter		-883 738	-1 011 480
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-883 373</b>	<b>-1 010 967</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 177 924</b>	<b>6 928 967</b>
<b>Skatt</b>			
Skatt		-2 486	-
<b>Summa skatt</b>		<b>-2 486</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 180 410</b>	<b>6 928 967</b>
<b>Tillägg till resultaträkning</b>			
Årets resultat enligt ovan resultaträkning		-1 180 410	6 928 967
Avsättning till fond BRF enligt UH-plan		-5 000 000	-4 000 000
Avsättning till fond Garage enligt UH-plan		-500 000	-500 000
Ianspråktagande årets underhåll BRF		8 437 000	-
Förslag om extra avsättning fond BRF		-1 700 000	-2 000 000
<b>Årets resultat efter poster underhållsfond</b>		<b>56 590</b>	<b>428 967</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	92 604 635	93 250 048
Inventarier och maskiner	8	-	411 910
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>92 604 635</u>	<u>93 661 958</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Övriga långfristiga fordringar		7 281	68 433
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<u>7 281</u>	<u>68 433</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		92 611 916	93 730 391
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 235 088	5 273
Övriga kortfristiga fordringar		371 500	117 328
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 034 224	1 001 543
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>2 640 812</u>	<u>1 124 144</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		135 937	5 987 120
<b>Summa kassa och bank</b>		<u>135 937</u>	<u>5 987 120</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 776 749	7 111 264
<b>Summa tillgångar</b>		95 388 665	100 841 655



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Grundavgifter		12 573 660	12 573 660
Upplåtelseavgifter		10 667 310	10 667 310
Fond för yttre underhåll		34 807 892	31 244 892
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>58 048 862</b>	<b>54 485 862</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		3 477 897	111 930
Årets resultat		-1 180 410	6 928 967
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 297 487</b>	<b>7 040 897</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>60 346 349</b>	<b>61 526 759</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	30 500 000	35 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>30 500 000</b>	<b>35 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 500 414	1 311 329
Övriga kortfristiga skulder		42 725	522 571
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 999 177	2 480 996
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 542 316</b>	<b>4 314 896</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>95 388 665</b>	<b>100 841 655</b>

*Handwritten signature*

## 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
Inventarier	5 år

### Not 2 Nettoomsättning

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Årsavgifter, bostäder	14 796 435	14 365 472
Hysesintäkter, lokaler	1 948 904	2 052 465
Hysesintäkter; garage och P-platser	2 524 173	2 462 090
Bränsleavgifter	2 088 960	2 031 859
Fastighetsskatt lokaler	103 294	138 019
Övernattningsslägenhet och Kärnan	58 135	-
	<u>21 519 901</u>	<u>21 049 905</u>

### Not 3 Övriga intäkter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Norra Annedalgarage avtal fastighetsskötsel	-441 360	-441 360
Övriga intäkter	-1 078 613	-94 521
	<u>-1 519 973</u>	<u>-535 881</u>

hb \$ 18

**Not 4 Fastighetskostnader**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Entreprenörer	3 563 721	3 783 014
Löpande underhållskostnader	3 138 051	2 182 672
Planerat underhåll	8 437 306	-
Drift och förbrukning	88 563	108 212
El	436 086	481 854
Vatten	736 860	706 123
Uppvärmning	2 956 741	2 630 094
Sophämtning	626 868	745 452
Fastighetsskatt	620 232	613 380
Fastighetsförsäkring	157 301	164 358
Kabel-TV	120 287	193 919
	<u>20 882 016</u>	<u>11 609 078</u>

**Not 5 Personalkostnader**

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader</b>		
Arvoden till styrelsen	213 435	232 200
Övriga arvoden	25 000	6 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	71 143	75 714
Övriga personalrelaterade kostnader (AMF)	-2 974	450
	<u>306 604</u>	<u>314 364</u>

**Not 6 Övriga kostnader**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ekonomisk förvaltning och revision	569 321	566 865
Konsulter	784 688	133 756
Föreningskostnader	70 310	67 351
Administration	20 602	40 157
Bankkostnader	28 644	13 462
Övriga förvaltningskostnader	26 826	11 650
	<u>1 500 391</u>	<u>833 241</u>

*Handwritten signature/initials*

**Not 7 Byggnader och mark**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	122 515 043	123 300 862
Försäljning och utträngning	-	-785 819
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	122 515 043	122 515 043
Ingående ackumulerade avskrivningar	-29 264 995	-29 225 401
Försäljning och utträngning	-	785 819
Årets avskrivningar	-645 413	-825 413
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 910 408	-29 264 995
Utgående restvärde enligt plan	92 604 635	93 250 048
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	13 350 000	13 350 000
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	329 200 000	304 000 000
Taxeringsvärde mark	487 400 000	282 347 000
	<hr/>	<hr/>
	816 600 000	586 347 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	802 000 000	571 000 000
Lokaler	14 600 000	15 347 000
	<hr/>	<hr/>
	816 600 000	586 347 000

**Not 8 Inventarier**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	671 205	230 387
-Inköp	-	440 818
-Omklassificeringar (sopsugsanläggningen justeras)	-628 955	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 250	671 205
Ingående ackumulerade avskrivningar	-259 295	-195 537
-Avskrivningar	-	-63 758
-Omklassificeringar (sopsugsanläggningen justeras)	217 045	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-42 250	-259 295
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>411 910</u>

Inventarier i sopsugsanläggningen ägs av samfällighetsföreningen varför omklassificering skett.

*UB dK*

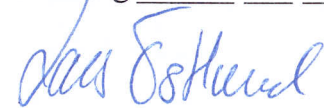
**Not 9 Skuld kreditinstitut**

<u>Låneinstitut</u>	<u>Ränta</u>	<u>Bundet till</u>	<u>Ingående skuld</u>	<u>Årets amortering</u>	<u>Utgående skuld</u>
SBAB/Stadshypotek	2,22%	2019-09-01	15 000 000	-4 500 000	10 500 000
Stadshypotek	1,05%	2017-03-30	5 000 000		5 000 000
Stadshypotek	1,40%	2021-12-01	15 000 000		15 000 000
			<b>35 000 000</b>		<b>30 500 000</b>

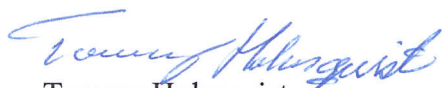
**Ställda säkerheter**


	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>För egna avsättningar och skulder</b>		
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 2017-03-22

  
Lars Östlund

  
Staffan Claeson

  
Tommy Holmqvist

  
Sven Jellbo

  
Lennart Sjöstedt

  
Johan Olofsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-10.

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 2016.

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 2016 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.

#### *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.

#### *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. 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 Körsbåret 19-21 för år 2016 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:

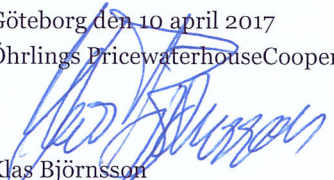
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 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, viktiga 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 10 april 2017  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Klas Björnsson  
Auktoriserad revisor