

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) lägenhetsöverlåtelser 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



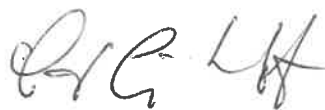
Lars Östlund
Ordförande



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