

Årsredovisning
för
Brf Körsbäret 19-21

757202-8160

Räkenskapsåret

2019



§ 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.

Styrelsen för Brf Körsbäret 19-21 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. 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 24 april 2019 deltog 86 (77) medlemmar.

Styrelsen

Styrelse och revisorer har efter ovan ordinarie föreningsstämma varit:

Lars Östlund	Ordförande	mandattid till 2021
Staffan Claeson	V.Ordförande	mandattid till 2020
Sven Jellbo	Kassör	mandattid till 2020
Lennart Sjöstedt	Sekreterare	mandattid till 2021
Johan Olofsson	Ledamot	mandattid till 2020
Ninni Lidén	Ledamot	mandattid till 2021
Oskar Göttestam	Suppleant	mandattid till 2020

Revisorer

Klas Björnsson	Auktoriserad revisor, ordinarie
Grant Thornton revisionsbyrå	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 %.

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

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 räkenskapsåret

Arbetet med reparation av klimatskalet har startat efter sommaren 2018 och är nu i full gång. Hittills upparbetade kostnader för projektet är ca 49Mkr. Av dessa tas 24 Mkr mot fond resterande 25 Mkr ligger som pågående arbete i balansräkningen till byggnationen är färdigställd. Hus A är i princip färdigställt vad avser klimatskalet, entreprenörerna har hållit tidplan och budget.

SBA, systematisk brandskyddsbesiktning har utförts av föreningens fastigheter.

Ny energideklaration är upprättad.

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 30 561 000 (30 941 000) liter vatten (varm och kallt). Detta ger 223 (226) liter vatten per lägenhet och dygn inkl lokaler vilket är relativt låg förbrukning.

Föreningen förbrukade 365 000 (373 000) kWh elektricitet vilket är normalt med de typer av installationer som finns i husen i form av frånluftsfläktar, hissar mm.

Föreningen förbrukade 3 383 000 (3 678 000) 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 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 styreslen att höja avgiften med 3% per år från 2014 till 2022.

Planerade underhållsarbeten under 2019 var bl a: Klimatskal (fönster, tak, fasader och altaner samt montering av solceller på tak).

Stora planerade underhållsarbeten under 2020 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 1 812 kr per kvadratmeter, lån per kvadratmeter under 3 000 kr får anses som låg belåning. Föreningen höjde avgiften med 3% den 1/1 2020 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 jämförelsevis låg, ca 4 000 kr per kvadratmeter.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början 550
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 37 (44) lägenhetsöverlåtelse ägt rum.

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Resultat efter finansiella poster	-14 107	9 587	5 767	-1 178
Nettoomsättning	24 588	23 300	21 950	21 520
Balansomslutning	124 980	113 625	102 736	0
Soliditet (%)	47,5	65,6	64,4	63,3
Årsavgifter inkl värme, kr/kvm/år	605	587	570	553
Lån, kr/kvm bostadsyta	1 812	1 005	1 005	1 005
Avskrivning, kr/kvm bostadsyta	63	26	26	21
Avs. framtida underhåll, kr/kvm bostadsyta	198	198	198	165

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	10 905 663	48 768 892	-5 896 944	9 586 915	75 943 333
Under året ändring lgh		425 000				425 000
Avs. fond enl stadgar			7 000 000	-7 000 000		0
Ianspråktagande fond			-24 000 000	24 000 000		0
Extra avs. fond enl stämma			3 000 000	-3 000 000		0
Balanseras i ny räkning				9 586 915	-9 586 915	0
Årets resultat					-14 107 567	-14 107 567
Belopp vid årets utgång	12 578 807	11 330 663	34 768 892	17 689 971	-14 107 567	62 260 766

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	689 971
avsättning till fond för underhåll Brf, garage, sopsug	-7 000 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	24 000 000
årets förlust	-14 107 567
	3 582 404
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll, extra avsättning	3 000 000
i ny räkning överföres	582 404
	3 582 404

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

28

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	24 008 602	23 379 711
Övriga rörelseintäkter	3	614 634	827 403
Summa rörelseintäkter		24 623 236	24 207 114
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-34 568 264	-12 136 535
Övriga externa kostnader	5	-1 146 667	-859 175
Personalkostnader	6	-346 181	-341 484
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 922 602	-778 746
Summa rörelsekostnader		-37 983 714	-14 115 940
Rörelseresultat		-13 360 478	10 091 174
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	92
Räntekostnader och liknande resultatposter		-747 089	-504 351
Summa finansiella poster		-747 089	-504 259
Resultat efter finansiella poster		-14 107 567	9 586 915
Årets resultat		-14 107 567	9 586 915
Tillägg till resultaträkningen			
Årets resultat enligt ovan resultaträkning		-14 107 567	9 586 915
Avsättning till fond yttre underhåll BRF		-6 000 000	-6 000 000
Avsättning till fond yttre underhåll Garage		-500 000	-500 000
Avsättning till fond yttre underhåll Sopsug		-500 000	0
Ianspråktagande av fond yttre underhåll Brf		24 000 000	0
Årets resultat efter poster till/från fond för framtida underhåll		2 892 433	3 086 915

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	91 124 541	93 047 143
Inventarier och maskiner	8	0	0
Pågående arbeten byggnader	9	24 955 540	14 114 796
Summa materiella anläggningstillgångar		116 080 081	107 161 939
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag		7 281	7 281
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 281	7 281
Summa anläggningstillgångar		116 087 362	107 169 220
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		104 417	9 858
Övriga fordringar		619 021	449 076
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 267 633	1 038 377
Summa kortfristiga fordringar		1 991 071	1 497 311
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 902 050	4 958 412
Summa kassa och bank		6 902 050	4 958 413
Summa omsättningstillgångar		8 893 122	6 455 723
SUMMA TILLGÅNGAR		124 980 484	113 624 944

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
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	0
Fond för yttre underhåll		34 768 892	48 768 892
Summa bundet eget kapital		58 678 362	72 253 362
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		17 689 972	-5 896 943
Årets resultat		-14 107 567	9 586 915
Summa fritt eget kapital		3 582 405	3 689 972
Summa eget kapital		62 260 767	75 943 334
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	55 000 000	30 500 000
Summa långfristiga skulder		55 000 000	30 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		4 330 470	3 739 153
Skatteskulder		81 178	3 990
Övriga skulder		149 205	150 569
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 158 864	3 287 898
Summa kortfristiga skulder		7 719 717	7 181 610
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		124 980 484	113 624 944

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Styrelsen har under året beslutat att övergå från K2-regelverket till K3. Årsredovisningen har därmed upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 för första gången. Ändringen av regelverk kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och närmast föregående räkenskapsår. Jämförelsetalen har inte räknats om.

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

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	16 173 395	15 699 180
Hyror lokaler	2 627 930	2 581 983
Hyror garage och P-platser	2 731 155	2 689 087
Bränsleavgifter lägenheter och lokaler	2 308 187	2 244 338
Fastighetsskatt lokaler	103 020	103 020
Övernattningsslägenheter, Kärnan och övriga ersättningar	64 915	62 103
	24 008 602	23 379 711

Not 3 Övriga intäkter

	2019	2018
Norra Annedalsgaraget avtal fastighetsskötser	441 360	441 360
Övriga intäkter	173 274	386 043
	614 634	827 403

Not 4 Fastighetskostnader

	2019	2018
Entreprenörer	4 136 703	4 518 640
Löpande underhållskostnader	823 780	2 128 999
Planerat underhåll	24 370 928	0
Drift och förbrukning	121 451	90 021
El	424 212	423 274
Vatten	597 047	529 840
Uppvärmning	2 513 145	2 855 073
Sophämtning	649 996	675 292
Fastighetsskatt	645 826	637 810
Fastighetsförsäkringar	162 292	155 924
Kabel-tv	122 884	121 662
	34 568 264	12 136 535

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förvaltning och revision	658 742	627 468
Konsultarvoden	274 446	60 513
Föreningskostnader	98 211	73 922
Administration	75 660	52 007
Bankkostnader	18 906	18 691
Övriga förvaltningskostnader	20 702	26 573
	1 146 667	859 174

Not 6 Anställda och personalkostnader

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

	2019	2018
Arvoden till styrelsen	245 300	234 500
Övriga arvoden	31 999	36 000
Övriga personalrelaterade kostnader (AMF)	200	200
Sociala avgifter	68 682	70 784
Summa	346 181	341 484

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	124 515 043	124 515 043
Omklassificeringar vid övergång till K3	-27 601 234	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96 913 809	124 515 043
Ingående avskrivningar	-31 467 900	-30 689 154
Omklassificeringar vid övergång till K3	27 601 234	0
Årets avskrivningar	-1 922 603	-778 746
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 789 269	-31 467 900
Utgående redovisat värde	91 124 540	93 047 143
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	13 350 000	13 350 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader	622 800 000	329 200 000
Taxeringsvärde mark	375 200 000	487 400 000
	998 000 000	816 600 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Taxeringsvärde bostäder	978 000 000	802 000 000
Taxeringsvärde lokaler	20 000 000	14 600 000
	998 000 000	816 600 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 250	42 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 250	42 250
Ingående avskrivningar	-42 250	-42 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	-42 250	-42 250
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 114 796	1 790 456
Inköp - ombyggnation Klimatskal	10 840 744	12 324 340
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 955 540	14 114 796
Utgående redovisat värde	24 955 540	14 114 796

10

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	Ränta	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Låneinstitut					
Stadshypotek - omlagt			10 500 000	0	0
Stadshypotek - omlagt			5 000 000	0	0
Stadshypotek	1,40%	2021-12-01	15 000 000	0	15 000 000
Stadshypotek - omlagt & nytt	1,86%	2029-09-01	0	0	40 000 000
			30 500 000	0	55 000 000

Not 13 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning (uttagna)	97 861 000	97 861 000
Fastighetsinteckningarej använda som säkerhet	0	-62 606 000
	97 861 000	35 255 000

Göteborg 2020 - 04 - 28



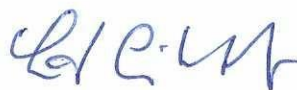
Lars Östlund
Ordförande



Staffan Claeson



Sven Jellbo



Lennart Sjöstedt



Johan Olofsson



Ninni Lidén

Min revisionsberättelse har lämnats

13 maj 2020



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 2019.

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 2019 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 omständigheterna, 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 2019 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 betryggande sätt.

Revisorers 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 ersättningskyldighet 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 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 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 överträdelse 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.

Gothenburg den 18 maj 2020



Klas Björnsson

Auktoriserad revisor