

Årsredovisning
för
Brf Körbäret 19-21

757202-8160

Räkenskapsåret

2023

Handwritten signature and initials in blue ink, including the letters 'AR' and 'S'.

Styrelsen för Brf Körsbäret 19-21 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. 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 som hölls den 25 april 2023 deltog 55 (59) medlemmar.

Styrelsen

Styrelse och revisorer har efter ovan ordinarie föreningsstämma varit:

Lars Östlund	Ordförande	mandattid till 2025
Oliver Lendowski	V.Ordförande	mandattid till 2024
Sven Jellbo	Kassör	mandattid till 2024
Lennart Sjöstedt	Sekreterare	mandattid till 2025
Johanna Helm	Ledamot	mandattid till 2025
Daniela Fagnäs	Suppleant	mandattid till 2025

Revisorer

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

Valberedning

Martin Thoresson	1 år
Göran Andersson	1 år
Håkan Hallén	1 år

Fastigheterna

Föreningen äger fastigheterna Annedal 23:19-21. I dessa byggnader finns 374 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 30 387 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 72-114 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	30 387 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	2026-09-30	3 år
Lokal nr 6007	456	Big M	2025-01-30	3 år
Lokal nr 6009B	671	Sportlife i Väst	2031-09-30	3 år
Lokal nr 6009D	188	Gastrolink	2027-09-30	3 år
Lokal nr 6009F	400	Bring Citymail	2026-12-31	3 år
Lokal nr 6010	120	E Larusdottir Fina Fötter	2025-12-31	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 ekonomisk förvaltning varför bokslut och årsredovisning framtagits av detta företag. 2021-07-01 övergick den tekniska förvaltningen till Novo Fastighet och Förvaltning AB. Föreningen är ansluten till Bostadsrätterna (före detta Bostadsrättsorganisationen SBC).

Handwritten signature and initials in blue ink.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renoveringen av hissar som inleddes 2022 fortsatte under 2023 då uppgång 13-26 färdigställdes. Hissrenoveringen slutfördes ett år tidigare än planerat och till budgeterad kostnad, cirka 20 mkr. Kostnaden aktiveras och skrivs av på 25 år. Den planerade upprustningen av lekytor genomfördes under året till en kostnad av knappt 1,3 mkr.

Andra händelser under året:

Representanter för styrelsen bevakar föreningens 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.

Körsbärsbladet har under året utkommit med 4 nummer.

Framtida underhåll

Föreningen har underhållsplan som uppdateras årligen. Den finns för påseende på fastighetsexpeditionen och på Hemsidan. Avsättning till yttre underhållsfond baseras på underhållsplanen som sträcker sig till år 2069.

Under 2024 kommer en upprustning av den norra delen av gården vid A-huset att göras. Relining av avloppsrören under bottenplattan i C-huset påbörjas 2024 till en beräknad kostnad av 2 mkr. Avloppsrören i A och B-husen kommer att åtgärdas de följande åren. En stamrenovering är planerad till ca år 2030. Efter detta planeras inga större projekt de närmsta åren.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt stark och utvecklades enligt plan under 2023. Såväl avgift som belåning är relativt låg jämfört med andra föreningar. Huvuddelen av föreningens lån har långa löptider vilket gjort att de senaste årens ränteuppgångar inte slagit igenom fullt ut. Dock kommer räntekostnaden att öka när de långa lånen läggs om, 30 mkr 2026 (nuvarande ränta 0,97%) och 40 mkr 2029 (nuvarande ränta 1,86%) Trots att renoveringen av hissar slutfördes ett år tidigare än beräknat har 5 mkr amorterats under 2023.

Under de senaste åren har stora underhållsarbeten utförts, skalprojektet till en kostnad av 120 mkr och en hissrenovering för 20 mkr. Stamrenovering är planerad till 2030 till en kostnad av cirka 35 mkr. Totalt blir det 175 mkr under drygt 10 år. Hittills har dessa projekt projekt kunnat finansieras med begränsade avgiftshöjningar på 2-3% per år. Bedömningen är att även den kommande stamrenoveringen kan göras med ordinarie avgiftshöjningar. På grund av hög inflation och högre räntor på våra korta lån höjdes avgifterna för 2023 med 2%. Av samma anledning höjdes avgifterna även 2024 med 2%. Inflationstakten har avtagit och mycket tyder på att marknadsräntorna nått en topp. Styrelsen bedömer att avgiftshöjningarna under kommande 5 år kommer vara inom den uttalade målsättningen att inte höja med mer än max 3% på ett år. Liksom föregående år kommer lånen att amorteras ner de kommande åren fram till dess att stamrenoveringen påbörjas.

Handwritten signature and date in blue ink. The signature appears to be 'JH' and the date is '25/11'.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början	583
Antal medlemmar vid årets slut	582

Det är vanligt att flera personer äger lägenheter tillsammans vilket antal medlemmar visar. Rösträtten är dock max 1 röst per lägenhet. Under verksamhetsåret har 46 (38) lägenhetsöverlåtelse ägt rum. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Föreningens fasta avgifter som medlemmarna ej kan välja bort är:

- årsavgift (inkluderar vatten, kabel-TV, bredband)
- tillägg för bränsle/värme
- tillägg balkong/terass

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	26 522	25 692	25 341	24 647
Balansomslutning	159 293	155 283	156 147	139 783
Resultat efter finansiella poster	5 028	5 305	-5 661	-13 305
Resultat efter påverkan fond framtida UH	28	305	1 338	2 695
Soliditet (%)	34	32	28	35
Årsavgift kr/kvm upplåten med BR	654	641	641	623
Årsavgifternas andel av total intäkt (%) *	68	0	0	0
Skuldsättning kr/kvm upplåten med BR	3 126	3 295	3 455	2 800
Skuldsättning kr/kvm *	2 920	0	0	0
Sparande kr/kvm *	342	0	0	0
Räntekänslighet (%) *	5	0	0	0
Energikostnad kr/kvm *	128	0	0	0
Värme, varmvatten total förbrukning TkWh	3 366	3 320	3 452	3 078
Vatten total förbrukning kubik	33 110	29 527	30 005	37 562
Elförbrukning total förbrukning kWh	244 860	206 030	279 000	300 780
Avskrivning, kr/kvm upplåten med BR	150	138	127	65
Avs. framtida UH kr/kvm upplåten med BR	165	165	165	165

* Tillkommande nyckeltal enligt nya redovisningsregler från 2023 därav inga värden för tidigare år.

Förklaringar till ovan nyckeltal:

Med årsavgift avses samtliga avgifter som är tvungna avgifter för medlemmarna

Soliditet - Eget kapital dividerat med balansomsättning

Skuldsättning - Total räntebärande skuld dividerat med total yta

Sparande - Årets resultat utan avskrivningar och underhållsåtgärder dividerat med total yta

Räntekänslighet - Räntehöjning om 1% räntebärande skulder dividerat med föreningens årsavgifter

Energikostnad - Kostnader för el, värme och vatten (inkl avlopp & dagvatten) dividerat med total yta

Förändringar i 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	12 593 254	12 541 216	24 268 892	-4 883 938	5 304 937	49 824 361
Avs. fond enl stadgar			5 000 000	-5 000 000		0
Balanseras i ny räkning				5 304 937	-5 304 937	0
Årets resultat					5 027 769	5 027 769
Belopp vid årets utgång	12 593 254	12 541 216	29 268 892	-4 579 001	5 027 769	54 852 130

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	420 999
avsättning till fond för underhåll Brf, garage, sopsug	-5 000 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
årets vinst	5 027 769
	448 768
disponeras så att	
i ny räkning överföres	448 768
	448 768

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

oz
JH 15

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	26 535 299	25 691 760
Övriga rörelseintäkter	3	2 719 573	3 464 601
Summa rörelseintäkter		29 254 872	29 156 361
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-15 972 010	-16 907 236
Övriga externa kostnader	5	-1 112 908	-1 195 607
Personalkostnader	6	-364 414	-374 196
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 564 035	-4 182 419
Summa rörelsekostnader		-22 013 367	-22 659 458
Rörelseresultat		7 241 505	6 496 903
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		53 792	5 389
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 267 528	-1 197 355
Summa finansiella poster		-2 213 736	-1 191 966
Resultat efter finansiella poster		5 027 769	5 304 937
Årets resultat		5 027 769	5 304 937
Tillägg till resultaträkningen			
Årets resultat enligt ovan resultaträkning		5 027 769	5 304 937
Avsättning till fond yttre underhåll BRF		-4 000 000	-4 000 000
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		0	0
Årets resultat efter poster till/från fond för framtida underhåll		27 769	304 937

Handwritten signature and date:
OK 1/15

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	151 185 661	146 173 060
Inventarier och maskiner	8	36 267	72 534
Pågående arbeten byggnader	9	701 923	107 598
Summa materiella anläggningstillgångar		151 923 851	146 353 191
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag		7 281	7 281
Andra långfristiga fordringar	10	1 492 000	1 678 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 499 281	1 685 781
Summa anläggningstillgångar		153 423 132	148 038 972
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		85 765	106 491
Övriga fordringar		752 029	763 338
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		804 321	674 115
Summa kortfristiga fordringar		1 642 115	1 543 944
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 228 193	5 699 790
Summa kassa och bank		4 228 193	5 699 790
Summa omsättningstillgångar		5 870 307	7 243 734
SUMMA TILLGÅNGAR		159 293 439	155 282 707



Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 593 254	12 593 254
Upplåtelseavgifter		11 766 216	11 766 216
Kapitaltillskott		775 000	775 000
Fond för yttre underhåll	11	29 268 892	24 268 892
Summa bundet eget kapital		54 403 362	49 403 362
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 579 000	-4 883 937
Årets resultat		5 027 769	5 304 937
Summa fritt eget kapital		448 769	421 000
Summa eget kapital		54 852 131	49 824 362
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	70 000 000	70 000 000
Summa långfristiga skulder		70 000 000	70 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	25 000 000	30 000 000
Leverantörsskulder		1 024 138	1 631 101
Skatteskulder		91 722	65 542
Övriga skulder		284 443	164 818
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		8 041 005	3 596 883
Summa kortfristiga skulder		34 441 308	35 458 344
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		159 293 439	155 282 707

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		5 027 769	5 304 937
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		4 564 035	4 182 419
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		9 591 804	9 487 356
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		20 726	112 337
Förändring av kortfristiga fordringar		67 603	2 352 447
Förändring av leverantörsskulder		-606 963	-1 176 427
Förändring av kortfristiga skulder		4 589 927	7 519
Kassaflöde från den löpande verksamheten		13 663 097	10 783 232
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-10 134 694	-7 839 008
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-10 134 694	-7 839 008
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-5 000 000	-5 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-5 000 000	-5 000 000
Årets kassaflöde		-1 471 597	-2 055 776
Likvida medel vid årets början		5 699 790	7 755 566
Likvida medel vid årets slut		4 228 193	5 699 790

Handwritten signatures and initials:
JA, \$ dg, hf

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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
Hyresgäst Anpassning	15 år
Inventarier	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	17 521 675	17 178 115
Hyror lokaler	2 972 709	2 722 512
Hyror garage och P-platser	3 181 553	3 031 536
Bränsleavgifter lägenheter och lokaler	2 466 452	2 428 692
Fastighetsskatt lokaler	185 868	185 868
Övernattninglägenheter, Kärnan och övriga ersättningar	82 210	63 613
Tillägg för andrahandsuthyrning	40 250	30 188
El laddstolpar	84 581	51 238
	26 535 298	25 691 762

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Norra Annedalsgaraget avtal fastighetsskötsel	441 360	441 360
Övriga intäkter, vidarefakturerade kostnader m m	2 278 213	3 023 241
	2 719 573	3 464 601

Not 4 Fastighetskostnader

	2023	2022
Entreprenörer	4 720 294	4 494 663
Löpande underhållskostnader	3 088 868	4 920 791
Planerat underhåll	1 533 741	1 914 883
Drift och förbrukning	723	98 526
El	496 475	302 134
Vatten	842 859	706 452
Uppvärmning	2 868 442	2 650 437
Sophämtning	783 477	698 262
Fastighetsskatt	832 286	806 106
Fastighetsförsäkringar	197 356	186 930
Kabel-Tv	607 489	128 052
	15 972 010	16 907 236

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förvaltning och revision	738 925	772 437
Konsultarvoden	160 858	201 044
Föreningskostnader	42 211	51 424
Administration	88 083	105 167
Bankkostnader	14 577	16 223
Övriga förvaltningskostnader	68 254	49 312
	1 112 908	1 195 607

Not 6 Anställda och personalkostnader

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

	2023	2022
Arvoden till styrelsen	285 900	268 500
Övriga arvoden	42 000	38 500
Övriga personalrelaterade kostnader (AMF)	200	200
Sociala avgifter	36 314	66 996
Summa	364 414	374 196

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JA" and "15".

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	161 859 387	153 913 223
Inköp	9 540 369	7 946 164
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	171 399 756	161 859 387
Ingående avskrivningar	-15 686 327	-11 540 175
Årets avskrivningar	-4 527 768	-4 146 152
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 214 095	-15 686 327
Utgående redovisat värde	151 185 661	146 173 060
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	13 350 000	13 350 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader	399 600 000	399 600 000
Taxeringsvärde mark	616 200 000	616 200 000
	1 015 800 000	1 015 800 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Taxeringsvärde bostäder	992 000 000	992 000 000
Taxeringsvärde lokaler	23 800 000	23 800 000
	1 015 800 000	1 015 800 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	223 584	223 584
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	223 584	223 584
Ingående avskrivningar	-151 050	-114 784
Årets avskrivningar	-36 267	-36 266
Utgående ackumulerade avskrivningar	-187 317	-151 050
Utgående redovisat värde	36 267	72 534

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	107 598	214 754
Inköp - ombyggnation balkonginglasning	453 868	30 844
Uppstart projekt relining	140 457	0
Avgår balkonginglasning	0	-138 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	701 923	107 598
Utgående redovisat värde	701 923	107 598

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 678 500	1 865 000
Avgående fordringar	-186 500	-186 500
Utgående redovisat värde	1 492 000	1 678 500

Fordran avser revers för lån till Norra Annedalsgaraget för investering i laddboxar på föreningens garageplatser.

Not 11 Not Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fond för framtida underhåll Brf Körsbäret 19-21	19 908 235	15 908 235
Fond för framtida underhåll Norra Annedalsgaraget	6 860 657	6 360 657
Fond för framtida underhåll Annedal sopsug sff	2 500 000	2 000 000
	29 268 892	24 268 892

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Stadshypotek	1,860%	2029-09-01	40 000 000	0	40 000 000
Stadshypotek	4,640%	2024-02-22	5 000 000	0	5 000 000
Stadshypotek	0,970%	2026-09-30	30 000 000	0	30 000 000
Stadshypotek/Nordea omlagt	4,473%	2024-12-02	25 000 000	5 000 000	20 000 000
			100 000 000	5 000 000	95 000 000

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

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	110 000 000	110 000 000
	110 000 000	110 000 000

a *f* *15*
ZH *15*

Göteborg 2024 - 03 - 19



Lars Östlund
Ordförande



Sven Jellbo



Lennart Sjöstedt



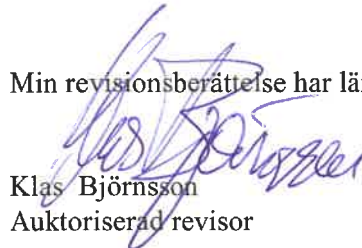
Oliver Lendowski



Johanna Helm

Min revisionsberättelse har lämnats

2024-04-11



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 2023.

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 2023 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 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 2023 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 "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 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

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.

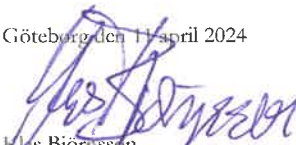
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 räkenskaper. 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, viktiga 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 11 april 2024



Klas Björnsen
Auktoriserad revisor