

Årsredovisning
för
Brf Körsbäret 19-21

757202-8160

Räkenskapsåret

2024

Handwritten signature and date 24/10/15

Styrelsen för Brf Körsbäret 19-21 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024. 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 23 april 2024 deltog 68 (55) medlemmar.

Styrelsen

Styrelse och revisorer har efter ovan ordinarie föreningsstämma varit:

Lars Östlund	Ordförande	mandattid till 2025
Oliver Lendowski	V.Ordförande	mandattid till 2026
Sven Jellbo	Kassör	mandattid till 2026
Lennart Sjöstedt	Sekreterare	mandattid till 2025
Johanna Helm	Ledamot	mandattid till 2025
Daniela Fagernäs	Suppleant	mandattid till 2025

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda möten.

Revisorer

Anna Christiansson	Ordinarie extern	Auktoriserad revisor KPMG AB
KPMG AB	Suppleant extern	Auktoriserad revisor

Valberedning

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

Styrelsen
2024-05-15

Fastigheterna

Föreningen äger fastigheterna Annedal 23:19-21. I dessa byggnader finns 374 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 30 389 kvm samt 6 uthyrningslokaler och förrådsytor med en sammanlagd uthyrd yta av 2 459 kvm vilka har en taxerad yta om 2 151kvm då alla uthyrda lokaler inte är kvalificerade som lokalytor i fastighetstaxeringen. 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	30 389 kvm

Lokalernas fördelning (de 6 största lokalerna):

<u>Lokal</u>	<u>Yta kvm</u>	<u>Innehavare</u>	<u>Kontraktsutgång</u>	<u>Förlängs</u>
Lokal nr 6006	62	K Ghonaim Frisör	2026-09-30	3 år
Lokal nr 6007	456	Big M	2028-01-30	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	2028-09-30	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).


2025-18

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Relining av avloppsrören under husen påbörjades i C-huset under 2024. Kostnaden uppgick till 2,8Mkr och tas som planerat underhåll. Projektet kommer att omfatta övriga hus under de kommande åren. Upprusning av gården utanför A-huset avslutades till en kostnad av cirka 800tkr. Arbetet med att installera LED-belysningar i förrådsutrymmen fortsatte. Belysning monterades i cykelskydden på gården.

Andra händelser under året:

Representanter för styrelsen bevakar föreningens intressen i Norra Annedalsgaragets 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. Kostnaderna i planen är uppdelad i två delar, en investeringsdel där kostnaderna aktiveras på balansräkningen och sedan skrivs av enligt en avskrivningsplan. Den andra delen tar kostnaderna mot fonden för planerat underhåll. Till denna fond görs årliga avsättningar som skall täcka framtida planerat underhåll. Avsättningen baseras på underhållsplanen som sträcker sig till år 2055.

Under 2025 kommer en upprustning av korridorer att påbörjas som bland annat omfattar målning och nya golv. Detta projekt kommer att inledas med C-huset och sedan fortsätta med övriga hus under de kommande åren.

Relining av avloppsrören i A och B-husen kommer genomföras de kommande åren. B-huset är planerat till slutet 2025 eller under 2026, därefter görs A-huset.

En stamreovering är planerat till ca år 2030.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt stark, såväl belåning som avgift är relativt låga jämfört med andra föreningar. Genom att 70Mkr lånades upp under åren med låg ränta kunde räntekostnaden hållas nere trots ett högt ränteläge under de senaste åren. Dessa lån löper ut under 2026 och 2029 och kommer troligtvis att omsättas till en högre räntesats. Detta motverkas delvis av fortsatta amorteringar på ca 5Mkr per år de närmaste åren.

Inför 2024 höjdes avgifterna med 2%. Samma höjning gjordes för 2025. Båda höjningarna förklaras främst av kraftigt höjda kommunala avgifter för vatten, värme och sophantering. Dessa kostnadsposter står för en stor del av föreningens driftskostnader. Tyvärr aviserar kommunen fortsatt kraftiga avgiftshöjningar de kommande åren vilket gör att det kan krävas årliga höjningar på 2-3% de kommande åren. Styrelsens uttalade målsättning är att med rådande inflation och ränteläge kunna begränsa den årliga höjningen till max 3%. Även den framtida stamreoveringen bedöms rymmas i detta.



24
GC 15.15

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början	582
Antal medlemmar vid årets slut	581

Det är vanligt att flera personer äger lägenheter tillsammans vilket antal medlemmar visar. Rösträtten är dock max 1 röst per lägenhet. Under verksamhetsåret har 39 (46) 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	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning tkr	27 428	26 522	25 692	25 341
Balansomslutning tkr	154 244	159 293	155 283	156 147
Resultat efter finansiella poster tkr	3 539	5 028	5 305	-5 661
Resultat efter fond framtida UH tkr	1 332	28	305	1 338
Soliditet (%)	38	34	32	28
Årsavgift kr/kvm upplåten med BR	667	654	641	641
Årsavgifternas andel av total intäkt (%) *	72	68	0	0
Skuldsättning kr/kvm upplåten med BR	2 962	3 126	3 295	3 455
Skuldsättning kr/kvm *	2 766	2 920	0	0
Sparande kr/kvm *	368	342	0	0
Räntekänslighet (%) *	4	5	0	0
Energikostnad kr/kvm *	144	128	0	0
Värme, varmvatten total förbrukning TkWh	3 382	3 366	3 320	3 452
Vatten total förbrukning kubik	33 393	33 110	29 527	30 005
Elförbrukning total förbrukning kWh	243 840	244 860	206 030	279 000
Avskrivning, kr/kvm upplåten med BR	150	150	138	127
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



OK
15/11

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	29 268 892	-4 579 001	5 027 769	54 852 130
Avs. fond enl stadgar			5 000 000	-5 000 000		0
Ianspråktagande fond			-2 792 436	2 792 436		0
Balanseras i ny räkning				5 027 769	-5 027 769	0
Årets resultat					3 539 426	3 539 426
Belopp vid årets utgång	12 593 254	12 541 216	31 476 456	-1 758 796	3 539 426	58 391 556

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	448 769
avsättning till fond för underhåll Brf, garage, sopsug	-5 000 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	2 792 436
årets vinst	3 539 426
	1 780 631
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll, extra avsättning	1 300 000
i ny räkning överföres	480 631
	1 780 631

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


2018-10-19

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	27 427 825	26 535 299
Övriga rörelseintäkter	3	528 284	2 719 573
Summa rörelseintäkter		27 956 109	29 254 872
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-16 393 976	-15 972 010
Övriga externa kostnader	5	-1 057 723	-1 112 908
Personalkostnader	6	-397 574	-364 414
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 564 035	-4 564 035
Summa rörelsekostnader		-22 413 308	-22 013 367
Rörelseresultat		5 542 801	7 241 505
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		81 477	53 792
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 084 852	-2 267 528
Summa finansiella poster		-2 003 375	-2 213 736
Resultat efter finansiella poster		3 539 426	5 027 769
Årets resultat		3 539 426	5 027 769

§

JH
ac 10/13

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	146 657 893	151 185 661
Inventarier och maskiner	8	0	36 267
Pågående arbeten byggnader	9	773 605	701 923
Summa materiella anläggningstillgångar		147 431 498	151 923 851
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag		7 281	7 281
Andra långfristiga fordringar	10	1 305 500	1 492 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 312 781	1 499 281
Summa anläggningstillgångar		148 744 279	153 423 132
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 041	85 765
Övriga fordringar		777 315	752 029
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 327 082	804 321
Summa kortfristiga fordringar		2 117 437	1 642 115
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	3 382 556	4 228 193
Summa kassa och bank		3 382 556	4 228 193
Summa omsättningstillgångar		5 499 993	5 870 307
SUMMA TILLGÅNGAR		154 244 272	159 293 439

8
OK 15/12

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
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	12	31 476 456	29 268 892
Summa bundet eget kapital		56 610 926	54 403 362
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 758 795	-4 579 000
Årets resultat		3 539 426	5 027 769
Summa fritt eget kapital		1 780 631	448 769
Summa eget kapital		58 391 557	54 852 131
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13, 14	70 000 000	70 000 000
Summa långfristiga skulder		70 000 000	70 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13, 14	20 000 000	25 000 000
Leverantörsskulder		1 607 829	1 024 138
Skatteskulder		96 144	91 722
Övriga skulder		276 707	284 443
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 872 035	8 041 005
Summa kortfristiga skulder		25 852 715	34 441 308
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		154 244 272	159 293 439


2024-12-15

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	5 542 801	7 241 505
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	4 564 035	4 564 035
Betald ränta	-2 130 116	-2 117 504
Erhållen ränta	81 477	53 792

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

8 058 197 9 741 828

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	72 724	20 726
Förändring av kortfristiga fordringar	-361 546	67 603
Förändring av leverantörsskulder	583 691	-606 963
Förändring av kortfristiga skulder	-4 127 020	4 439 903
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 226 046	13 663 097

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-71 682	-10 134 694
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-71 682	-10 134 694

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-5 000 000	-5 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 000 000	-5 000 000

Årets kassaflöde

-845 636 -1 471 597

Likvida medel vid årets början

4 228 193 5 699 790

Likvida medel vid årets slut

3 382 557 4 228 193


H
OC
15

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
Hyresgästanpassning	15 år
Inventarier	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	17 872 107	17 521 675
Hyror lokaler	3 263 989	2 972 709
Hyror garage och P-platser	3 354 347	3 181 553
Bränsleavgifter lägenheter och lokaler	2 527 962	2 466 452
Fastighetsskatt lokaler	185 868	185 868
Övernattningsslägenheter, Kärnan och övriga ersättningar	66 975	82 210
Tillägg för andrahandsuthyrning	18 622	40 250
El laddstolpar	137 954	84 581
	27 427 824	26 535 298

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Norra Annedalsgaraget avtal fastighetsskötsel	441 360	441 360
Övriga intäkter, vidarefakturerade kostnader m m	86 924	2 278 213
	528 284	2 719 573

Handwritten signature and date: 2025/05/29

Not 4 Fastighetskostnader

	2024	2023
Entreprenörer	4 485 768	4 720 294
Löpande underhållskostnader	714 628	3 088 868
Planerat underhåll	3 875 012	1 533 741
Drift och förbrukning	22 256	723
El	658 699	496 475
Vatten	943 499	842 859
Uppvärmning	3 158 355	2 868 442
Sophämtning	950 335	783 477
Fastighetsskatt	847 620	832 286
Fastighetsförsäkringar	210 035	197 356
Kabel-Tv	527 770	607 489
	16 393 977	15 972 010

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förvaltning och revision	751 621	738 925
Konsultarvoden	91 439	160 858
Föreningskostnader	54 942	42 211
Administration	55 931	88 083
Bankkostnader	12 233	14 577
Övriga förvaltningskostnader	91 556	68 254
	1 057 722	1 112 908

Not 6 Personalkostnader

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

	2024	2023
Arvoden till styrelsen	292 300	285 900
Övriga arvoden	43 500	42 000
Övriga personalrelaterade kostnader (AMF)	0	200
Sociala avgifter	61 774	36 314
Summa	397 574	364 414



Not 7 Byggnader och mark

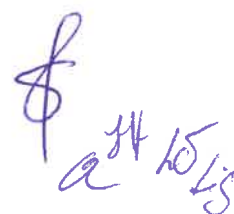
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	171 399 756	161 859 387
Inköp		9 540 369
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	171 399 756	171 399 756
Ingående avskrivningar	-20 214 095	-15 686 327
Årets avskrivningar	-4 527 768	-4 527 768
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 741 863	-20 214 095
Utgående redovisat värde	146 657 893	151 185 661
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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	223 584	223 584
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	223 584	223 584
Ingående avskrivningar	-187 317	-151 050
Årets avskrivningar	-36 267	-36 267
Utgående ackumulerade avskrivningar	-223 584	-187 317
Utgående redovisat värde	0	36 267

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	701 923	107 598
Inköp - ombyggnation balkonginglasning	71 682	453 868
Uppstart projekt relining	0	140 457
Avgår balkonginglasning	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	773 605	701 923
Utgående redovisat värde	773 605	701 923



Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 492 000	1 678 500
Avgående fordringar	-186 500	-186 500
Utgående redovisat värde	1 305 500	1 492 000

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

Not 11 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto	3 338 770	4 188 011
Kärnan kassa och swish	43 786	40 182
	3 382 556	4 228 193
Checkräkningskredit		
Beviljad kredit	3 500 000	3 500 000
Utnyttjad kredit	0	0
	3 500 000	3 500 000

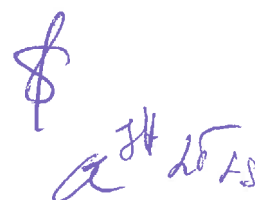
Not 12 Not Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Fond för framtida underhåll Brf Körsbäret 19-21	21 115 799	19 908 235
Fond för framtida underhåll Norra Annedalsgaraget	7 360 657	6 860 657
Fond för framtida underhåll Annedal sopsug sff	3 000 000	2 500 000
	31 476 456	29 268 892

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Stadshypotek	1,860%	2029-06-01	40 000 000	0	40 000 000
Stadshypotek	3,590%	2025-02-24	5 000 000	0	5 000 000
Stadshypotek	0,970%	2026-09-30	30 000 000	0	30 000 000
Nordea	2,985%	2025-12-02	20 000 000	5 000 000	15 000 000
			95 000 000	5 000 000	90 000 000

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 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	110 000 000	110 000 000
	110 000 000	110 000 000

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Amortering av föreningens lån har skett i februari om 2Mkr.

Göteborg 2025 - 03 - 25


Lars Östlund
Ordförande


Sven Jellbo


Lennart Sjöstedt


Oliver Lendowski


Johanna Helm

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-07-26


Anna Christiansson
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Körsbäret 19-21, org. nr 757202-8160

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Körsbäret 19-21 för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 11 april 2024 med modifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för-mågan 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 el-ler 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 årsre-dovisningen 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 säker-het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom-mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak-tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an-ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för-väntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt om-döme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revis-ionen. 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 ut-ifrån 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 inform-ation 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 omstän-digheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

— utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som an-vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis-ningen och tillhörande upplysningar.

— drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an-tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions-bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak-tor 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 upp-märksamheten 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 iden-tifierat.

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 Brf Körsbäret 19-21 för år 2024 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 förlöpande 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 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 revisionssed 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 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 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.

Anmärkning

Styrelsen har i strid med 6 kap. 23 § lagen om ekonomiska föreningar inte hållit årsredovisningen och revisionsberättelse avseende räkenskapsåret 2023 tillgängliga för medlemmarna under minst två veckor närmast före årsstämman som hölls den 23 april 2024.

Göteborg 2025-03-26



Anna Christiansson

Auktoriserad revisor