

Brf Körsbärshagen



# Årsredovisning 2020

13

Årsredovisning för

# Brf Körsbärshagen

769607-9255

Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

| Innehållsförteckning:      | Sida  |
|----------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse     | 1-4   |
| Resultaträkning            | 5     |
| Balansräkning              | 6-7   |
| Noter                      | 8     |
| Noter till resultaträkning | 8-10  |
| Noter till balansräkning   | 10-11 |
| Övriga noter               | 11-12 |
| Underskrifter              | 12    |

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Körsbärshagen (769607-9255) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01--2020-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-01-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-04-09 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheterna Körsbäret 4, Körsbäret 3 och Klarbäret 6 i Stockholms kommun omfattande adresserna Körsbärsvägen 16-22, Stickelbärsvägen 2-10 respektive Stickelbärsvägen 5-9. Nuvarande byggnation uppfördes 1937. Bostadsrättsföreningen Körsbärshagen tillträdde som ägare 14 november 2012. Marken (7 561 kvm) innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

| Antal | Benämning               | Total yta (kvm) |
|-------|-------------------------|-----------------|
| 73    | lägenheter, bostadsrätt | 3 516           |
| 7     | lägenheter, hyresrätt   | 358             |
| 7     | lokaler, hyresrätt      | 193             |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-06-15. På stämman deltog 44 medlemmar. Därutöver företrädde 7 medlemmar genom fullmakt.

Styrelsen har utgjorts av:

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| Carina Carlsson          | Ordförande |
| Elisa Saarikettu Nykvist | Ledamot    |
| Thomas Lindberg          | Ledamot    |
| Richard Sundberg         | Ledamot    |
| Niclas Kuhn              | Ledamot    |
| Gunilla Svahn            | Suppleant  |
| Jean-Baptiste Béranger   | Suppleant  |
| Andreas Wirz             | Suppleant  |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Carina Carlsson, Thomas Lindberg, Gunilla Svahn, Jean-Baptiste Béranger och Andreas Wirz.

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Joakim Häll med ej namngiven kollega hos BoRevision AB som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Jimmy Alcayna (sammankallande), Laura Vinklere Dace och Peter Larsson.

NB

UK  
EL  
BN  
KS

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

| År   | Åtgärd                                                                                                                             |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2012 | Föreningen förvärvar fastigheterna                                                                                                 |
| 2013 | Renovering och utvändig målning av fönster                                                                                         |
| 2014 | Byte av portlås-system                                                                                                             |
| 2015 | Fibernät till samtliga lägenheter                                                                                                  |
| 2016 | --                                                                                                                                 |
| 2017 | --                                                                                                                                 |
| 2018 | Ombyggnad av 218 kvm lokalyta till sex lägenheter som upplåtits med bostadsrätt                                                    |
| 2019 | Renovering trapphus påbörjas, staketutbyggnad, elektroniska lås till grindar och källardörrar, LED-belysning i gemensamma utrymmen |

Avgifterna hölls oförändrade under 2020.

Under 2021 planerar föreningen ingen avgiftsförändring.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Renovering av tak – ny takpapp lagd.
- Renovering av trapphus slutförd.
- Utbyggnad av staket med låssystem kring fastigheten Klarbäret 6.
- Införande av matavfallssortering med tillhörande installationer.
- Radonmätning genomförd (godkänd).
- Energideklaration upprättad.
- Kollektivt gruppavtal för tv och bredband tecknat med ComHem för start 2021-01-01.

## Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 105. Under året har föreningen fått 9 nya medlemmar och 9 har lämnat. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 105 st.

## Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Åkerlunds Fastighetsservice AB 2020-01-01 – 2020-11-13, respektive av Fastighetsägarna Service Stockholm AB 2020-11-16 – 2020-12-31.

WK  
ESV  
M  
O  
P

### Flerårsöversikt

|                                  | 2020   | 2019   | 2018  | 2017  |
|----------------------------------|--------|--------|-------|-------|
| Nettoomsättning (tkr)            | 2 865  | 2 905  | 2 816 | 3 150 |
| Resultat efter fin. poster (tkr) | -1 177 | -1 586 | -351  | -168  |
| Soliditet (%)                    | 95,3   | 95,3   | 95,3  | 84    |

### Förändringar i eget kapital

|                                              | Medlems<br>-insatser | Upp-<br>låtelse-<br>avgifter | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Summa       |
|----------------------------------------------|----------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|-------------|
| Belopp vid<br>årets ingång                   | 102 193 813          | 16 545 156                   | 2 769 633                      | -6 659 946             | -1 586 027        | 113 262 629 |
| Resultatdisposition enl<br>föreningsstämman  |                      |                              |                                |                        |                   |             |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll |                      |                              | -775 707                       | 775 707                |                   |             |
| Balanseras i ny<br>räkning                   |                      |                              |                                | -1 586 027             | 1 586 027         |             |
| Årets resultat                               |                      |                              |                                |                        | -1 177 352        | -1 177 352  |
| Belopp vid<br>årets utgång                   | 102 193 813          | 16 545 156                   | 1 993 926                      | -7 470 266             | -1 177 352        | 112 085 277 |

Wk  
2020  
2021  
2022  
2023  
2024  
2025  
2026  
2027  
2028  
2029  
2030  
2031  
2032  
2033  
2034  
2035  
2036  
2037  
2038  
2039  
2040  
2041  
2042  
2043  
2044  
2045  
2046  
2047  
2048  
2049  
2050  
2051  
2052  
2053  
2054  
2055  
2056  
2057  
2058  
2059  
2060  
2061  
2062  
2063  
2064  
2065  
2066  
2067  
2068  
2069  
2070  
2071  
2072  
2073  
2074  
2075  
2076  
2077  
2078  
2079  
2080  
2081  
2082  
2083  
2084  
2085  
2086  
2087  
2088  
2089  
2090  
2091  
2092  
2093  
2094  
2095  
2096  
2097  
2098  
2099  
2100

## Resultatdisposition

|                                         | Belopp i kr       |
|-----------------------------------------|-------------------|
| <b>Förslag till resultatdisposition</b> |                   |
| Balanserat resultat                     | -7 470 266        |
| Årets resultat                          | -1 177 352        |
| Totalt                                  | <b>-8 647 618</b> |
|                                         |                   |
| Avsättning till yttre fond              | 488 586           |
| Uttag ur yttre fond                     | -1 193 654        |
| Balanseras i ny räkning                 | -7 942 550        |
| Summa                                   | <b>-8 647 618</b> |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

W

M  
WK PL  
ESN  
Lo

## Resultaträkning

| Belopp i kr                                       | Not | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                   | 2   | 2 865 268                 | 2 904 524                 |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3   | 266 206                   | 2 805                     |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>3 131 474</b>          | <b>2 907 329</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                           |                           |
| Drift- och fastighetskostnader                    | 4   | -3 506 899                | -3 654 126                |
| Övriga externa kostnader                          | 5   | -23 646                   | -33 275                   |
| Personalkostnader och arvoden                     | 6   | -149 609                  | -158 000                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -583 692                  | -583 692                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-4 263 846</b>         | <b>-4 429 093</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>-1 132 372</b>         | <b>-1 521 764</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |     | 455                       | 436                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -45 435                   | -64 699                   |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-44 980</b>            | <b>-64 263</b>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>-1 177 352</b>         | <b>-1 586 027</b>         |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |     | <b>-1 177 352</b>         | <b>-1 586 027</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>-1 177 352</b>         | <b>-1 586 027</b>         |

125

M  
WK  
ESV  
PP  
KS

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2020-12-31  | 2019-12-31  |
|----------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |             |             |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |             |             |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |             |             |
| Byggnader och mark                           | 7   | 115 982 374 | 116 546 374 |
| Inventarier, maskiner och installationer     | 8   | 48 113      | 67 805      |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 116 030 487 | 116 614 179 |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | 116 030 487 | 116 614 179 |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |             |             |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |             |             |
| Kundfordringar                               |     | -           | 7 740       |
| Övriga fordringar                            |     | 804 966     | 942 731     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 62 175      | 64 898      |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 867 141     | 1 015 369   |
| <b>Kassa och bank</b>                        | 9   |             |             |
| Kassa och bank                               |     | 737 692     | 1 238 192   |
| Summa kassa och bank                         |     | 737 692     | 1 238 192   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | 1 604 833   | 2 253 561   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | 117 635 320 | 118 867 740 |

NA

PK  
WK PL  
EW  
K

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |     | 118 738 969        | 118 738 969        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 1 993 926          | 2 769 633          |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 120 732 895        | 121 508 602        |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | -7 470 266         | -6 659 946         |
| Årets resultat                               |     | -1 177 352         | -1 586 027         |
| Summa fritt eget kapital                     |     | -8 647 618         | -8 245 973         |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>112 085 277</b> | <b>113 262 629</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 10  | -                  | 5 000 000          |
| Summa långfristiga skulder                   |     | -                  | 5 000 000          |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Kortfristig del av långfr skuld              | 10  | 5 000 000          | -                  |
| Leverantörsskulder                           |     | 104 223            | 167 252            |
| Övriga skulder                               |     | 5 804              | -5 455             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 440 016            | 443 314            |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 5 550 043          | 605 111            |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>117 635 320</b> | <b>118 867 740</b> |

NA

W  
ee  
NK  
ESN  
R

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

| Anläggningstillgångar | % per år | (% föreg år) |
|-----------------------|----------|--------------|
| Byggnad               | 1%       | (1%)         |
| Låssystem             | 10%      | (10%)        |

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

NK

K  
ee

NK  
SSV

te

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

|                                        | 2020             | 2019             |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                            | 2 248 793        | 2 248 793        |
| Hyror                                  | 593 795          | 637 164          |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 15 763           | 16 304           |
| Övriga hyresintäkter                   | 6 917            | 2 263            |
|                                        | <b>2 865 268</b> | <b>2 904 524</b> |

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                       | 2020           | 2019         |
|-----------------------|----------------|--------------|
| Försäkringsersättning | 184 940        | -            |
| Skadestånd            | 62 472         | -            |
| Övrigt                | 18 794         | 2 805        |
| <b>Summa</b>          | <b>266 206</b> | <b>2 805</b> |

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

|                                                  | 2020             | 2019             |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Drift</b>                                     |                  |                  |
| Fastighetsskötsel                                | 72 879           | 69 972           |
| Städning                                         | 121 286          | 119 562          |
| Tillsyn, besiktning, kontroller                  | -                | 20 721           |
| Trädgårdsskötsel                                 | 54 821           | 73 548           |
| Snöröjning                                       | -                | 1 858            |
| Reparationer                                     | 146 581          | 270 812          |
| El                                               | 96 056           | 109 605          |
| Uppvärmning                                      | 835 473          | 842 782          |
| Vatten                                           | 105 649          | 129 612          |
| Sophämtning                                      | 42 899           | 53 721           |
| Försäkringspremie                                | 63 966           | 61 795           |
| Fastighetsavgift bostäder                        | 114 320          | 110 160          |
| Fastighetsskatt lokaler                          | 28 620           | 28 620           |
| Övriga fastighetskostnader                       | 95 803           | 43 489           |
| Kabel-tv/Bredband/IT                             | 54 255           | 53 045           |
| Förvaltningsarvode ekonomi                       | 132 593          | 125 256          |
| Ekonomisk förvaltning utöver avtal               | -                | 7 526            |
| Panter och överlåtelser                          | 17 146           | 11 393           |
| Juridiska åtgärder                               | 315 344          | 240 413          |
| Övriga externa tjänster                          | 15 554           | 15 943           |
|                                                  | <b>2 313 245</b> | <b>2 389 833</b> |
| <b>Underhåll</b>                                 |                  |                  |
| Gemensamma utrymmen                              | -                | 336 591          |
| Lås                                              | 96 499           | 530 242          |
| Byggnad                                          | 444 900          | 324 155          |
| Tak                                              | 652 255          | -                |
| Fasader                                          | -                | 73 305           |
|                                                  | <b>3 506 899</b> | <b>3 654 126</b> |
| <b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b> | <b>3 506 899</b> | <b>3 654 126</b> |

ms dh  
NK  
SDV  
H

## Not 5 Övriga externa kostnader

|                                      | 2020          | 2019          |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Porto / Telefon                      | -             | 5 012         |
| Besiktnings- och utredningskostnader | -             | 3 263         |
| Revisionsarvode                      | 23 646        | 25 000        |
| <b>Summa</b>                         | <b>23 646</b> | <b>33 275</b> |

## Not 6 Personalkostnader och arvoden

|                   | 2020           | 2019           |
|-------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode    | 120 000        | 120 000        |
| Sociala kostnader | 29 609         | 38 000         |
| <b>Summa</b>      | <b>149 609</b> | <b>158 000</b> |

Föreningen har ingen anställd personal

## Noter till balansräkning

### Not 7 Byggnader och mark

|                                         | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|-----------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                    |                    |
| Vid årets början                        |                    |                    |
| -Byggnad                                | 56 400 173         | 56 400 173         |
| -Mark                                   | 63 600 195         | 63 600 195         |
|                                         | 120 000 368        | 120 000 368        |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                    |                    |
| -Vid årets början                       | -3 453 994         | -2 889 994         |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -564 000           | -564 000           |
|                                         | -4 017 994         | -3 453 994         |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>115 982 374</b> | <b>116 546 374</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                   |                    |                    |
| Byggnader                               | 55 440 000         | 55 440 000         |
| Mark                                    | 107 422 000        | 107 422 000        |
|                                         | 162 862 000        | 162 862 000        |
| Bostäder                                | 160 000 000        | 160 000 000        |
| Lokaler                                 | 2 862 000          | 2 862 000          |
|                                         | 162 862 000        | 162 862 000        |

nk  
20  
R  
P  
K

## Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

|                                         | 2020-12-31    | 2019-12-31    |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |               |               |
| -Vid årets början                       | 196 879       | 196 879       |
|                                         | 196 879       | 196 879       |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |               |               |
| -Vid årets början                       | -129 074      | -109 382      |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -19 692       | -19 692       |
|                                         | -148 766      | -129 074      |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>48 113</b> | <b>67 805</b> |

## Not 9 Kassa och bank

|                                  | 2020-12-31     | 2019-12-31       |
|----------------------------------|----------------|------------------|
| Placeringskonto Länsförsäkringar | 651 983        | 1 151 983        |
| Rörelsekonto Länsförsäkringar    | 85 709         | 86 209           |
| <b>Summa</b>                     | <b>737 692</b> | <b>1 238 192</b> |

## Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

| Lånegivare                           | Konvertering/<br>Slutbetalning | Ränta | Skuldbelopp<br>2020-12-31 | Amortering/<br>Upplåning | Skuldbelopp<br>2019-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------------|-------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Swedbank                             | Rörlig ränta                   | 0,67% | 5 000 000                 |                          | 5 000 000                 |
|                                      |                                |       | <b>5 000 000</b>          |                          | <b>5 000 000</b>          |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                                |       | -5 000 000                |                          |                           |

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år  
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

## Övriga noter

### Not 11 Ställda säkerheter

|                                                                                                  | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                                                                           | 45 000 000        | 45 000 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                                                  | <b>45 000 000</b> | <b>45 000 000</b> |

nk  
ll  
ll  
NK  
ll  
ll

## Not 12 Eventualförpliktelser

|                                    | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Övriga eventualförpliktelser       | Inga       | Inga       |
| <b>Summa eventualförpliktelser</b> |            |            |

## Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under första halvåret 2021 har två av föreningens bostadshyresgäster avflyttat. Lägenheterna har ombildats till bostadsrätter och sålts.

## Underskrifter

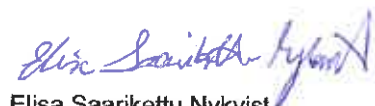
Stockholm 2021-05-20

  
Carina Carlsson

  
Niclas Kuhn

  
Thomas Lindberg

  
Richard Sundberg

  
Elisa Saarikettu Nykvist

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021-06-02

  
Joakim Häll  
Av föreningen vald revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Körsbärshagen, org.nr. 769607-9255

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Körsbärshagen för räkenskapsåret 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 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kårsbårshagen för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 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.

Stockholm den 2 juni 2021

  
.....  
Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor