

Årsredovisning 2020

Brf Körsbärsgården

Org. 769617-3223

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation
Dalgränd 2, 121 30 Enskededalen

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.
Mail: info@simpleko.se
www.simpleko.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Stockholm Dalen 15 i Stockholms kommun förvärvades 2010-03-25.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Dalgränd 2-22 och en lokal på Åsgärdevägen 5-7. Fastigheten byggdes 1981 och har värdeår 1981.

Den totala byggnadsytan uppgår till 11 885 kvm, varav 11 235 kvm utgör lägenhetsyta och 650 kvm lokalyta. I föreningen finns två st parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende.

Lägenhetsfördelning

31 st 2 rum och kök

63 st 3 rum och kök

38 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 105 upplåtna med bostadsrätt och 27 med hyresrätt. En hyresrätt är vakant och har använts som evakueringslägenhet under renoveringsarbetet med kvarvarande hyresrätter.

Föreningen har 1 uthyrd lokal med yta 557 kvm.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Söderberg & Partners Insurance Consulting AB. I avtalet ingår bostadsrättstillägg och styrelseförsäkring.

Underhållsplan över 20 år har föreningen upprättat år 2018. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Upprustning träfflokalen	2010
Fastighetsnätet	2010
Bytt armatur i trapphus	2011
Trapphusrenovering	2012
Ombyggnad gymlokal	2014
Underhåll av fönster	2017
Fasadunderhåll målning	2017
Takrenovering	2018
Byte av 3 portar	2018
Renovering av 4 hyresrätter	2018
Del av renovering av terrasser	2018
Renovering av terrasser	2019
Ventilationsarbete	2019
Renovering av hyresrätter	2019
Entrédörrar	2019

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Driftia Förvaltning AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Dalens Samfällighetsförening. Samfällighetsföreningen hanterar områdets sopsug och föreningens andel är 6,6%.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-09-06 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-02-04. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-03-19. Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

oz

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 150 st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 153. Under året har 8 överlåtelser skett och 1 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt har skett. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-09-22 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Madelaine Possman	ordförande
Peter Klintebäck	sekreterare
Eduard Dyachuk	kassör
Mats Jonaeson	ledamot
Lars Mertner	ledamot
Margit Norberg	ledamot
Ana Stolica	ledamot

Till **revisor** har BoRevison Revisionsbyrå valts.

Valberedningen består av Anneli Back och Kirsten Ytterberg.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

En av föreningens hyresrätter, lgh 12 på 82 kvm med 3 rok, har under året upplåtits som bostadsrätt. Föreningen sålde lägenheten för 3 400 000 kr.

I och med Corona-pandemin beslutade föreningen att tillmötesgå Fitness 24/7 förfrågan om hyresreducering med 50% för april, maj och juni månad. Vidare fick föreningen tillbaka 50% av hyresreduceringen av staten.

På grund av pandemin flyttades föreningens ordinarie årsstämma fram till september månad 2020.

Under året har ett stort arbete med renovering av fastighetens värmesystem gjorts i syfte att dels få ner energikostnaderna, dels få ett bättre inomhusklimat för boende.

Under 2020 har underhållsplanen uppdaterats för perioden fram till 2040. Utifrån denna plan har styrelsen kunnat fatta beslut om avgiftssänkning. De sänkta avgifterna från och med april 2021 beräknas täcka alla föreningens utgifter, inklusive löpande drift, räntekostnader samt avsättningar till underhållsfonden.

Föreningens resultat för år 2020 är - 3 047 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2019 som var -4 645 Kkr. Förändringen beror främst på att föreningen har haft lägre kostnader för reparationer och underhåll jämfört med 2019.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmens.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. Anledningen till detta är bl.a. att föreningen under året har upplåtit en lägenhet från hyresrätt till bostadsrätt. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. I samband med budgetarbetet inför år 2021 beslutade föreningen om en avgiftsfri månad i januari. Därefter har det beslutats om att sänka avgifterna med 35 % fr.o.m. 2021-04-01. *oz*

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Tkr
Värmesystem	3356
Renovering av hyresrätter	253
Belysning gården	209
Belysning loftgångar	199
Styrssystem värme, vent	176
Stamspolning	133
Ventilation & värmeåtervinning	99
Grillplats	77
Köket gem lokal	69
Hissrenovering	68
Lekplats	68
Elupprustning gem lokal	63
Fogning av håll balkongräcken	37

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet för närmaste åren är presenterad nedan med de största utgifterna enligt underhållsplanen. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning samt via upplåtelser av hyresrätter till bostadsrätter då köpeskillingen betalas in. Per 2020-12-31 har föreningen redan haft 8 189 437 kr i underhållsfonden, se Balansräkning (Tillgångar, Kassa och Bank).

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Tkr.
Hissbyte, 5 st	2021	4 000
Hissbyte, 5 st	2022	4 000
Byte styrsystem	2021-2022	1 750
Balkongöverliggare	2021	400
Byte avloppskrökare i kulvert	2021	100
Uteplatser	2021	44
OVK	2022	375

02

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	123 815 783	13 529 382	0	-20 324 109	-4 644 502	112 376 555
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			1 000 000	-1 000 000		
Balanseras i ny räkning				-4 644 502	4 644 502	
Upplåtelser	1 148 000	2 252 000				3 400 000
Årets resultat					-3 046 684	-3 046 684
Belopp vid årets utgång	124 963 783	15 781 382	1 000 000	-25 968 610	-3 046 684	112 729 870

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Tkr	8 926	8 505	8 936	9 176	9 073
Resultat efter finansiella poster, Tkr	-3 047	-4 645	-2 272	-6 238	-866
Soliditet, %	66,7	66,5	67,3	67	70
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	612	611	611	602	600
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	6 041	6 100	6 155	4 577	4 161
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	13 916	13 915	13 914	13 914	13 762
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,85	0,93	1,40	1,84	2,15
Fastighetens belåningsgrad, % **	33,8	33,6	33,3	33,0	29,7

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

*** Bostadsyta 11 235 kvm, bostadsrättsyta 8 898 kvm, lokalyta 557 kvm

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-25 968 610
Årets resultat	-3 046 684
	<hr/>
	-29 015 294
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	1 000 000
I ny räkning överföres	-30 015 294
	<hr/>
	-29 015 294

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges. *02*

RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	8 879 105	8 505 435
Övriga rörelseintäkter	3	46 998	-55
Summa rörelsens intäkter m.m.		8 926 103	8 505 380
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-9 373 988	-10 527 139
Övriga externa kostnader	5	-467 421	-458 925
Personalkostnader	6	-243 432	-243 284
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 450 425	-1 435 054
Summa rörelsens kostnader		-11 535 266	-12 664 402
Rörelseresultat		-2 609 163	-4 159 022
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		21 991	20 017
Räntekostnader		-459 512	-505 497
Summa finansiella poster		-437 521	-485 480
Resultat efter finansiella poster		-3 046 684	-4 644 502
Årets resultat		-3 046 684	-4 644 502

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	160 324 227	161 750 319
Inventarier, verktyg och installationer	8	<u>165 010</u>	<u>189 343</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		160 489 237	161 939 662
Summa anläggningstillgångar		160 489 237	161 939 662
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		65 766	17 030
Övriga fordringar		51 664	14 480
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>313 968</u>	<u>285 053</u>
Summa kortfristiga fordringar		431 398	316 563
Kassa och bank		8 189 437	6 739 289
Summa omsättningstillgångar		8 620 835	7 055 852
SUMMA TILLGÅNGAR		169 110 072	168 995 514

BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	140 745 165	137 345 165
Yttre fond	1 000 000	0
Summa bundet eget kapital	141 745 165	137 345 165
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-25 968 610	-20 324 109
Årets resultat	-3 046 684	-4 644 502
Summa fritt eget kapital	-29 015 294	-24 968 611
Summa eget kapital	112 729 871	112 376 554
Långfristiga skulder	10	
Skulder till kreditinstitut	0	54 179 669
Summa långfristiga skulder	0	54 179 669
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	10	99 331
Förskott från kunder	0	0
Leverantörsskulder	542 488	592 585
Aktuell skatteskuld	14 689	7 825
Övriga skulder	466 193	356 395
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 383 155
Summa kortfristiga skulder	56 380 201	2 439 291
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	169 110 072	168 995 514

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 609 163	-4 159 022
Avskrivningar	1 450 425	1 435 054
Erhållen ränta mm	21 991	20 017
Erlagd ränta	-459 512	-505 497
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 596 259	-3 209 448
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-48 736	20 357
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-66 099	-13 178
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-50 097	197 577
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-154 841	682 439
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 916 032	-2 322 253
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-198 305
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-198 305
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	1 148 000	896 000
Upplåtelseavgifter	2 252 000	1 314 000
Amortering långfristiga lån	-33 821	-91 769
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 366 179	2 118 231
Förändring av likvida medel	1 450 147	-402 327
Likvida medel vid årets början	6 739 289	7 141 617
Likvida medel vid årets slut	8 189 437	6 739 289

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnaden	1,25%
Inventarier och maskiner	20%
Installation	10%

Finansiella instrument

Revisorernas branschorganisation, FAR har kommit med ett uttalande, RevU 18, som syftar till att få en enhetlig praxis vad gäller redovisning av lån i bostadsrättsföreningar. Skulder som förfaller till betalning alternativt villkorsändras nästkommande räkenskapsår ska redovisas som kortfristiga i sin helhet oavsett om syftet är att lånen ska förlängas under många år framöver eller ej.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 429 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering ske för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättningen till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för framtida underhåll sker på samma sätt.

Skatter inkl. uppskjuten skatt

En bostadsrättsföreningen, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, tex avkastning på en del placeringar. I denna förening finns ingen uppskjuten skatt. *oz*

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
	Hyresintäkter bostäder	2 360 871	2 373 468
	Årsavgifter bostäder	5 456 994	5 409 345
	Hyresintäkt lokaler	908 632	895 909
	Hyresintäkter parkering moms	210 091	225 218
	Rabatt lokaler	-113 579	0
	Avgiftsfri månad	0	-449 506
	Övriga intäkter	56 096	51 001
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	8 879 105	8 505 435
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2020	2019
	Övr ersättn och intäkter	2	-55
	Erhållna statliga bidrag	46 996	0
	Summa övriga rörelseintäkter	46 998	-55
Not 4	Driftkostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel och lokalvård	945 603	951 530
	Teknisk förvaltning	54 270	197 066
	Fastighetsel	233 701	323 802
	Fjärrvärme	1 325 169	1 357 266
	Sophämtning	170 447	181 886
	Vatten	373 642	355 965
	Planerat underhåll	4 436 619	4 688 091
	Reparationer	907 448	1 571 521
	Kabel-TV och bredband	347 713	347 329
	Fastighetsförsäkring	191 631	172 558
	Fastighetsskatt / fastighetsavgift	242 818	235 954
	Bevakningskostnader	40 144	61 078
	Övriga driftkostnader	104 783	83 093
	Summa driftkostnader	9 373 988	10 527 139
Not 5	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Kameral förvaltning	144 668	136 434
	Revisionsarvode	21 297	21 178
	Konsultarvoden	189 234	231 336
	Medlemsavgifter	8 280	8 120
	Övriga externa kostnader	103 942	61 857
	Summa övriga externa kostnader	467 421	458 925

02

NOTER

Not 6	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvode	188 822	185 120
	Sociala avgifter	54 610	58 164
	Summa personalkostnader	243 432	243 284

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde byggnad	114 087 351	114 087 351
	Ingående anskaffningsvärde mark	59 182 798	59 182 798
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	173 270 149	173 270 149
	Ingående avskrivningar	-11 519 830	-10 093 738
	Årets avskrivningar	-1 426 092	-1 426 092
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 945 922	-11 519 830
	Utgående redovisat värde	160 324 227	161 750 319
	Redovisat värde byggnader	101 141 429	102 567 521
	Redovisat värde mark	59 182 798	59 182 798
	Summa redovisat värde	160 324 227	161 750 319
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	199 419 000 105 903 000	199 419 000 105 903 000

Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	198 305	0
	Årets anskaffningar	0	198 305
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	198 305	198 305
	Ingående avskrivningar	-8 962	0
	Årets avskrivningar	-24 333	-8 962
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 295	-8 962
	Utgående redovisat värde	165 010	189 343

NOTER

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbet försäkringspremier	64 922	59 081
	Övr förutbet kostn o uppl int	249 046	225 972
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	313 968	285 053

Not 10	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	0	486 236
	Amortering efter 5 år	0	53 693 433
	Summa långfristiga skulder	0	54 179 669

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
Långgivare 1	2021-07-19	0,57		10 000 000
Långgivare 1	2021-07-21	0,90		19 383 969
Långgivare 2	2021-10-21	0,47		9 944 483
Långgivare 2	2021-11-09	0,47		14 916 727
Summa			0	54 245 179
<i>Kortfristig del av långfristigaskulder:</i>				
Amortering 2021				0
Lån för villkorsändring under 2021				-54 245 179
Summa långfristiga skulder				0

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	501 035	693 768
	Periodisering intäkter	46 059	0
	Upplupen räntekostnad	48 378	51 123
	Upplupen fjärrvärme	174 208	171 413
	Övriga upplupna kostnader	341 972	466 851
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 111 652	1 383 155

NOTER

Övriga noter


Not 12 Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	75 000 000	75 000 000
Summa ställda säkerheter	75 000 000	75 000 000


Stockholm 2021-05-03


Madelaine Possman


Eduard Dyachuk


Peter Klintebäck


Mats Johansson


Lars Mertner


Margit Norberg

Ana Stolica

Ana Stolica



Vår revisionsberättelse har lämnats den 4/05 2021.

BoRevison

Lena Zozilyak
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Körbsärgården, org.nr. 769617-3223

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Körbsärgården 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 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.

Upplýsing av särskild betydelse

Utän att det påverkar mina uttalande ovan vill jag fästa uppmärksamhet på förvaltningsberättelsen och styrelsens beslut att under 2021 sänka årsavgifterna med 35 procent. En 35 procent lägre avgiftsnivå medför att föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är otillräckligt för att täcka föreningens långsiktiga underhållsbehov.

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. Risker 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 Brf Körbsårgården för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Övriga upplysningar

Stämman 2020-09-22 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

Anmärkning

Ordinarie föreningens stämma 2020 hölls inte inom den tid som anges i lag och stadgar.

Stockholm den 7 / 5 2021

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor