

# Årsredovisning 2021

BRF KÖRSBÄRSGÅRDEN

769617-3223



Simpleko

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KÖRSBÄRSGÅRDEN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

## INNEHÅLL:

## SIDA:

|                        |    |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 4  |
| Resultaträkning        | 10 |
| Balansräkning          | 11 |
| Kassaflödesanalys      | 13 |
| Noter                  | 14 |

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-09-06 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-02-04.

Föreningens gällande stadgar registrerades 2018-03-19.

#### Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

#### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Fastigheten

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 11 792 kvm, varav 11 235 kvm utgör lägenhetsyta och 557 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 107 upplåtna med bostadsrätt och 25 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.

### Styrelsens sammansättning

|                   |                             |
|-------------------|-----------------------------|
| Madelaine Possman | Ordförande                  |
| Ana Stolica       | Ledamot                     |
| Mats Jonaeson     | Ledamot                     |
| Margit Norberg    | Ledamot                     |
| Lars Mertner      | Ledamot                     |
| Peter Klintebäck  | Ledamot                     |
| Eduard Dyachuk    | Ledamot - avgått under året |
| Babylonia Tibert  | Suppleant                   |

### Valberedning

Arjang Baygan Lomochi och Emil Sandström.

### Firmateckning

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

### Revisorer

Till revisor har BoRevision valts.

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-24. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda styrelsemöten, inklusive det konstituerande mötet.

### Utförda historiska underhåll

|      |                           |
|------|---------------------------|
| 2010 | Upprustning träfflokalen  |
| 2010 | Fastighetsnätet           |
| 2011 | Bytt armatur i trapphus   |
| 2012 | Trapphusrenovering        |
| 2014 | Ombyggnad gymlokal        |
| 2017 | Underhåll av fönster      |
| 2017 | Fasadunderhåll målning    |
| 2018 | Takrenovering och målning |
| 2018 | Byte av 3 entrédörrar     |

|      |                                  |
|------|----------------------------------|
| 2018 | Renovering av 4 hyresrätter      |
| 2018 | Upprustning av lekplats          |
| 2018 | Del av renovering av 2 terrasser |
| 2019 | Renovering av 2 terrasser        |
| 2019 | Ventilationsarbete               |
| 2019 | Renovering av 2 hyresrätter      |
| 2019 | Byte av 7 entrédörrar            |
| 2019 | Ommålning av entréer             |
| 2020 | Renovering av 1 hyresrätt        |
| 2020 | Ny grillplats                    |
| 2020 | Renovering kök träfflokal        |
| 2020 | Värmesystem                      |
| 2020 | Stamspolning                     |
| 2020 | Ny belysning gården              |
| 2020 | Ny belysning loftgångar          |
| 2020 | Ventilation & värmeåtervinning   |
| 2021 | Dörrstängare i alla portar       |
| 2021 | Byte av avloppsrör i kulverten   |
| 2021 | Styrsystem värme, ventilation    |
| 2021 | Renovering 5 st hissar           |

#### Planerade underhåll

|      |                                     |
|------|-------------------------------------|
| 2022 | Renovering 5 st hissar              |
| 2022 | Balkongöverliggare, vissa balkonger |
| 2022 | OVK                                 |

#### Underhållsplan

2018 upprättade föreningen en underhållsplan som sträcker sig över 20 år. Planen uppdateras fortlöpande.

#### Avtal med leverantörer

|                                           |                        |
|-------------------------------------------|------------------------|
| Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel | Driftia Förvaltning AB |
| Ekonomisk förvaltning                     | Simpleko AB            |

### Övrig verksamhetsinformation

#### Samfällighet/gemensamhetsanläggning

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

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### Ekonomi

Föreningens resultat för 2021 är ett underskott. Anledningen till underskottet beror främst på genomförda underhållsåtgärder på fastigheten.

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 det är bland annat att föreningen har upplåtit två lägenheter. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Fr.o.m. 2021-04-01 sänktes årsavgifterna med 35%

#### Övriga uppgifter

Föreningen har sålt två hyresrätter under året som totalt har inbringat 6 560 000 kr.

## **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 150 st. Tillkommande medlemmar under året var 20 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 153 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelse samt 2 upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2022 = 1 208 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2022 = 483 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2022 = 4 830 kronor/per år och tillstånd).

## Flerårsöversikt

|                                       | 2021        | 2020        | 2019        | 2018        |
|---------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                       | 7 080 595   | 8 926 103   | 8 505 380   | 8 936 068   |
| Resultat efter fin. poster            | -6 786 543  | -3 046 684  | -4 644 502  | -2 271 821  |
| Soliditet, %                          | 67          | 67          | 66          | 67          |
| Yttre fond                            | 2 000 000   | 1 000 000   | -           | 2 745 527   |
| Taxeringsvärde                        | 199 419 000 | 199 419 000 | 199 419 000 | 168 267 000 |
| Bostadsyta, kvm                       | 11 235      | 11 235      | 11 235      | 11 235      |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 396         | 608         | 608         | 610         |
| Lån per kvm bostadsyta, kr            | 4 828       | 4 828       | 4 831       | 4 839       |
| Genomsnittlig skuldränta, %           | 0,59        | 0,85        | 0,93        | 1,40        |
| Belåningsgrad, %                      | 34,14       | 33,83       | 33,56       | 33,32       |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2020-12-31         | Disp av föreg<br>års resultat | Disp av<br>övriga poster | 2021-12-31         |
|-----------------------|--------------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------|
| Insatser              | 124 963 783        | -                             | 1 988 000                | 126 951 783        |
| Upplåtelseavgifter    | 15 781 382         | -                             | 4 572 000                | 20 353 382         |
| Fond, yttre underhåll | 1 000 000          | -                             | 1 000 000                | 2 000 000          |
| Balanserat resultat   | -25 968 610        | -3 046 684                    | -1 000 000               | -30 015 295        |
| Årets resultat        | -3 046 684         | 3 046 684                     | -6 786 543               | -6 786 543         |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>112 729 870</b> | <b>0</b>                      | <b>-226 543</b>          | <b>112 503 327</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Balanserat resultat | -30 015 295               |
| Årets resultat      | -6 786 543                |
| Totalt              | <u><b>-36 801 838</b></u> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

|                                      |                           |
|--------------------------------------|---------------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 720 000                   |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -2 000 000                |
| Balanseras i ny räkning              | -35 521 838               |
|                                      | <u><b>-36 801 838</b></u> |

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

|                                                   | Not | 2021-01-01 -<br>2021-12-31 | 2020-01-01 -<br>2020-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|----------------------------|----------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            | 2   |                            |                            |
| Nettoomsättning                                   |     | 7 080 595                  | 8 879 106                  |
| Rörelseintäkter                                   |     | -8                         | 46 998                     |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>7 080 587</b>           | <b>8 926 104</b>           |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                            |                            |
| Driftskostnader                                   | 3-6 | -11 283 660                | -9 181 507                 |
| Övriga externa kostnader                          | 7   | -640 972                   | -659 903                   |
| Personalkostnader                                 | 8   | -196 057                   | -243 432                   |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -1 450 416                 | -1 450 425                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-13 571 105</b>         | <b>-11 535 267</b>         |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |     | <b>-6 490 518</b>          | <b>-2 609 163</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                            |                            |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |     | 26 629                     | 21 991                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -322 655                   | -459 512                   |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-296 025</b>            | <b>-437 521</b>            |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |     | <b>-6 786 543</b>          | <b>-3 046 684</b>          |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |     | <b>-6 786 543</b>          | <b>-3 046 684</b>          |

# Balansräkning

|                                               | Not | 2021-12-31         | 2020-12-31         |
|-----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>Tillgångar</b>                             |     |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |     |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |     |                    |                    |
| Byggnad och mark                              | 9   | 158 898 135        | 160 324 227        |
| Maskiner, inventarier och installationer      | 10  | 140 686            | 165 010            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>159 038 821</b> | <b>160 489 237</b> |
| <br><b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>        |     | <b>159 038 821</b> | <b>160 489 237</b> |
| <br><b>Omsättningstillgångar</b>              |     |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |     |                    |                    |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 138 366            | 65 766             |
| Övriga fordringar                             |     | 51 663             | 51 664             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 11  | 411 851            | 313 968            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>601 880</b>     | <b>431 398</b>     |
| <br><i>Kassa och bank</i>                     |     |                    |                    |
| Kassa och bank                                |     | 9 143 634          | 8 189 436          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>9 143 634</b>   | <b>8 189 436</b>   |
| <br><b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>        |     | <b>9 745 514</b>   | <b>8 620 834</b>   |
| <br><b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                   |     | <b>168 784 335</b> | <b>169 110 071</b> |



# Balansräkning

|                                              | Not | 2021-12-31         | 2020-12-31         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |     |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                    |                    |
| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>            |     |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |     | 147 305 165        | 140 745 165        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 2 000 000          | 1 000 000          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>149 305 165</b> | <b>141 745 165</b> |
| <i><b>Fritt eget kapital</b></i>             |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | -30 015 295        | -25 968 610        |
| Årets resultat                               |     | -6 786 543         | -3 046 684         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-36 801 838</b> | <b>-29 015 295</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>112 503 327</b> | <b>112 729 870</b> |
| <i><b>Långfristiga skulder</b></i>           |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 12  | 34 300 696         | 0                  |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>34 300 696</b>  | <b>0</b>           |
| <i><b>Kortfristiga skulder</b></i>           |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 12  | 19 944 483         | 54 245 179         |
| Leverantörsskulder                           |     | 910 064            | 542 488            |
| Skatteskulder                                |     | 18 649             | 14 689             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 240 053            | 466 193            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13  | 867 063            | 1 111 652          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>21 980 312</b>  | <b>56 380 201</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>168 784 335</b> | <b>169 110 071</b> |

# Kassaflödesanalys

|                                                         | 2021-01-01 -<br>2021-12-31 | 2020-01-01 -<br>2020-12-31 |
|---------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                   | <b>8 189 436</b>           | <b>6 739 289</b>           |
| Resultat efter finansiella poster                       | -6 786 543                 | -3 046 684                 |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                            |                            |
| Utrangering anläggningstillgång                         | 0                          | 0                          |
| Årets avskrivningar                                     | 1 450 416                  | 1 450 425                  |
| Bokslutsdispositioner                                   | 0                          | 0                          |
| Nedskrivningar                                          | 0                          | 0                          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>               | <b>-5 336 127</b>          | <b>-1 596 259</b>          |
| <b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>      |                            |                            |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar       | -170 482                   | -114 835                   |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder          | -99 193                    | -204 938                   |
| <b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>   | <b>-5 605 802</b>          | <b>-1 916 032</b>          |
| <b>Investeringar</b>                                    |                            |                            |
| Finansiella placeringar                                 | 0                          | 0                          |
| Årets investeringar                                     | 0                          | 0                          |
| <b>Kassaflöde från investeringar</b>                    | <b>0</b>                   | <b>0</b>                   |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                          |                            |                            |
| Eget bundet kapital                                     | 6 560 000                  | 3 400 000                  |
| Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar    | 0                          | 0                          |
| Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder       | 0                          | -33 821                    |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>          | <b>6 560 000</b>           | <b>3 366 179</b>           |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                 | <b>954 198</b>             | <b>1 450 147</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                     | <b>9 143 634</b>           | <b>8 189 436</b>           |

# Noter

## Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Körsbärgsgården har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| Byggnad                  | 1,25 % |
| Maskiner och inventarier | 20 %   |
| Installationer           | 10 %   |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

| <b>Not 2, Rörelseintäkter</b> | <b>2021</b>      | <b>2020</b>      |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Erhållna statliga bidrag      | 0                | 46 996           |
| Hysesintäkter, bostäder       | 2 239 721        | 2 360 871        |
| Hysesintäkter, lokaler        | 910 860          | 908 632          |
| Hysesintäkter, p-platser      | 241 777          | 224 491          |
| Rabatt lokaler                | 0                | -113 579         |
| Årsavgifter, bostäder         | 3 608 232        | 5 456 994        |
| Övriga intäkter               | 79 997           | 41 699           |
| <b>Summa</b>                  | <b>7 080 587</b> | <b>8 926 104</b> |

| <b>Not 3, Fastighetsskötsel</b> | <b>2021</b>      | <b>2020</b>      |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Besiktning och service          | 27 929           | 22 085           |
| Bevakning                       | 20 546           | 40 144           |
| Fastighetsskötsel               | 234 168          | 245 224          |
| Snöskottning                    | 360 823          | 110 796          |
| Städning                        | 133 756          | 69 099           |
| Trädgårdsarbete                 | 301 333          | 574 755          |
| Övrigt                          | 45 475           | 42 018           |
| <b>Summa</b>                    | <b>1 124 031</b> | <b>1 104 121</b> |

| <b>Not 4, Reparationer och underhåll</b> | <b>2021</b>      | <b>2020</b>      |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| Försäkringsskador                        | 51 129           | 0                |
| Planerade underhåll                      | 6 339 595        | 4 436 619        |
| Reparationer                             | 765 870          | 907 448          |
| <b>Summa</b>                             | <b>7 156 593</b> | <b>5 344 067</b> |

| <b>Not 5, Taxebundna kostnader</b> | <b>2021</b>      | <b>2020</b>      |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsel                       | 307 511          | 233 701          |
| Sophämtning                        | 29 135           | 18 646           |
| Uppvärmning                        | 1 463 563        | 1 325 169        |
| Vatten                             | 399 883          | 373 642          |
| <b>Summa</b>                       | <b>2 200 092</b> | <b>1 951 158</b> |

| <b>Not 6, Övriga driftskostnader</b> | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar               | 199 578        | 191 631        |
| Fastighetsskatt                      | 246 778        | 242 818        |
| Kabel-tv/Bredband                    | 356 588        | 347 713        |
| <b>Summa</b>                         | <b>802 944</b> | <b>782 162</b> |

| <b>Not 7, Övriga externa kostnader</b> | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Ekonomisk förvaltning                  | 166 812        | 144 669        |
| Förbrukningsmaterial                   | 11 024         | 40 682         |
| Konsultkostnader                       | 131 303        | 189 234        |
| Revisionsarvoden                       | 21 792         | 21 297         |
| Övriga förvaltningskostnader           | 310 041        | 264 022        |
| <b>Summa</b>                           | <b>640 972</b> | <b>659 903</b> |

| <b>Not 8, Personalkostnader</b> | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Sociala avgifter                | 40 154         | 54 610         |
| Styrelsearvoden                 | 155 903        | 188 822        |
| <b>Summa</b>                    | <b>196 057</b> | <b>243 432</b> |

| <b>Not 9, Byggnad och mark</b>                          | <b>2021-12-31</b>         | <b>2020-12-31</b>         |
|---------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>           | 173 270 149               | 173 270 149               |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>           | <u>173 270 149</u>        | <u>173 270 149</u>        |
| <b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>                 | -12 945 922               | -11 519 830               |
| Årets avskrivning                                       | -1 426 092                | -1 426 092                |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>                 | <u>-14 372 014</u>        | <u>-12 945 922</u>        |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>                   | <u><u>158 898 135</u></u> | <u><u>160 324 227</u></u> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>              | 59 182 798                | 59 182 798                |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                   |                           |                           |
| Taxeringsvärde byggnad                                  | 105 903 000               | 105 903 000               |
| Taxeringsvärde mark                                     | 93 516 000                | 93 516 000                |
| <b>Summa</b>                                            | <b>199 419 000</b>        | <b>199 419 000</b>        |
| <b>Not 10, Maskiner, inventarier och installationer</b> | <b>2021-12-31</b>         | <b>2020-12-31</b>         |
| <b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>           | 198 305                   | 198 305                   |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>           | <u>198 305</u>            | <u>198 305</u>            |
| <b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>                 | -33 295                   | -8 962                    |
| Avskrivningar                                           | -24 324                   | -24 333                   |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>                 | <u>-57 619</u>            | <u>-33 295</u>            |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>                   | <u><u>140 686</u></u>     | <u><u>165 010</u></u>     |

| <b>Not 11, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Försäkringspremier                                          | 67 333            | 64 922            |
| Förvaltning                                                 | 36 083            | 35 341            |
| Kabel-tv/Bredband                                           | 87 185            | 86 920            |
| Räntor                                                      | 9 191             | 0                 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter         | 212 059           | 126 785           |
| <b>Summa</b>                                                | <b>411 851</b>    | <b>313 968</b>    |

| <b>Not 12, Skulder till kreditinstitut</b> | Villkorsändringsdag | Räntesats  | Skuld             | Skuld             |
|--------------------------------------------|---------------------|------------|-------------------|-------------------|
|                                            |                     | 2021-12-31 | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
| Långivare 1                                | 2022-10-19          | 0,30 %     | 10 000 000        | 10 000 000        |
| Långivare 1                                | 2026-10-21          | 0,73 %     | 19 383 969        | 19 383 969        |
| Långivare 2                                | 2022-07-21          | 0,43 %     | 9 944 483         | 9 944 483         |
| Långivare 2                                | 2024-07-17          | 0,51 %     | 14 916 727        | 14 916 727        |
| <b>Summa</b>                               |                     |            | <b>54 245 179</b> | <b>54 245 179</b> |

*Varav kortfristig del* 19 944 483 54 245 179

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.  
Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

| <b>Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| El                                                          | 48 056            | 21 877            |
| Förutbetalda avgifter/hyror                                 | 569 963           | 547 094           |
| Städning                                                    | 8 341             | 8 687             |
| Uppvärmning                                                 | 206 901           | 174 208           |
| Utgiftsräntor                                               | 0                 | 48 378            |
| Vatten                                                      | 33 802            | 31 532            |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter         | 0                 | 279 876           |
| <b>Summa</b>                                                | <b>867 063</b>    | <b>1 111 652</b>  |

| Not 14, Ställda säkerheter | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning       | 75 000 000        | 75 000 000        |
| <b>Summa</b>               | <b>75 000 000</b> | <b>75 000 000</b> |

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Madelaine Possman  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Ana Stolica  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Mats Jonaeson  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Margit Norberg  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Lars Mertner  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Peter Klintebäck  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
BoRevision  
Joakim Mattson  
Revisor



# Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

**Årsredovisning 2021 brf Körsbärgården**

Unikt dokument-id:

05108965-708b-4ef8-bb73-23e3e794c356

Dokumentets fingeravtryck:

15c91cfdff105fa351e5f99d26e84dc45ca2d3a08e9d49aad1ab29f7a6835c9fe6eb896fdbd3a168caeec4  
297c133427db1ae65b04df267ed00723785aeabf46

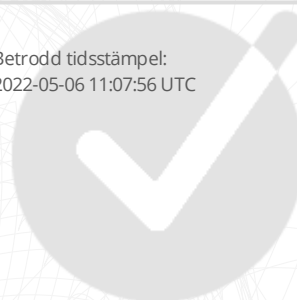
## Undertecknare



**Mats Jonaeson**

E-post: mats@brfkorsbarsgarden.se  
Enhet: Chrome Mobile 101.0.4951.41 on Android 12  
Samsung GALAXY Note 20 Ultra 5G (phablet)  
IP nummer: 194.132.165.52  
IP Plats: Hammarstrand, Jämtland County, Sweden

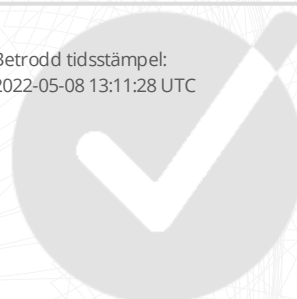
Betrodd tidsstämpel:  
2022-05-06 11:07:56 UTC



**Margit Norberg**

E-post: margit@brfkorsbarsgarden.se  
Enhet: Firefox 99.0 on Mac 10.15 Unknown (desktop)  
IP nummer: 188.148.240.181  
IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

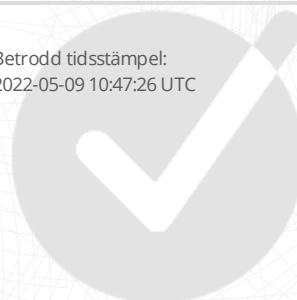
Betrodd tidsstämpel:  
2022-05-08 13:11:28 UTC



**Madelaine Possman**

E-post: madelaine@brfkorsbarsgarden.se  
Enhet: Safari 12.1.2 on Mac 10.12.6 Unknown (desktop)  
IP nummer: 213.100.205.222  
IP Plats: Ekerö, Stockholm County, Sweden

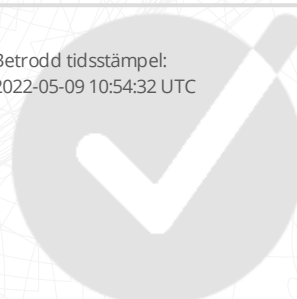
Betrodd tidsstämpel:  
2022-05-09 10:47:26 UTC



**Ana Stolica**

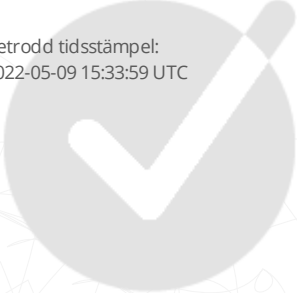
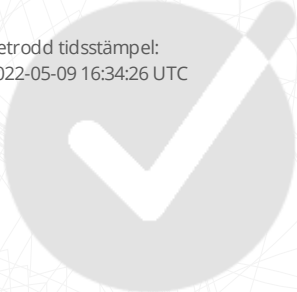
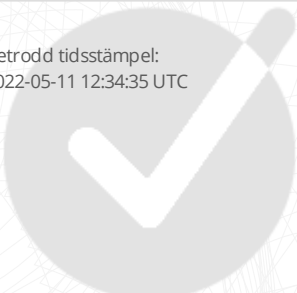
E-post: ana@brfkorsbarsgarden.se  
Enhet: Chrome Webview 101.0.4951.41 on Android 10  
Huawei P20 Pro (smartphone)  
IP nummer: 94.191.153.16  
IP Plats: Johanneshov, Stockholm County, Sweden

Betrodd tidsstämpel:  
2022-05-09 10:54:32 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

## Undertecknare

|                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <b>Lars Mertner</b><br>E-post: lars@brfkorsbarsgarden.se<br>Enhet: Safari 15.4 on Mac 10.15.7 Unknown (desktop)<br>IP nummer: 188.148.246.149<br>IP Plats: Rimforsa, Östergötland County, Sweden         | <br>Betrodd tidsstämpel:<br>2022-05-09 15:33:59 UTC  |
|  <b>Peter Klintebäck</b><br>E-post: peter@brfkorsbarsgarden.se<br>Enhet: Safari 15.4 on Mac 10.15.7 Unknown (desktop)<br>IP nummer: 185.169.74.70<br>IP Plats: Skarpnack, Stockholm County, Sweden        | <br>Betrodd tidsstämpel:<br>2022-05-09 16:34:26 UTC  |
|  <b>Joakim Mattsson</b><br>E-post: joakim.mattsson@borevision.se<br>Enhet: Chrome 101.0.4951.54 on Windows 10 Unknown (desktop)<br>IP nummer: 213.88.193.76<br>IP Plats: Bromma, Stockholm County, Sweden | <br>Betrodd tidsstämpel:<br>2022-05-11 12:34:35 UTC |

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2022-05-11 12:34:35 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

# Aktivitetslogg

## Betrodd tidsstämpel

2022-05-11 12:34:35 UTC

## Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Joakim Mattsson (joakim.mattsson@borevision.se)  
Enhet: Chrome 101.0.4951.54 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 213.88.193.76 - IP Plats: Bromma, Stockholm County, Sweden

2022-05-11 12:34:30 UTC

Dokumentet lästes igenom av Joakim Mattsson (joakim.mattsson@borevision.se)  
Enhet: Chrome 101.0.4951.54 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 213.88.193.76 - IP Plats: Bromma, Stockholm County, Sweden

2022-05-10 09:32:56 UTC

Dokumentet öppnades av Joakim Mattsson (joakim.mattsson@borevision.se)  
Enhet: Chrome 101.0.4951.54 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 46.39.119.34 - IP Plats: Haesselby, Stockholm County, Sweden

2022-05-09 16:34:28 UTC

Dokumentet skickades till Joakim Mattsson (joakim.mattsson@borevision.se)  
Enhet: ()

2022-05-09 16:34:26 UTC

Dokumentet signerades av Peter Klintebäck (peter@brfkorsbarsgarden.se)  
Enhet: Safari 15.4 on Mac 10.15.7 Unknown (dator)  
IP nummer: 185.169.74.70 - IP Plats: Skarpnack, Stockholm County, Sweden

2022-05-09 16:34:21 UTC

Dokumentet lästes igenom av Peter Klintebäck (peter@brfkorsbarsgarden.se)  
Enhet: Safari 15.4 on Mac 10.15.7 Unknown (dator)  
IP nummer: 185.169.74.70 - IP Plats: Skarpnack, Stockholm County, Sweden

2022-05-09 16:34:10 UTC

Dokumentet öppnades av Peter Klintebäck (peter@brfkorsbarsgarden.se)  
Enhet: Safari 15.4 on Mac 10.15.7 Unknown (dator)  
IP nummer: 185.169.74.70 - IP Plats: Skarpnack, Stockholm County, Sweden

2022-05-09 15:33:59 UTC

Dokumentet signerades av Lars Mertner (lars@brfkorsbarsgarden.se)  
Enhet: Safari 15.4 on Mac 10.15.7 Unknown (dator)  
IP nummer: 188.148.246.149 - IP Plats: Rimforsa, Östergötland County, Sweden

2022-05-09 15:33:53 UTC

Dokumentet lästes igenom av Lars Mertner (lars@brfkorsbarsgarden.se)  
Enhet: Safari 15.4 on Mac 10.15.7 Unknown (dator)  
IP nummer: 188.148.246.149 - IP Plats: Rimforsa, Östergötland County, Sweden

2022-05-09 15:33:39 UTC

Dokumentet öppnades av Lars Mertner (lars@brfkorsbarsgarden.se)  
Enhet: Safari 15.4 on Mac 10.15.7 Unknown (dator)  
IP nummer: 188.148.246.149 - IP Plats: Rimforsa, Östergötland County, Sweden

2022-05-09 10:54:32 UTC

Dokumentet signerades av Ana Stolica (ana@brfkorsbarsgarden.se)  
Enhet: Chrome Webview 101.0.4951.41 on Android 10 Huawei P20 Pro (smartmobil)  
IP nummer: 94.191.153.16 - IP Plats: Johanneshov, Stockholm County, Sweden

2022-05-09 10:54:28 UTC

Dokumentet lästes igenom av Ana Stolica (ana@brfkorsbarsgarden.se)  
Enhet: Chrome Webview 101.0.4951.41 on Android 10 Huawei P20 Pro (smartmobil)  
IP nummer: 94.191.153.16 - IP Plats: Johanneshov, Stockholm County, Sweden





2022-05-09 10:54:07 UTC Dokumentet öppnades av Ana Stolica (ana@brfkorsbarsgarden.se)  
Enhet: Chrome Webview 101.0.4951.41 on Android 10 Huawei P20 Pro (smartmobil)  
IP nummer: 94.191.153.16 - IP Plats: Johanneshov, Stockholm County, Sweden

2022-05-09 10:47:26 UTC Dokumentet signerades av Madelaine Possman (madelaine@brfkorsbarsgarden.se)  
Enhet: Safari 12.1.2 on Mac 10.12.6 Unknown (dator)  
IP nummer: 213.100.205.222 - IP Plats: Ekerö, Stockholm County, Sweden

2022-05-09 10:47:03 UTC Dokumentet lästes igenom av Madelaine Possman (madelaine@brfkorsbarsgarden.se)  
Enhet: Safari 12.1.2 on Mac 10.12.6 Unknown (dator)  
IP nummer: 213.100.205.222 - IP Plats: Ekerö, Stockholm County, Sweden

2022-05-09 10:46:39 UTC Dokumentet öppnades av Madelaine Possman (madelaine@brfkorsbarsgarden.se)  
Enhet: Safari 12.1.2 on Mac 10.12.6 Unknown (dator)  
IP nummer: 213.100.205.222 - IP Plats: Ekerö, Stockholm County, Sweden

2022-05-08 13:11:28 UTC Dokumentet signerades av Margit Norberg (margit@brfkorsbarsgarden.se)  
Enhet: Firefox 99.0 on Mac 10.15 Unknown (dator)  
IP nummer: 188.148.240.181 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-05-08 13:11:07 UTC Dokumentet lästes igenom av Margit Norberg (margit@brfkorsbarsgarden.se)  
Enhet: Firefox 99.0 on Mac 10.15 Unknown (dator)  
IP nummer: 188.148.240.181 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-05-08 12:48:43 UTC Dokumentet öppnades av Margit Norberg (margit@brfkorsbarsgarden.se)  
Enhet: Firefox 99.0 on Mac 10.15 Unknown (dator)  
IP nummer: 188.148.240.181 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-05-06 11:07:56 UTC Dokumentet signerades av Mats Jonaeson (mats@brfkorsbarsgarden.se)  
Enhet: Chrome Mobile 101.0.4951.41 on Android 12 Samsung GALAXY Note 20 Ultra 5G (phablet)  
IP nummer: 194.132.165.52 - IP Plats: Hammarstrand, Jämtland County, Sweden

2022-05-06 11:07:52 UTC Dokumentet lästes igenom av Mats Jonaeson (mats@brfkorsbarsgarden.se)  
Enhet: Chrome Mobile 101.0.4951.41 on Android 12 Samsung GALAXY Note 20 Ultra 5G (phablet)  
IP nummer: 194.132.165.52 - IP Plats: Hammarstrand, Jämtland County, Sweden

2022-05-06 11:07:40 UTC Dokumentet öppnades av Mats Jonaeson (mats@brfkorsbarsgarden.se)  
Enhet: Chrome Mobile 101.0.4951.41 on Android 12 Samsung GALAXY Note 20 Ultra 5G (phablet)  
IP nummer: 194.132.165.52 - IP Plats: Hammarstrand, Jämtland County, Sweden

2022-05-06 10:59:40 UTC Dokumentet skickades till Ana Stolica (ana@brfkorsbarsgarden.se)  
Enhet: Chrome 100.0.4896.127 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 185.183.146.90 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-05-06 10:59:36 UTC Dokumentet skickades till Mats Jonaeson (mats@brfkorsbarsgarden.se)  
Enhet: Chrome 100.0.4896.127 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 185.183.146.90 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-05-06 10:59:31 UTC Dokumentet skickades till Lars Mertner (lars@brfkorsbarsgarden.se)  
Enhet: Chrome 100.0.4896.127 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 185.183.146.90 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden



2022-05-06 10:59:28 UTC Dokumentet skickades till Peter Klintebäck (peter@brfkorsbarsgarden.se)  
Enhet: Chrome 100.0.4896.127 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 185.183.146.90 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-05-06 10:59:23 UTC Dokumentet skickades till Margit Norberg (margit@brfkorsbarsgarden.se)  
Enhet: Chrome 100.0.4896.127 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 185.183.146.90 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-05-06 10:59:19 UTC Dokumentet skickades till Madelaine Possman (madelaine@brfkorsbarsgarden.se)  
Enhet: Chrome 100.0.4896.127 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 185.183.146.90 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-05-06 10:59:11 UTC Dokumentet förseglades av Ann-Charlotte Henningsson (ann-charlotte.henningsson@simpleko.se)  
Enhet: Chrome 100.0.4896.127 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 185.183.146.90 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-05-06 10:52:58 UTC Dokumentet skapades av Ann-Charlotte Henningsson (ann-charlotte.henningsson@simpleko.se)  
Enhet: Chrome 100.0.4896.127 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 185.183.146.90 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

# 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 2021.

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 2021 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

Föreningsstämman 2021 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

### 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 som 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 Brf Körbärgsgården för räkenskapsåret 2021 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

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.  
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Joakim Mattsson**

**Revisor**

Serienummer: 19691123xxxx

IP: 213.88.xxx.xxx

2022-05-11 12:38:26 UTC



Penneo dokumentnyckel: 2MEM8-AU7P1-EQ6ZX-KQINS-IT3EE-XFA1D

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>