

Årsredovisning

för

Brf Korstörnet

769611-7592

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Korstörnet, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket 2005-07-07.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-10-31.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Sjöstöveln 4 i Stockholm kommun 2005-09-07.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i nio respektive två våningar med totalt 37 bostadsrätter. Den totala boytan är 2 920 kvm. Föreningen disponerar 27 garageplatser i en gemensamhetsanläggning GA2.

Lägenhetsfördelning:

11 st 2 rum och kök
18 st 3 rum och kök
8 st 4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Föreningen är fullvärdeförsäkrad hos Söderberg & Partners Insurance, Stockholm. Försäkringen innehåller ett gemensamt bostadsrättstillägg för alla medlemmar.

Gemensamhetsanläggningar

GA1. Sjöstövelns Samfällighetsförening:

Gemensamhetsanläggning avseende utrymme för bil-, cykel- och gångtrafik. I anläggningen ingår även anordning för belysning och avvattning. Deltagande fastigheter är Sjöstöveln 2 och 3 samt Sjöstöveln 4 och 5, Brf Tulpanträdet, Brf Avenboken 1 och Hemsö Fastighets AB.

GA2. Solberga Gård Samfällighetsförening:

Gemensamhetsanläggning avseende gård, gästparkering, garage och alla anordningar för dess funktionella drift. Anläggningen är belägen inom fastigheterna Sjöstöveln 2 samt Sjöstöveln 4 och 5.



Gemensamhetslokaler är belägna inom fastigheten Sjöstöveln 2. Anläggningen omfattar styrelserum, föreningslokal, gästlägenheter, poolanläggning, tvättstugor, sopsugsanläggning, sopsorteringsrum och vattenserviceledning inom fastigheten Sjöstöveln 2 samt Sjöstöveln 4 och 5, Brf Tulpanträdet och Brf Avenboken 1.

GA3. Undercentral mm:

Gemensamhetsanläggning avseende lägenhetsförråd, cykelrum, vattenserviceledning från undercentral samt spill- och dagvattenledning, undercentral inklusive tekniska anordningar för utrymmets drift, värmeväxlarenhet och energimätare för totalförbrukning samt gemensamt utnyttjade tekniska anordningar för driften av dessa. Deltagande fastigheter i GA 3 i dess helhet är Sjöstöveln 4 och 5, Brf Avenboken 1.

För GA1 är Korstörnets andel 5% och för GA2 14%. Gemensamhetsanläggningarna förvaltas av samfällighetsföreningar. Brf Korstörnet och Brf Avenboken fördelar värmekostnaderna med 38% respektive 62%. Ekonomisk avräkning mellan föreningarna sker löpande efter avläsning av individuella fjärrvärmemätare.

Drifts- och underhållsavtal har tecknats mellan Solberga Gård Samfällighetsförening och Brf Korstörnet avseende Brf Korstörnets rättigheter och skyldigheter gällande drift och underhåll av utrymmen, anordningar och installationer i Brf Korstörnets fastighet Sjöstöveln 4.

Servitut

Fastigheten har två belastande servitut avseende vattenserviceledning och vatten- och värmeleverans från undercentral. Fastigheten har nio förmånsservitut avseende vattenserviceledning, lägenhetsförråd, balkonger, uteplatser, skärmtak, cykelrum, telerum, spill- och dagvattenledningar, tekniska försörjningsledningar, underhåll samt spillvattenledning. Fastigheten belastas av ledningsrätter avseende fjärrvärmeledningar och elledningar. Särskilt driftavtal har upprättats mellan berörda fastigheter avseende lägenhetsförråd, telerum och cykelrum.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen belastas med full fastighetsavgift gällande lägenheter som uppgår till 49,5 tkr. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler/garage och uppgår till 12,4 tkr.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 50 243 tkr varav byggnadsvärde 37 243 tkr och markvärde 13 000 tkr. Värdeår är 2006. Nytt taxeringsvärde kommer att gälla från och med år 2019.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk fastighetsförvaltning med Åkerlunds Fastighetsservice AB. Föreningen har tecknat avtal med Städpoolen AB avseende trappstädning.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.



Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll skall ske årligen i enlighet med föreningens stadgar. Styrelsens förslag till avsättning år 2018 uppgår till 158 tkr.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Styrelse

Styrelsen har, efter den ordinarie föreningsstämma 2018, haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Mikael Redelius, ordförande
Bertil Lundbeck
Marianne Hammarlid
Lars Engström

Suppleanter:

Cathrin Ottosson
Tommy Bruhn

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med S&P Insurance Consulting AB.

Revisor

Föreningens revisor: Anna Stenberg, Mazars SET
Revisorssuppleant: Åsa Thelin, Mazars SET

Valberedning

Anders Hamelius
Emelie Ockenström Norberg (avgått under 2018)



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Beslut om avgiftshöjning med 5% från och med januari 2019.
Extra amortering på föreningens lån om 180 tkr utöver plan har skett.

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad av föreningens tekniska förvaltare Åkerlunds Fastighetsservice AB med en grov övergripande planering för fastighetens långsiktiga underhållsbehov. En detaljerad underhållsplan finns med inplanerade åtgärder för 13 år och framåt och som uppdateras årligen. Beslut om åtgärder baseras på faktiska behov vilket innebär att en del åtgärder kan tidigareläggas och andra senareläggas.

Väsentliga händelser under året

Filterbyte i samtliga lägenheter, utvändig takbesiktning, energideklaration, nytt avtal om bredband har tecknats med Ownit fr.o.m. 2019, GDPR-policy för föreningen har upprättats, avtal har tecknats med BLP Entreprenad avseende service och översyn av rökluckor.

Planerade underhållsåtgärder nästkommande 3-4 år

Omkakling av entréfasad, OVK-besiktning, Injustering av ventilation, tak- och fasadtvätt, filterbyte i samtliga lägenheter (vartannat år), uppdatering av fastighetens låssystem.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 57 (58) medlemmar. Under året har 2 (3) överlåtelser skett. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.



Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 024	2 028	2 381	2 639
Resultat efter finansiella poster	-172	-153	258	106
Soliditet (%)	64,77	64,52	64,09	63,49
Resultat exkl avskrivningar (kr)	508	518 527	946	794
Fastighetslån/kvm (kr)	10 685	10 846	11 095	11 314
Skuldränta (%)	0,58	0,42	0,49	1,92
Årsavgifter/kvm (kr)	583	583	711	811

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån i förhållande till boyta.

Skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till föreningens genomsnittliga lån.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter i förhållande till boyta.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	30 497 000	27 503 000	876 756	-205 741	-152 972	58 518 043
Disposition av föregående års resultat:			158 000	-310 972	152 972	0
Årets resultat					-171 949	-171 949
Belopp vid årets utgång	30 497 000	27 503 000	1 034 756	-516 713	-171 949	58 346 094

9

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-516 713
årets förlust	-171 949
	-688 662

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	158 000
i ny räkning överföres	-846 662
	-688 662

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



Resultaträkning

	Not 1	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 023 630	2 028 170
Övriga rörelseintäkter		2 552	2 966
Summa rörelseintäkter		2 026 182	2 031 136
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 056 324	-1 141 983
Övriga externa kostnader	4	-198 128	-181 694
Personalkostnader	5	-80 708	-66 254
Avskrivningar	6	-679 843	-679 843
Summa rörelsekostnader		-2 015 004	-2 069 774
Rörelseresultat		11 178	-38 638
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	20 820
Räntekostnader och liknande resultatposter		-183 127	-135 154
Summa finansiella poster		-183 127	-114 334
Resultat efter finansiella poster		-171 949	-152 972
Årets resultat		-171 949	-152 972



Balansräkning

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

88 898 199

89 578 042

Summa materiella anläggningstillgångar

88 898 199

89 578 042

Summa anläggningstillgångar

88 898 199

89 578 042

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

3 162

Övriga fordringar

8

1 009 052

964 473

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

151 116

153 207

Summa kortfristiga fordringar

1 160 168

1 120 842

Kassa och bank

Kassa och bank

25 000

5 000

Summa kassa och bank

25 000

5 000

Summa omsättningstillgångar

1 185 168

1 125 842

SUMMA TILLGÅNGAR

90 083 367

90 703 884

Balansräkning

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

58 000 000

58 000 000

Fond för yttre underhåll

1 034 756

876 756

Summa bundet eget kapital

59 034 756

58 876 756

Fritt eget kapital

Ansamlad förlust

-516 713

-205 741

Årets resultat

-171 949

-152 972

Summa fritt eget kapital

-688 662

-358 713

Summa eget kapital

58 346 094

58 518 043

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

30 800 000

31 310 000

Summa långfristiga skulder

30 800 000

31 310 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

400 000

360 000

Leverantörsskulder

86 034

135 487

Skatteskulder

122 984

96 973

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

328 255

283 381

Summa kortfristiga skulder

937 273

875 841

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

90 083 367

90 703 884

Kassaflödesanalys

	Not 1	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-171 949	-152 972
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		679 843	679 843
Förändring skatteskuld/fordran		26 011	26 958
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		533 905	553 829
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		3 162	-3 162
Förändring av kortfristiga fordringar		-86 618	1 457
Förändring av leverantörsskulder		-49 453	915
Förändring av kortfristiga skulder		84 874	112 560
Kassaflöde från den löpande verksamheten		485 870	665 599
Investeringsverksamheten			
Försäljning av immateriella anläggningstillgångar		0	21 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	21 000
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-510 000	-828 830
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-510 000	-828 830
Årets kassaflöde		-24 130	-142 231
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		881 140	1 023 371
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		857 010	881 140



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	1 702 512	1 702 608
Hyror p-plats och garage	278 350	282 794
Avgifter bredband	42 768	42 768
	2 023 630	2 028 170

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	33 960	33 395
Städkostnader	37 268	29 754
Hyra av entrémattor	3 355	2 731
Serviceavtal	2 250	0
Hisskostnader	18 275	25 957
Inköp av parkeringstjänster	31 500	31 500
Gemensamhetsanläggning	342 404	342 404
Reparationer	66 645	157 777
Planerat underhåll	30 590	22 603
Fastighetsel	36 586	30 569
Uppvärmning	235 936	251 107
Vatten och avlopp	55 486	54 145
Avfallshantering	40 536	38 964
Försäkringskostnader	31 734	29 799
Kabel-tv	35 902	35 341
Bredband	43 956	43 956
Förbrukningsinventarier	7 581	0
Förbrukningsmaterial	2 361	11 981
	1 056 325	1 141 983



Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetsskatt	12 430	12 430
Fastighetsavgift	49 469	48 655
Hemsida	2 450	2 450
Porto	2 583	2 595
Föreningsgemensamma kostnader	6 355	7 393
Revisionsarvode	31 375	23 000
Ekonomisk förvaltning	69 687	65 560
Bankkostnader	2 750	2 300
Underhållsplan	1 863	0
Medlems-/föreningsavgifter	4 980	4 980
Energideklaration	12 375	0
Övriga poster	1 812	12 330
	198 129	181 693

Not 5 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	63 615	51 860
Arvode valberedning	2 325	2 650
Sociala avgifter	14 768	11 744
	80 708	66 254

Not 6 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	76 795 000	76 795 000
Mark	16 155 000	16 155 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 950 000	92 950 000
Ingående avskrivningar	-3 371 958	-2 692 115
Årets avskrivningar	-679 843	-679 843
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 051 801	-3 371 958
Utgående redovisat värde	88 898 199	89 578 042

Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	105 792	40 833
Avräkningskonto förvaltare	832 010	876 140
Fordran parkeringshyror nov dec	46 250	47 500
Övrig kortfristig fordran	25 000	0
	1 009 052	964 473



Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Intäkter gästlägenhet/lokal	1 800	4 235
Gemensamhetsanläggning	84 102	5 000
Intäkter bastu/pool	13 440	84 351
Bredband	9 879	13 440
Ekonomisk förvaltning	16 734	10 989
Försäkring	10 912	16 328
Kabel-TV	9 169	9 909
Medlemsavgifter	5 080	8 975
	151 116	153 227

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Nordea	0,889	2020-03-20	9 725 000	9 875 000
Nordea	0,778	2019-03-18	9 125 000	9 225 000
Nordea	0,507	2019-04-23	4 550 000	4 670 000
Nordea	0,530	2020-11-12	7 800 000	7 900 000
avgår kortfristig del			-400 000	-360 000
			30 800 000	31 310 000

Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år kr 1 600 tkr.

Förfaller till betalning senare än fem år kr 29 200 tkr.

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader	16 132	10 940
Arvoden valberedning	2 325	0
Styrelsearvoden	61 425	54 700
Sociala avgifter	15 680	14 200
Revision	27 000	22 500
Fastighetsel	3 819	2 759
Fjärrvärme	66 311	26 210
Förutbetalda avgifter och hyror	135 563	152 072
	328 255	283 381



Not 13 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	35 000 000	35 000 000
	35 000 000	35 000 000

Stockholm 2019-05-03



Mikael Redelius
Ordförande



Bertil Lundbeck



Marianne Hammarlid



Lars Engström

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 maj 2019



Anna Stenberg
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Korstörnet
Org. nr 769611-7592

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Korstörnet för år 2018.

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 2018 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.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på 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 på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Korstörnet för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 Brf Korstörnet 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:

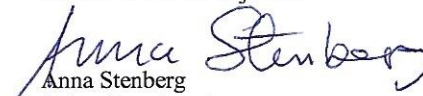
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 3 maj 2019



Anna Stenberg
Auktoriserad revisor