

Årsredovisning

för

Brf Korstörnet

769611-7592

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Korstörnet, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017. 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 2015-08-01.

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, gemensamhetslokal, 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 48,7 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.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning 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 2017 uppgår till 158 tkr.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Styrelse

Styrelsen har, efter den ordinarie föreningsstämma 2017-05-17, 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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ingen avgiftshöjning planeras för 2018.

Extra amortering av föreningens lån om 433 tkr utöver plan har skett

Fastighetens tekniska status

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

Utförda underhållsåtgärder under året:

- * All belysning i allmänna utrymmen, entré, trapphus och hisshallar har bytts ut mot LED-belysning.
- * Översyn av rökluckor har skett.
- * Stora cykelrummet har utrustats med cykelställ för samtliga cyklar.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 58 (59) medlemmar. Under året har 3 (1) överlåtelse skett. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.



Flerårsöversikt (tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 028	2 381	2 639	2 687
Resultat efter finansiella poster	-153	258	106	-241
Soliditet (%)	64,52	64,09	63,49	63,06
Resultat exkl avskrivningar (kr)	527 -518	946	794	448
Fastighetslån/kvm (kr)	10 846	11 095	11 314	11 536
Skuldränta (%)	0,42	0,49	1,92	3,32
Årsavgifter/kvm (kr)	583	711	811	828

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	778 506	-365 422	257 931	58 671 015
Disposition av föregående års resultat:			98 250	159 681	-257 931	0
Årets resultat					-152 972	-152 972
Belopp vid årets utgång	30 497 000	27 503 000	876 756	-205 741	-152 972	58 518 043

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-205 741
årets förlust	-152 972
	-358 713
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	158 000
ianspråk från fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-516 713
	-358 713

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



Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 028 170	2 380 822
Övriga rörelseintäkter		2 966	0
Summa rörelseintäkter		2 031 136	2 380 822
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 141 983	-1 061 604
Övriga externa kostnader	4	-181 694	-140 606
Personalkostnader	5	-66 254	-75 592
Avskrivningar	6, 7	-679 843	-688 168
Summa rörelsekostnader		-2 069 774	-1 965 970
Rörelseresultat		-38 638	414 852
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 820	3 163
Räntekostnader och liknande resultatposter		-135 154	-160 085
Summa finansiella poster		-114 334	-156 922
Resultat efter finansiella poster		-152 972	257 931
Årets resultat		-152 972	257 931



Balansräkning

Not
1

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

89 578 042

90 257 885

Summa materiella anläggningstillgångar

89 578 042

90 257 885

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristiga värdepappersinnehav

8

0

21 000

Summa finansiella anläggningstillgångar

0

21 000

Summa anläggningstillgångar

89 578 042

90 278 885

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

3 162

0

Övriga fordringar

9

964 473

1 107 239

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

153 207

153 902

Summa kortfristiga fordringar

1 120 842

1 261 141

Kassa och bank

Kassa och bank

5 000

5 227

Summa kassa och bank

5 000

5 227

Summa omsättningstillgångar

1 125 842

1 266 368

SUMMA TILLGÅNGAR

90 703 884

91 545 253

Balansräkning

Not
1

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		58 000 000	58 000 000
Fond för yttre underhåll		876 756	778 506
Summa bundet eget kapital		58 876 756	58 778 506

Fritt eget kapital

Ansamlad förlust		-205 741	-365 422
Årets resultat		-152 972	257 931
Summa fritt eget kapital		-358 713	-107 491
Summa eget kapital		58 518 043	58 671 015

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11	31 310 000	32 138 830
Summa långfristiga skulder		31 310 000	32 138 830

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11	360 000	260 000
Leverantörsskulder		135 487	134 572
Skatteskulder		96 973	70 015
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	283 381	270 821
Summa kortfristiga skulder		875 841	735 408

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

90 703 884

91 545 253

Kassaflödesanalys

	Not	2017-01-01	2016-01-01
	1	-2017-12-31	-2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-152 972	257 931
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		679 843	688 168
Förändring skatteskuld/fordran		26 958	2 242
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		553 829	948 341
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-3 162	0
Förändring av kortfristiga fordringar		1 457	-6 074
Förändring av leverantörsskulder		915	23 517
Förändring av kortfristiga skulder		112 560	9 216
Kassaflöde från den löpande verksamheten		665 599	975 000
Investeringsverksamheten			
Försäljning av immateriella anläggningstillgångar		21 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		21 000	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-828 830	-744 560
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-828 830	-744 560
Årets kassaflöde		-142 231	230 440
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 023 371	792 931
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		881 140	1 023 371

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

	2017	2016
Årsavgifter	1 702 608	2 076 396
Hyror p-plats och garage	282 794	261 010
Avgifter bredband	42 768	43 416
	2 028 170	2 380 822

Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel	33 395	33 106
Städkostnader	29 754	29 010
Hyra av entrémattor	2 731	3 188
Hisskostnader	25 957	16 354
Inköp av parkeringstjänster	31 500	30 494
Gemensamhetsanläggning	342 404	342 404
Reparationer	157 777	31 992
Planerat underhåll	22 603	59 750
Fastighetsel	30 569	31 019
Uppvärmning	251 107	269 197
Vatten och avlopp	54 145	46 802
Avfallshantering	38 964	38 288
Försäkringskostnader	29 799	29 669
Kabel-tv	35 341	34 576
Bredband	43 956	43 956
Förbrukningsmaterial	11 981	21 798
	1 141 983	1 061 603

g

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Fastighetskatt	12 430	12 430
Fastighetsavgift	48 655	23 458
Hemsida	2 450	2 450
Porto	2 595	2 788
Föreningsgemensamma kostnader	7 393	7 350
Revisionsarvode	23 000	20 250
Ekonomisk förvaltning	65 560	61 716
Bankkostnader	2 300	2 000
Medlems-/föreningsavgifter	4 980	0
Övriga poster	12 330	8 164
	181 693	140 606

Not 5 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	51 860	55 925
Arvode valberedning	2 650	2 220
Sociala avgifter	11 744	17 447
	66 254	75 592

Not 6 Byggnader och mark

	2017	2016
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	-2 692 115	-2 012 272
Årets avskrivningar	-679 843	-679 843
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 371 958	-2 692 115
Utgående redovisat värde	89 578 042	90 257 885

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	0	83 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	83 250
Ingående avskrivningar	0	-74 925
Årets avskrivningar	0	-8 325
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-83 250
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2017-12-31	2016-12-31
21 aktier i Fastum UBC Förvaltning AB; 556730-0883	0	21 000
	0	21 000

Not 9 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	40 833	34 913
Avräkningskonto förvaltare	876 140	1 018 144
Kortfristiga fordringar hyror parkering/garage	47 500	54 182
	964 473	1 107 239

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Intäkter gästlägenhet/lokal	4 235	3 375
Gemensamhetsanläggning	0	5 000
Intäkter bastu/pool	84 351	84 351
Vatten	13 440	13 371
Bredband	10 989	10 989
Ekonomisk förvaltning	16 328	15 546
Försäkring	9 909	7 456
Kabel-TV	8 975	8 834
Medlemsavgifter	4 980	—
	153 207	148 922 153.902

4.980

153.902

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Nordea	0,423	2018-03-20	9 875 000	9 996 695
Nordea	0,413	2018-03-16	9 225 000	9 632 135
Nordea	0,670	2018-04-20	4 670 000	4 770 000
Nordea	0,160	2018-11-12	7 900 000	8 000 000
avgår kortfristig del			-360 000	-260 000
			31 310 000	32 138 830

Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år kr 1 440 000.

Förfaller till betalning senare än fem år kr 29 870 000.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader	10 940	5 806
Styrelsearvoden	54 700	56 000
Sociala avgifter	14 200	16 000
Revision	22 500	22 000
Fastighetsel	2 759	3 045
Fjärrvärme	26 210	27 054
Reparationer	0	9 857
Förutbetalda avgifter och hyror	152 072	131 059
	283 381	270 821

3

Not 14 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	35 000 000	35 000 000
	35 000 000	35 000 000

Stockholm den 8 maj 2018



Mikael Redelius
Ordförande



Bertil Lundbeck



Marianne Hammarlid



Lars Engström

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 maj 2018



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 2017.

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 2017 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 fel.

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 fel, 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 fel 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 fel, 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 fel, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierar under revisionen.



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 2017 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 tryggsätt.

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:

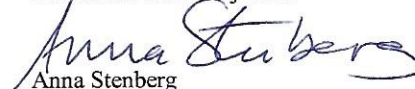
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 8 maj 2018



Anna Stenberg
Auktoriserad revisor