

# **Årsredovisning**

**för**

## **Brf Korstörnet**

769611-7592

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Korstörnet, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016. 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 Länsförsäkringar Stockholm.

#### Gemensamhetsanläggningar

GA1. Sjöstövelns Samfällighetsförening:

Gemensamhetsanläggning avseende utrymme för bil-, cykel- och gångtrafik. I anläggningen ingår även anordning för belysning och avvattnings. 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.

af e  
9

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 Korstörets andel 5% och för GA2 14%. Gemensamhetsanläggningarna förvaltas av samfällighetsföreningar. Brf Korstöret 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 Korstöret avseende Brf Korstörets rättigheter och skyldigheter gällande drift och underhåll av utrymmen, anordningar och installationer i Brf Korstörets 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 23,5 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. Taxeringsvärde gäller från och med 2016-01-01.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har löptid fram till 2017-12-31.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk fastighetsförvaltning med Åkerlunds Fastighets-service AB. Det nuvarande avtalet har löptid fram till 2017-12-31.

Föreningen har tecknat avtal med Städpoolen AB avseende trappstädning. Det nuvarande avtalet har löptid fram till 2017-06-30.

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 framtagna underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll skall ske årligen i enlighet med föreningens stadgar. Styrelsens förslag till avsättning år 2016 uppgår till 158 tkr.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Styrelse

Styrelsen omvaldes i sin helhet på stämman 2016 och har haft följande sammansättning under hela året:

Ledamöter:

Mikael Redelius, ordförande  
Anders Hamelius  
Marianne Hammarlid  
Bertil Lundbeck  
Fredrik Sundén

Suppleanter:

Lars Engström  
Sara Svärd (fram till 2016-05-18)

Revisor

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

Valberedning

Cathrin Ottosson  
Emelie Ockenström Norberg



*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Månadsavgifterna sänktes med 10% från och med 2016-01-01.

Föreningen har enligt beslut av Skatteverket avregistrerats för moms 2016-06-16 vilket innebär att uthyrningen av garageplatser därefter är momsfri.

Nya brandvarnare har inköpts och delats ut till samtliga lägenheter.

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns det en 30-årig underhållsplan upprättad av föreningens tekniska förvaltare Åkerlunds Fastighetsservice AB och som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Beslut om åtgärder baseras på faktiska behov vilket innebär att en del åtgärder kan tidigareläggas och andra senareläggas.

Utförda underhållsåtgärder under året:

Stamspolning har utförts.

Friskluftsfiler har bytts i samtliga lägenheter.

Kodlåset till porten har bytts ut.

Föreningens ekonomi

Villkorsändring har skett för föreningens lån: två lån med bunden ränta har slagits ihop till ett lån och förlängts ett år till ränta 0,32%. Tre lån med rörlig ränta (STIBOR 3 mån.) har förlängts, två lån på ett år och ett lån på två år. Extra amortering av föreningens lån om 382 tkr har skett.

**Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 59 (59) medlemmar. Under året har 1 (7) medlem tillträtt och 1(10) medlem utträtt ur föreningen. Under året har 1 (5) överlåtelse skett. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Nettoomsättning	2 381	2 639	2 687	2 617
Resultat efter finansiella poster	258	106	-241	106
Soliditet (%)	64,09	63,49	63,06	63,09
Resultat exkl avskrivningar (kr)	946	794	448	327
Fastighetslån/kvm (kr)	11 095	11 314	11 536	11 549
Skuldränta (%)	0,49	1,92	3,32	3,56
Årsavgifter/kvm (kr)	711	811	828	807

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**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	30 497 000	27 503 000	620 506	-313 322	105 901	<b>58 413 085</b>
Disposition av föregående års resultat:			158 000	-52 099	-105 901	<b>0</b>
Årets resultat					257 931	<b>257 931</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>30 497 000</b>	<b>27 503 000</b>	<b>778 506</b>	<b>-365 421</b>	<b>257 931</b>	<b>58 671 016</b>

*Handwritten initials and a signature.*

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

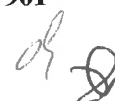
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-365 422
årets vinst	257 931
	<b>-107 491</b>
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	158 000
ianspråk från fond för yttre underhåll	-59 750
i ny räkning överföres	-205 741
	<b>-107 491</b>

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

*Handwritten initials and a signature.*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01</b>	<b>2015-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2016-12-31</b>	<b>-2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 380 822	2 638 657
Övriga rörelseintäkter		0	2 003
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 380 822</b>	<b>2 640 660</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 061 604	-965 385
Övriga externa kostnader	4	-140 606	-170 428
Personalkostnader	5	-75 592	-66 093
Avskrivningar	6, 7	-688 168	-688 168
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 965 970</b>	<b>-1 890 073</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>414 852</b>	<b>750 587</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 163	796
Räntekostnader och liknande resultatposter		-160 085	-645 482
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-156 922</b>	<b>-644 686</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>257 931</b>	<b>105 901</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>257 931</b>	<b>105 901</b>





<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	90 257 885	90 937 728
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	8 325
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>90 257 885</b>	<b>90 946 053</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	8	21 000	21 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>21 000</b>	<b>21 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>90 278 885</b>	<b>90 967 053</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	1 107 239	869 656
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	153 902	155 198
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 261 141</b>	<b>1 024 854</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 227	5 000
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 227</b>	<b>5 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 266 368</b>	<b>1 029 854</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>91 545 253</b>	<b>91 996 907</b>

pl  
S  
S

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		58 000 000	58 000 000
Fond för yttre underhåll		778 506	620 506
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>58 778 506</b>	<b>58 620 506</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad förlust		-365 422	-313 322
Årets resultat		257 931	105 901
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-107 491</b>	<b>-207 421</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>58 671 015</b>	<b>58 413 085</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	32 138 830	32 883 390
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>32 138 830</b>	<b>32 883 390</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	260 000	153 040
Leverantörsskulder		134 572	111 055
Skatteskulder		70 015	67 773
Övriga skulder		0	11 991
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	270 821	356 573
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>735 408</b>	<b>700 432</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>91 545 253</b>	<b>91 996 907</b>

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		257 931	105 901
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		688 168	688 168
Förändring skatteskuld/fordran		2 242	592
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>948 341</b>	<b>794 661</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-6 074	-27 157
Förändring av leverantörsskulder		23 517	15 390
Förändring av kortfristiga skulder		9 216	176 883
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>975 000</b>	<b>959 777</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		-744 560	-764 805
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-744 560</b>	<b>-764 805</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>230 440</b>	<b>194 972</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		792 931	597 959
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>1 023 371</b>	<b>792 931</b>

## 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

	2016	2015
Årsavgifter	2 076 396	2 367 780
Hyror p-plats och garage	261 010	225 517
Kabel-TV och bredband	43 416	45 360
	<b>2 380 822</b>	<b>2 638 657</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel	33 106	34 836
Städkostnader	29 010	32 773
Hyra av entrémattor	3 188	2 990
Hisskostnader	16 354	31 054
Inköp av parkeringstjänster	30 494	25 200
Gemensamhetsanläggning	342 404	311 371
Reparationer	31 992	29 964
Planerat underhåll	59 750	7 350
Fastighetsel	31 019	34 492
Uppvärmning	269 197	259 911
Vatten och avlopp	46 802	45 174
Avfallshantering	38 288	36 376
Försäkringskostnader	29 669	28 662
Kabel-tv	34 576	33 804
Bredband	43 956	45 948
Förbrukningsmaterial	21 798	5 480
	<b>1 061 603</b>	<b>965 385</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Fastighetsskatt	12 430	11 150
Fastighetsavgift	23 458	22 977
Hemsida	2 450	2 413
Porto	2 788	2 897
Föreningsgemensamma kostnader	7 350	5 384
Revisionsarvode	20 250	25 855
Ekonomisk förvaltning	61 716	61 645
Bankkostnader	2 000	2 332
Underhållsplan	0	30 780
Övriga poster	8 164	4 995
	<b>140 606</b>	<b>170 428</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	55 925	51 175
Arvode valberedning	2 220	2 220
Sociala avgifter	17 447	12 698
	<b>75 592</b>	<b>66 093</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	76 795 000	76 795 000
Mark	16 155 000	16 155 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>92 950 000</b>	<b>92 950 000</b>
Ingående avskrivningar	-2 012 272	-1 332 429
Årets avskrivningar	-679 843	-679 843
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 692 115</b>	<b>-2 012 272</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>90 257 885</b>	<b>90 937 728</b>

#### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	83 250	83 250
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>83 250</b>	<b>83 250</b>
Ingående avskrivningar	-74 925	-66 600
Årets avskrivningar	-8 325	-8 325
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-83 250</b>	<b>-74 925</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>8 325</b>

*M. S. S.*

### Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2016-12-31	2015-12-31
21 aktier i Fastum UBC Förvaltning AB; 556730-0883	21 000	21 000
	<b>21 000</b>	<b>21 000</b>

Värdering baseras på försäljningspris år 2015.

### Not 9 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	34 913	34 425
Avräkningskonto förvaltare	1 018 144	787 931
Kortfristiga fordringar hyror parkering/garage	54 182	47 300
	<b>1 107 239</b>	<b>869 656</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna intäkter	3 375	0
Gemensamhetsanläggning 2	5 000	10 500
Gemensamhetsanläggning 1	84 351	84 102
Vatten	13 371	13 371
Bredband	10 989	10 989
Ekonomisk förvaltning	15 546	15 312
Försäkring	7 456	7 300
Kabel-TV	8 834	8 644
Medlemsavgifter	4 980	4 980
	<b>153 902</b>	<b>155 198</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Nordea			0	10 071 695
Nordea			0	3 448 655
Nordea			0	6 258 480
Nordea	0,086	Stibor 3 mån	9 996 695	0
Nordea	0,320	2017-03-16	9 632 135	0
Nordea	0,191	Stibor 3 mån	4 770 000	4 900 060
Nordea	0,201	2018-11-12	8 000 000	8 357 540
Avgår kortfristig del av lån			-260 000	-153 040
			<b>32 138 830</b>	<b>32 883 390</b>

Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år kr 1 040 000.

Förfaller till betalning senare än fem år kr 31 098 830.

För lån med 3 månaders ränta anges räntan per den 2016-12-31.

**Not 12 Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2016-12-31	2015-12-31
Räntekostnader	5 806	17 261
Styrelsearvoden	56 000	51 175
Sociala avgifter	16 000	12 000
Revision	22 000	23 000
Fastighetsel	3 045	2 908
Fjärrvärme	27 054	67 097
Reparationer	9 857	0
Förutbetalda avgifter och hyror	131 059	183 133
	<b>270 821</b>	<b>356 574</b>

**Not 13 Ställda säkerheter**

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	35 000 000	35 000 000
	<b>35 000 000</b>	<b>35 000 000</b>

**Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Under 2017 kommer takbesiktning och byte av motorventiler att genomföras.

Ny energideklaration kommer att beställas under 2018.

Styrelsen har beslutat om sänkning av månadsavgifterna med 18% från och med 2017-01-01.

Stockholm 2017-04-19



Mikael Redelius

Ordförande



Bertil Lundbeck



Anders Hamelius



Marianne Hammarlid



Fredrik Sundén

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 maj 2017



Anna Stenberg  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Korstöret  
Org. nr 769611-7592

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Korstöret för år 2016.

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 2016 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 de 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 2016 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:

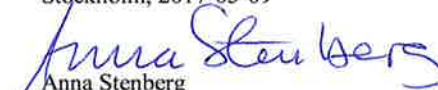
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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, 2017-05-09

  
Anna Stenberg  
Auktoriserad revisor