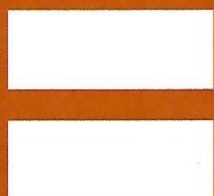


Årsredovisning 2019



Brf Korstörnet

Org nr 769611-7592

fastum

www.fastum.se | 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Korstörnet, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett 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 fullvärdesförsäkrad hos Söderberg & Partners Insurance, Stockholm. Försäkringen inkluderar 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 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.



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

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen belastas med full fastighetsavgift gällande lägenheter som uppgår till 50,9 tkr. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler/garage och uppgår till 17,3 tkr.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 59 532 tkr varav byggnadsvärde 40 732 tkr och markvärde 18 800 tkr. Värdeår är 2006.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk fastighetsförvaltning med Åkerlunds Fastighetservice 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 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 2019 uppgår till 158 tkr.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har, efter den ordinarie föreningsstämma 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Mikael Redelius ordförande
Bertil Lundbeck
Marianne Hammarlid
Lars Engström

Suppleanter:

Cathrin Ottosson
Eva Bergman

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomisk information

Beslut om avgiftshöjning med 3% fr.o.m. januari 2020.

Extra amortering utöver plan på 100.000 kr har gjorts på föreningens lån.

Föreningen har från och med oktober tagit över hela administrationen gällande uthyrning av garageplatserna. Två av platserna har försetts med laddbox för elbil.

Föreningen har tecknat avtal om hyra av hjärtstartare.

Styrelsen och några medlemmar har gått HLR-utbildning.

Föreningens nya hemsida har färdigställts och är klar att sjösättas i januari 2020.

Styrelsens samlade bedömning är att rådande coronapandemi ej påverkar föreningens verksamhet i väsentlig grad då inga lokaler hyrs ut till företag och intäkterna kommer från privata medlemmar i föreningen.

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.

Frostskadat fasadkakel runt entrén har bytts ut mot klinkers. I samband med det upptäcktes en fuktskada i väggen bakom kaklet som har åtgärdats.

Taktvätt på höghuset har genomförts.

Rörelsestyrd utebelysning har monterats vid en av gårdshusets entrédörrar

Planerade underhållsåtgärder nästkommande 3-4 år

Filterbyte kommer att göras under 2020 (vartannat år)

Fasadvätt för borttagande av algpåväxt på husfasaden mot norr.

Medlemsinformation

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



Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 110	2 024	2 028	2 381
Resultat efter finansiella poster	-476	-172	-153	258
Soliditet (%)	64,82	64,77	64,52	64,09
Resultat exkl avskrivningar	204	508	527	946
Fastighetslån/kvm (kr)	10 514	10 685	10 846	11 095
Skuldränta (%)	0,90	0,58	0,42	0,49
Årsavgifter/kvm (kr)	612	583	583	711

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	1 034 756	-516 713	-171 949	58 346 094
Disposition av föregående års resultat:			158 000	-329 949	171 949	0
Årets resultat					-476 159	-476 159
Belopp vid årets utgång	30 497 000	27 503 000	1 192 756	-846 662	-476 159	57 869 935

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-846 662
årets förlust	-476 159
	-1 322 821

behandlas så att
reservering fond för yttre underhåll
i ny räkning överföres

158 000
-1 480 821
-1 322 821

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



Resultaträkning	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 109 613	2 023 630
Övriga rörelseintäkter		9 317	2 552
Summa rörelseintäkter		2 118 930	2 026 182
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 349 860	-1 056 324
Övriga externa kostnader	4	-189 876	-198 128
Personalkostnader	5	-92 264	-80 708
Avskrivningar	6	-679 843	-679 843
Summa rörelsekostnader		-2 311 844	-2 015 004
Rörelseresultat		-192 914	11 178
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-283 245	-183 127
Summa finansiella poster		-283 245	-183 127
Resultat efter finansiella poster		-476 159	-171 949
Årets resultat		-476 159	-171 949



Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	88 218 356	88 898 199
Summa materiella anläggningstillgångar		88 218 356	88 898 199
Summa anläggningstillgångar		88 218 356	88 898 199
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	901 772	1 009 052
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	155 203	151 116
Summa kortfristiga fordringar		1 056 975	1 160 168
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 000	25 000
Summa kassa och bank		5 000	25 000
Summa omsättningstillgångar		1 061 975	1 185 168
SUMMA TILLGÅNGAR		89 280 331	90 083 367



Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

58 000 000

58 000 000

Fond för yttre underhåll

1 192 756

1 034 756

Summa bundet eget kapital

59 192 756

59 034 756

Fritt eget kapital

Ansamlad förlust

-846 662

-516 713

Årets resultat

-476 159

-171 949

Summa fritt eget kapital

-1 322 821

-688 662

Summa eget kapital

57 869 935

58 346 094

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

30 325 000

30 800 000

Summa långfristiga skulder

30 325 000

30 800 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

375 000

400 000

Leverantörsskulder

181 436

86 034

Skatteskulder

130 158

122 984

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

398 802

328 255

Summa kortfristiga skulder

1 085 396

937 273

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

89 280 331

90 083 367

Kassaflödesanalys

	Not 1	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-476 159	-171 949
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		679 843	679 843
Förändring skatteskuld/fordran		7 174	26 011
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		210 858	533 905
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	3 162
Förändring av kortfristiga fordringar		66 372	-86 618
Förändring av leverantörsskulder		95 402	-49 453
Förändring av kortfristiga skulder		45 547	84 874
Kassaflöde från den löpande verksamheten		418 179	485 870
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-475 000	-510 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-475 000	-510 000
Årets kassaflöde		-56 821	-24 130
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		857 010	881 140
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		800 189	857 010

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 Rörelseintäkter

	2019	2018
Årsavgifter	1 787 772	1 702 512
Hyror p-plats och garage	282 325	278 350
Avgifter bredband	39 516	42 768
Avgifter andrahandsuthyrning	4 975	2 240
Övriga intäkter	4 342	312
	2 118 930	2 026 182

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	34 740	33 960
Städkostnader	31 529	37 268
Hyra av entrémattor	3 435	3 355
Serviceavtal	2 250	2 250
Hisskostnader	33 595	18 275
Inköp av parkeringstjänster	23 625	31 500
Gemensamhetsanläggning	342 404	342 404
Reparationer	18 903	66 645
Planerat underhåll	339 125	30 590
Fastighetsel	40 612	36 586
Uppvärmning	269 455	235 936
Vatten och avlopp	55 506	55 486
Avfallshantering	41 317	40 536
Försäkringskostnader	35 138	31 734
Kabel-tv	36 680	35 902
Bredband	39 516	43 956
Förbrukningsinventarier/material	2 031	9 942
	1 349 861	1 056 325

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetskatt	17 320	12 430
Fastighetsavgift	50 949	49 469
Hemsida	2 450	2 450
Porto	2 946	2 583
Föreningsgemensamma kostnader	6 974	6 355
Revisionsarvode	26 250	31 375
Ekonomisk förvaltning	66 936	69 687
Bankkostnader	2 750	2 750
Underhållsplan	0	1 863
Medlems-/föreningsavgifter	5 080	4 980
Energideklaration	0	12 375
Övriga poster	8 222	1 812
	189 877	198 129

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	70 250	63 615
Arvode valberedning	0	2 325
Utbildningar	7 419	0
Sociala avgifter	14 595	14 768
	92 264	80 708

Not 6 Byggnader och mark

	2019	2018
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	-4 051 801	-3 371 958
Årets avskrivningar	-679 843	-679 843
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 731 644	-4 051 801
Utgående redovisat värde	88 218 356	88 898 199

Not 7 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	106 584	105 792
Avräkningskonto förvaltare	795 188	832 010
Fordran parkeringshyror nov dec	0	46 250
Övrig kortfristig fordran	0	25 000
	901 772	1 009 052

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Intäkter gemensamhetslokal	2 500	1 800
Gemensamhetsanläggning	85 452	84 102
Intäkter bastu/pool	13 440	13 440
Bredband	9 879	9 879
Ekonomisk förvaltning	17 281	16 734
Försäkring	12 113	10 912
Kabel-TV	9 358	9 169
Medlemsavgifter	5 180	5 080
	155 203	151 116

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea	1,122	2020-03-20	9 625 000	9 725 000
Nordea	0,940	2021-03-17	8 925 000	9 125 000
Nordea	0,731	2020-04-23	4 450 000	4 550 000
Nordea	1,031	2020-11-12	7 700 000	7 800 000
avgår kortfristig del			-375 000	-400 000
			30 325 000	30 800 000

Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år kr 1 500 tkr.

Förfaller till betalning senare än fem år kr 28 825 tkr.

Föreningen har skulder till kreditinstitut om 21 775 tkr 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 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	23 769	16 132
Arvoden valberedning	0	2 325
Styrelsearvoden	68 000	61 425
Sociala avgifter	15 600	15 680
Revision	27 000	27 000
Fastighetsel	3 036	3 819
Fjärrvärme	64 078	66 311
Avfallshantering	10 341	0
Förutbetalda avgifter	186 378	135 563
Förutbetalda intäkter gästlgh	600	0
	398 802	328 255



Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna höjdes med 3% från och med januari 2020.

Rutin för systematiskt brandskyddsarbete kommer att påbörjas under 2020.

Serviceavtalet med KONE hiss kommer att uppgraderas.

Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK) och rengöring av ventilationen i samtliga lägenheter påbörjades november 2019. Den slutliga injusteringen och godkännandet gjordes februari 2020.

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	35 000 000	35 000 000
	35 000 000	35 000 000

Stockholm

2020-04-28



Mikael Redelius
Ordförande



Bertil Lundbeck



Marianne Hammarlid



Lars Engström

Min revisionsberättelse har lämnats *den 8 maj 2020*



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 2019.

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 2019 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 2019 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 *Revisorans 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.

Revisorans 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:

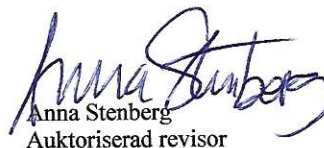
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 2020



Anna Stenberg
Auktoriserad revisor