

Årsredovisning
för
Brf Korsnäbben

769610-3485

Räkenskapsåret

2019


Styrelsen för Brf Korsnäbben, med säte i Solna, 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 fastigheter 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 2004-05-03.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-12-21.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Korsnäbben 1 i Solna kommun 2004-03-04.

Föreningens fastighet består av två punkthus med elva våningar och ett lamellhus med fyra våningar samt källarvåning med totalt 87 bostadsrätter. Till fastigheten hör ett garage med 51 parkeringsplatser samt 20 öppna p-platser med motorvärmare.

Den totala boarea är 7 038 kvm. I fastigheten finns en lokal med total uthyrningsbar yta om cirka 56 kvm.

Lägenhetsfördelning:

26 st 2 rum och kök
38 st 3 rum och kök
21 st 4 rum och kök
2 st 6 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar.

Servitut

Föreningen belastas av ett servitut avseende in- och utfartsväg samt ledningsrätt avseende fjärrvärmeledning.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastigheten belastas med full fastighetsavgift gällande bostäder som för år 2019 uppgår till 119,8 tkr. Fastighetsskatt för lokaler/garage är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler/garage och uppgår till 37,8 tkr.

2

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 205 776 tkr varav byggnadsvärde är 123 549 tkr och markvärde 82 227 tkr. Värdeår är 2005.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med Storholmen Förvaltning AB. Trappstädningen sköts av KEAB Gruppen AB.

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. Årsavgiften uppgår till 720 kr/kvm boarea.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen med minst 25 kr/kvm bostadsarea, i enlighet med föreningens stadgar. Styrelsens förslag till fondavsättning 2019 uppgår till 281,5 tkr.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Föreningen har avtal om räntederivat IRS. Det nominella värdet uppgår till 10 839 tkr. Swapen har ett negativt marknadsvärde om - 200,8 tkr. Räntederivatet förfaller 2020-06-22.

<u>SWAP nr</u>	<u>Nominellt värde</u>	<u>Kostnadsränta</u>	<u>Intäktsränta</u>	<u>Startdatum</u>	<u>Förfalldatum</u>
1286783	10 838 575	3,790%	0,051%	2011-06-30	2020-06-22

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2019 haft följande sammansättning

Ledamöter med ett års förordnande	Linda Tjälldén Lena Westin Pamela Sentongo Ayhan Mercil	
Ledamöter med två års förordnande	Johan Falkholt Bodil Johansson Dag Tamm Annelie Eldh	Ordförande

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 13 (12) protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Moderna Försäkringar.

2

Revisorer

Matz Ekman
BDO Mälardalen AB

Ordinarie
Suppleant

Valberedning

Joakim Brindesjö
Persefoni Poursanidou

Sammanställande

Utförda större underhåll

2017-2019
Fasadrenovering
Energideklaration

Planerade större underhåll enligt underhållsplan

2020-2030
OVK besiktning
Underhåll tak
Underhåll ventilation
Andra åtgärder funna i samband med fasadrenoveringen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ekonomi

Årsavgiften höjdes med 3% fr.o.m. 1 januari 2019. Årets resultat exklusive avskrivningar uppgår till 1 787 tkr. Föreningen har ett positivt kassaflöde och likvida medel ökat med 973 tkr vid årets slut.

Under året löpte ett av föreningens lån hos Nordea ut. Lånet förlängdes hos Nordea och löper på 5 år med en ränta på 1%. Detta lån amorteras löpande med 600 tkr/år.

Föreningen har under året mer frekvent än tidigare år använt sig av vår tekniska förvaltare (Storholmen) i ett flertal ärenden där styrelsen behövde stöd med att ta fram offertförfrågningar och offerthantering. Storholmen har också anlåtts för att undersöka uppkomna och befarade skador på fastigheten med mera. Kostnaden för föreningens fastighetsskötsel ökat markant jämfört med 2018 (se not 3). Dock har föreningens driftskostnader totalt ökat med endast cirka 4,6 % jämfört med förra året.

Föreningens fastighet

Under 2019 har verksamheten i föreningen fortsatt präglats till stor del av fasadrenoveringen. I och med att etapp 2 avslutades i slutet av året är nu arbetet med själva fasadbytet klart. Det som återstår är att återställa gården med ny gräsmatta, buskar och plantering av nya växter. Både på innergården och mot Armégatan. Detta kommer att ske under 2020.

Tyvärr har föreningen drabbats av vattenskador. En större skada på Armégatan 29, som medfört skador på flera våningsplan, har inneburit att ett flertal badrum har fått renoveras, varav två kommer att helt byggas nya. Arbetet med återställning pågår.

Föreningen har under året bytt entreprenör för städtjänster från Städpoolen till KEAB Gruppen AB.

Området närmast runt rutschkanan på gården har varit svårt att få till på ett snyggt och bra sätt. En gummimatta avsedd för lekplats har lagts runt rutschkanan.

2

Föreningen har haft problem med värmen som stundtals inte har fungerat som den ska, vilket berott på ett styrningsfel i den automatiska temperaturregleringen. Detta är nu åtgärdat.

Energideklaration ska genomföras vart 10:e år. Föreningen genomförde detta enligt plan under året.

Medlemsinformation

Föreningen har 131 (132) medlemmar vid årets utgång. Under året har 4 (6) överlåtelser skett. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 660	5 512	5 412	5 183
Resultat efter finansiella poster	49	119	-2 159	-1 309
Årets resultat exkl avskrivningar	1 787	1 857	-422	429
Soliditet (%)	67,51	67,25	67,01	67,42
Fastighetslån/kvm (kr)	9 335	9 378	9 380	9 534
Skuldränta (%)	1,62	1,37	2,76	2,99
Årsavgift/kvm (kr)	720	699	686	652

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boarea av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad lån och räntekostnad räntederivat i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

2

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	82 779 000	59 946 000	3 548 377	-7 046 348	119 472	139 346 501
Disposition av föregående års resultat:			281 520	-162 048	-119 472	0
Årets resultat					49 062	49 062
Belopp vid årets utgång	82 779 000	59 946 000	3 829 897	-7 208 396	49 062	139 395 563

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 208 396
årets vinst	49 062
	-7 159 334

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	281 520
i ny räkning överföres	-7 440 854
	-7 159 334

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



Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 659 948	5 511 598
Övriga rörelseintäkter		14 300	10 102
Summa rörelseintäkter		5 674 248	5 521 700
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 776 065	-2 665 549
Övriga externa kostnader	4	-360 652	-423 229
Personalkostnader	5	-116 775	-103 705
Avskrivningar		-1 737 489	-1 737 489
Summa rörelsekostnader		-4 990 981	-4 929 972
Rörelseresultat		683 267	591 728
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-634 205	-472 256
Summa finansiella poster		-634 205	-472 256
Resultat efter finansiella poster		49 062	119 472
Årets resultat		49 062	119 472

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	201 994 952	203 732 441
Summa materiella anläggningstillgångar		201 994 952	203 732 441
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	47 500	47 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		47 500	47 500
Summa anläggningstillgångar		202 042 452	203 779 941
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 489	0
Övriga fordringar	8	4 046 202	3 258 075
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	169 259	161 969
Summa kortfristiga fordringar		4 216 950	3 420 044
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		233 482	16 040
Summa kassa och bank		233 482	16 040
Summa omsättningstillgångar		4 450 432	3 436 084
SUMMA TILLGÅNGAR		206 492 884	207 216 025

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		142 725 000	142 725 000
Fond för yttre underhåll		3 829 897	3 548 377
Summa bundet eget kapital		146 554 897	146 273 377
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 208 396	-7 046 348
Årets resultat		49 062	119 472
Summa fritt eget kapital		-7 159 334	-6 926 876
Summa eget kapital		139 395 563	139 346 501
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		65 099 700	65 919 700
Övriga långfristiga skulder		200 875	633 302
Summa långfristiga skulder		65 300 575	66 553 002
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	600 000	80 000
Förskott från kunder		3 765	4 865
Leverantörsskulder		150 200	214 924
Övriga kortfristiga skulder		0	2 046
Skatteskulder		309 928	302 824
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	732 853	711 863
Summa kortfristiga skulder		1 796 746	1 316 522
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		206 492 884	207 216 025

2

Kassaflödesanalys	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		49 062	119 472
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 737 489	1 737 489
Förändring skatteskuld/fordran		7 104	6 003
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 793 655	1 862 964
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-1 489	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-39 456	-37 528
Förändring av leverantörsskulder		-64 724	31 719
Förändring av kortfristiga skulder		537 844	-263 791
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 225 830	1 593 364
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-1 252 427	-452 599
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 252 427	-452 599
Årets kassaflöde		973 403	1 140 765
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		3 153 928	2 013 163
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		4 127 331	3 153 928

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.

Ränteswap

Föreningen har en ränteswap på föreningens lån hos Nordea. SWAP-avtalet gäller under perioden 4 juli 2011 tom 21 juni 2020. Enligt avtalet betalar föreningen normal rörlig ränta på lånet hos Nordea samt ett fast ränteflöde om 3,61 % (vägd genomsnittsränta enligt avtal) samtidigt som föreningen erhåller en ränteintäkt från Nordea motsvarande STIBOR.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Tillkommande utgifter avseende byggnad	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	5 070 240	4 922 376
Hyror lokaler	85 596	82 728
Hyra garage/p-platser	501 743	506 494
Elavgifter	2 369	0
	5 659 948	5 511 598

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	421 529	251 905
Trädgårdsskötsel	26 924	10 506
Städkostnader	111 013	136 851
Snöröjning/sandning	32 926	29 932
Hisskostnader	22 909	188 310
Besiktningsskostnader	195 655	244 845
Reparationer/underhåll	529 668	247 054
Fastighetsel	142 124	130 161
Uppvärmning	707 074	686 291
Vatten och avlopp	101 069	85 732
Avfallshantering	74 656	81 526
Försäkringskostnader	73 757	165 323
Självrisker	0	95 621
Kabel-TV/Bredband	306 855	281 746
Förbrukningsinventarier/material	23 741	23 855
Övriga kostnader	6 165	5 890
	2 776 065	2 665 548

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsskatt	37 760	36 050
Fastighetsavgift	119 799	116 319
Telefoni	5 128	4 904
Porto	7 610	6 434
Föreningsgemensamma kostnader	2 313	2 179
Revisionsarvode	23 750	35 750
Ekonomisk förvaltning	123 559	116 184
Bankkostnader	2 500	5 750
Juridisk konsultation	0	33 250
Medlemsavgifter	5 142	5 082
Övriga poster	33 091	61 327
	360 652	423 229

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	89 933	80 000
Sociala avgifter	26 842	23 705
	116 775	103 705

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	214 869 375	214 869 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	214 869 375	214 869 375
Ingående avskrivningar	-11 136 934	-9 399 445
Årets avskrivningar	-1 737 489	-1 737 489
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 874 423	-11 136 934
Utgående redovisat värde	201 994 952	203 732 441

Not 7 Långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
25 aktier i Fastum AB	47 500	47 500
	47 500	47 500

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	152 353	120 187
Avräkningskonto förvaltare	3 893 849	3 137 888
	4 046 202	3 258 075

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremier	59 292	46 867
Kabel-TV	44 402	44 265
Ekonomisk förvaltning	30 594	36 031
Bredband	31 416	31 416
Bevakningskostnad	3 555	3 390
	169 259	161 969

2

Not 10 Långfristiga skulder

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea	1,00	2024-05-22	22 050 200	22 350 200
Stadshypotek	1,25	2022-10-30	21 149 500	21 149 500
Stadshypotek	0,85	2021-06-30	22 500 000	22 500 000
Avgår kortfristig del av lån			-600 000	-80 000
Marknadsvärde räntederivat 31/12			200 875	633 302
			65 300 575	66 553 002

Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år kronor 2 400 tkr.

Förfaller till betalning senare än fem år kronor 62 700 tkr.

Reservering för marknadsvärdet av räntederivaten har gjorts i resultaträkningen på grund av förtydliganden i regelverket för redovisning av dessa. När dessa reserveringar löses upp blir det en positiv effekt på de finansiella kostnaderna.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnad lån	33 669	29 722
Räntekostnad räntederivat	9 005	13 029
Styrelsearvoden	56 600	46 667
Sociala avgifter	17 800	14 663
Revisionskostnad	23 000	36 375
Elkostnader	14 110	11 367
Värmekostnader	98 997	91 115
Städning	8 588	0
Avfallshantering	1 914	1 829
Fastighetsskötsel	0	1 126
Besiktningsskostnader	0	10 500
Snöröjning	4 688	4 088
Förutbetalda avgifter och hyror	464 482	451 382
	732 853	711 863

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Ändrad värdering av räntederivat	-432 427	-435 449
Räntekostn för fastighetslån	639 950	570 142
Räntekostn för räntederivat	426 046	336 933
Räntekostn ej avdragsgilla	637	630
	634 206	472 256

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen beslutade att lämna åravgiften oförändrad för år 2020.

Återställning av gården efter fasadrenoveringen.

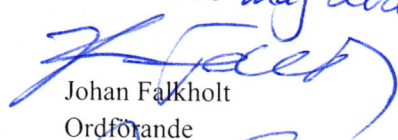
Renovering badrum på grund av vattenskada.

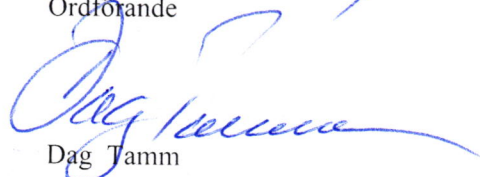
2

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	72 000 000	72 000 000
	72 000 000	72 000 000

Solna den 10 maj 2020


Johan Falkholt
Ordförande


Dag Tamm

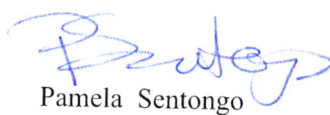

Lena Westin


Annelie Eldh

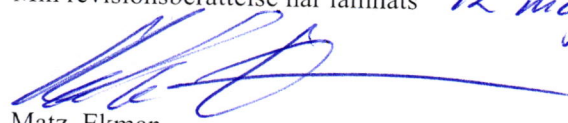

Bodil Johansson


Linda Tjälldén


Ayhan Mercil


Pamela Sentongo

Min revisionsberättelse har lämnats 12 maj 2020


Matz Ekman
Auktoriserad revisor
BDO Mälardalen AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Korsnåbben
org.nr 769610-3485

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Korsnåbben för räkenskapsåret 1 januari 2019 - 31 december 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 för föreningen.

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 den 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. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

2

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 Bostadsrättsföreningen Korsnåbben för räkenskapsåret 1 januari 2019 - 31 december 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 *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sollentuna den 12 maj 2020



Matz Ekman
Auktoriserad revisor