

Årsredovisning 2020

Brf Korsnäbben

Org nr 769610-3485

fastum

www.fastum.se | Tel: 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 omättning 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 Korsnäbben, med säte i Solna kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. 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 registrerades 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 och 20 öppna parkeringsplatser 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 2020 uppgår till 124,3 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 2020 uppgår till 281,5 tkr.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 11. Föreningens räntederivat SWAP har förfallit 2020-06-22.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020-05-30 haft följande sammansättning:

Ledamöter vars förordnande går ut 2021	Johan Falkholt Bodil Johansson Annelie Eldh Dag Tamm
Ledamöter vars förordnande går ut 2022	Ayhan Mercil Lena Westin Linda Tjälldén Shahrair Amjadi

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

Revisorer

Matz Ekman	Ordinarie
BDO Mälardalen AB	Suppleant

Valberedning

Joakim Brindesjö	Sammanställande
Persefoni Poursanidou	

2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Foreningen ekonomi

2020 har varit ett speciellt år för oss alla. Pandemin har påverkat föreningen på olika sätt. Bland annat genomfördes årsmötet utomhus på föreningens gård, vilket fungerade bra.

Årsavgifterna 2020 lämnades oförändrade.

Föreningens räntederivat SWAP har förfallit 2020-06-22.

Föreningen uppvisar ett negativt resultat om - 1 224 tkr. Resultatet exklusive avskrivningar uppgår till + 514 tkr.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet är nu 15 år gammal vilket börjar visa sig i att underhåll och reparationer ökat under året. Föreningens underhållsplan har uppdaterats under året och med anledning av fasadbytet har vissa besparingar kunnat göras. Det är också viktigt att alla medlemmar är försiktiga och vårdar vår gemensamma fastighet så att vi kan hålla ner kostnaderna vilket gynnar oss alla i förlängningen.

Fasadbytet är ännu inte helt avslutat. Dels har några brister anmälts av medlemmar och åtgärdats av JM dels att återställningen av marken mot Armégatan och mot Wiboms väg fick skjutas upp till våren 2021. Detta på grund av arbete med fjärrvärmen som gjorde att det inte var möjligt att avsluta markåterställningen.

Planerade OVK våren 2020 framflyttades på grund av pandemin och genomfördes under hösten. Detta var en OVK som skulle, enligt ordinarie plan, ha genomförts två år tidigare. På grund av fasadbytet fick föreningen dispens av kommunen vilket gör att tiden till nästa OVK blir nu kortare för komma i fas med fastställda tidsintervaller.

För att åtgärda uppkomna problem med avloppen har det genomförts en större stamspolning.

Styrelsen upptäckte sprickor i garagetaket där det trängt in vatten. Detta har nu åtgärdats.

Belysningen i garage och källare har bytts ut mot mer energieffektiv och rörelsestyrd LED-belysning med en betydligt lägre underhållskostnad. Fortsatt arbete pågår med att under 2021 även byta ut övrig belysning i trapphus och våningsplanen mot rörelsestyrd LED.

Föreningens stora vattenskada har åtgärdats och det återstår endast någon mindre insats. Det har även funnits ett par andra mindre vattenskador som har ombesörjts under året.

Utförda reparationer och underhåll som belastar årets resultat

- * Läckor i yttertaket - 378 tkr
- * Ny armatur i garaget - 233 tkr
- * Extra förbättringar i samband med fasadbytet - 225 tkr
- * Läcka i garagetaket - 163 tkr
- * Övriga mindre reparationer - 238 tkr
- * Underhållsåtgärder: OVK, värmefläktunderhåll, stamspolning, lekplatsunderhåll med mera - 448 tkr.

7

Planerade åtgärder 2021 enligt underhållsplan

- * Översyn/byte av portar samt låssystem - 360 tkr
- * Översyn/byte av garageport - 90 tkr
- * Ventilation - 65 tkr

Ny upphandling av fastighetsjour har gjorts och vår leverantör är numer Dygnet.

En tidigare återkommande händelse har varit föreningens städdagar med tillfälle att umgås medlemmar emellan där städning har varvats med trivsamt grillning och samkväm. Med anledning av den nuvarande situationen i samhället och den tidigare renoveringen har gjort att detta nu inte kunnat genomföras på ett antal år. Ambitionen är att återuppta detta så fort möjlighet ges.

Medlemsinformation

Föreningen har 134 (131) medlemmar vid årets utgång. Under året har 9 (4) överlåtelser skett. En (0) medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	5 649	5 660	5 512	5 412
Resultat efter finansiella poster	-1 224	49	119	-2 159
Årets resultat exkl avskrivningar	514	1 787	1 857	-422
Soliditet (%)	67,59	67,51	67,25	67,01
Fastighetslån/kvm (kr)	9 250	9 335	9 378	9 380
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,32	1,62	1,37	2,76
Årsavgift/kvm (kr)	720	720	699	686

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	3 829 897	-7 208 395	49 062	139 395 564
Disposition av föregående års resultat:			281 520	-232 458	-49 062	0
Årets resultat					-1 223 651	-1 223 651
Belopp vid årets utgång	82 779 000	59 946 000	4 111 417	-7 440 853	-1 223 651	138 171 913

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 440 853
årets förlust	-1 223 651
	-8 664 504

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	281 520
ianspråk fond för yttre underhåll	-448 271
i ny räkning överföres	-8 497 753
	-8 664 504

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



Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 649 330	5 659 948
Övriga rörelseintäkter		32 989	14 300
Summa rörelseintäkter		5 682 319	5 674 248
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 949 155	-2 776 065
Övriga externa kostnader	4	-444 541	-360 652
Personalkostnader	5	-112 666	-116 775
Avskrivningar		-1 737 489	-1 737 489
Summa rörelsekostnader		-6 243 851	-4 990 981
Rörelseresultat		-561 532	683 267
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-662 119	-634 205
Summa finansiella poster		-662 119	-634 205
Resultat efter finansiella poster		-1 223 651	49 062
Årets resultat		-1 223 651	49 062

2

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

200 257 463

201 994 952

Summa materiella anläggningstillgångar

200 257 463

201 994 952

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

8

47 500

47 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

47 500

47 500

Summa anläggningstillgångar

200 304 963

202 042 452

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

1 489

Övriga fordringar

9

3 888 171

4 046 202

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

170 020

169 259

Summa kortfristiga fordringar

4 058 191

4 216 950

Kassa och bank

Kassa och bank

49 620

233 482

Summa kassa och bank

49 620

233 482

Summa omsättningstillgångar

4 107 811

4 450 432

SUMMA TILLGÅNGAR

204 412 774

206 492 884

7

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

142 725 000

142 725 000

Fond för yttre underhåll

4 111 417

3 829 897

Summa bundet eget kapital

146 836 417

146 554 897

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-7 440 853

-7 208 396

Årets resultat

-1 223 651

49 062

Summa fritt eget kapital

-8 664 504

-7 159 334

Summa eget kapital

138 171 913

139 395 563

Långfristiga skulder

11

Skulder till kreditinstitut

41 999 700

65 099 700

Övriga långfristiga skulder

0

200 875

Summa långfristiga skulder

41 999 700

65 300 575

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

23 100 000

600 000

Förskott från kunder

4 265

3 765

Leverantörsskulder

62 219

150 200

Skatteskulder

319 642

309 928

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

755 035

732 853

Summa kortfristiga skulder

24 241 161

1 796 746

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

204 412 774

206 492 884

2

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
	1		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 223 650	49 062
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 737 489	1 737 489
Förändring skatteskuld/fordran		9 714	7 104
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		523 553	1 793 655
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-4 626	-40 945
Förändring av kortfristiga skulder		-65 299	-46 880
Kassaflöde från den löpande verksamheten		453 628	1 705 830
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-800 875	-732 427
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-800 875	-732 427
Årets kassaflöde		-347 247	973 403
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		4 127 331	3 153 927
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	13	3 780 084	4 127 330

7

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.

Från 2020 klassificeras lån som förfaller eller villkorsändras inom ett år som kortfristiga skulder i årsredovisningen tillsammans med planerad amortering. Lånet är dock av långfristig karaktär och styrelsen avser att förlänga det vid villkorsändringsdatum. Se vidare not 10 med detaljerad uppställning av föreningens lån.

Avskrivningstider anläggningstillgångar:

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	5 070 240	5 070 240
Hyror lokaler	86 868	85 596
Hyra garage/p-platser	492 222	501 743
Elavgifter	0	2 369
	5 649 330	5 659 948

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	552 586	421 529
Trädgårdsskötsel	44 666	26 924
Städkostnader	203 196	111 013
Snöröjning/sandning	20 937	32 926
Hisskostnader	32 931	22 909
Besiktningsskostnader	12 750	195 655
Reparationer/underhåll	1 557 538	529 668
Fastighetsel	140 716	142 124
Uppvärmning	671 300	707 074
Vatten/avlopp	105 053	101 069
Avfallshantering	79 941	74 656
Drift energisystem	10 167	0
Försäkringskostnader	64 682	73 757
Självrisker/ersättningar medlemmar	73 891	0
Kabel-TV/bredband	307 982	306 855
Systematiskt brandskyddsarbete	13 625	0
Förbrukningsinventarier/material	51 627	23 741
Övriga kostnader	5 567	6 165
	3 949 155	2 776 065

2

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	37 760	37 760
Fastighetsavgift	124 323	119 799
Telefoni	5 379	5 128
Porto	6 495	7 610
Föreningsgemensamma kostnader	2 790	2 313
Revisionsarvode inkl. konsultation	38 688	23 750
Ekonomisk förvaltning	122 376	123 559
Bankkostnader	2 410	2 500
Konsultarvoden	79 375	0
Medlemsavgifter	11 150	5 142
Övriga poster	13 795	33 091
	444 541	360 652

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	94 900	89 933
Sociala avgifter	17 766	26 842
	112 666	116 775

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Ändrad värdering av räntederivat	-200 875	-432 427
Räntekostn för fastighetslån	673 558	639 950
Räntekostn för räntederivat	188 793	426 046
Övriga finansiella kostnader	643	637
	662 119	634 206

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	214 869 375	214 869 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	214 869 375	214 869 375
Ingående avskrivningar	-12 874 423	-11 136 934
Årets avskrivningar	-1 737 489	-1 737 489
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 611 912	-12 874 423
Utgående redovisat värde	200 257 463	201 994 952

Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
25 aktier i Fastum AB	47 500	47 500
	47 500	47 500

2

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	157 707	152 353
Avräkningskonto förvaltare	3 730 464	3 893 849
	3 888 171	4 046 202

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremier	59 292	59 292
Kabel-TV	44 735	44 402
Ekonomisk förvaltning	31 188	30 594
Bredband	31 416	31 416
Bevakningskostnad	0	3 555
Drift energisystem	3 389	0
	170 020	169 259

Not 11 Långfristiga skulder

Långgivare	Räntesats %	Slutbetalning dag	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea	1,00	2024-05-22	21 450 200	22 050 200
Stadshypotek	1,25	2022-10-30	21 149 500	21 149 500
Stadshypotek	0,85	2021-06-30	22 500 000	22 500 000
			65 099 700	65 699 700
Kortfristig del av långfristig skuld			23 100 000	600 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår 2021 varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Beräknad låneskuld om 5 år uppgår till 62 099 700 kr med nuvarande amorteringsnivå.

Kortfristig del av långfristig skuld specificeras nedan:

lån som förfaller inom ett år – 22 500 000 kronor

årlig amortering långfristiga lån – 600 000 kronor

2

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnad lån	33 352	33 669
Räntekostnad räntederivat	0	9 005
Styrelsearvoden	61 500	56 600
Sociala avgifter	14 500	17 800
Revisionskostnad	27 000	23 000
Elkostnader	12 852	14 110
Värmekostnader	86 100	98 997
Städning	17 176	8 588
Avfallshantering	1 891	1 914
Underhåll ventilation	5 500	0
Reparation vattenskada	20 869	0
Snöröjning	0	4 688
Förutbetalda avgifter och hyror	474 294	464 482
	755 034	732 853

Not 13 Likvida medel kassaflöde

	2020-12-31	2019-12-31
PG konto	14 063	0
Handelsbanken	2 450	2 450
Nordea	33 107	228 182
Avräkningsfordran på Fastum	3 730 464	3 893 849
	3 780 084	4 124 481

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

En avgiftshöjning om 3,5% genomfördes från och med 2021-01-01.
Fortsatt arbete med att byta belysning till rörelsestyrd LED.

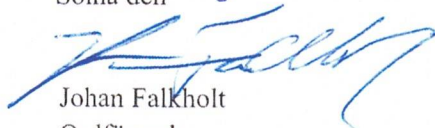
2

Not 15 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	72 000 000	72 000 000
	72 000 000	72 000 000

Solna den

11/5-21



Johan Falkholt
Ordförande



Bodil Johansson



Dag Tamm



Linda Tjälldén

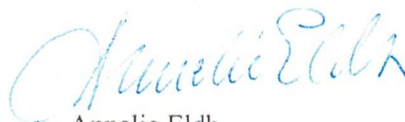


Lena Westin



Ayhan Mercil

Shahrair Amjadi



Annelie Eldh

Min revisionsberättelse har lämnats

11 maj 2021



Matz Ekman
Auktoriserad revisor

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 2020 - 31 december 2020.

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 2020 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 misstag.

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.



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 2020 - 31 december 2020 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 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 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:

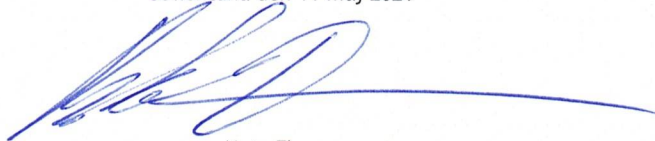
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 11 maj 2021



Matz Ekman
Auktoriserad revisor