

Årsredovisning
för
Brf Korsnäbben

769610-3485

Räkenskapsåret

2017
2

Styrelsen för Brf Korsnåbben, med säte i Solna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens 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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 5 oktober 2015.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade den 3 mars 2004 fastigheten Korsnåbben 1 i Solna kommun.

Föreningens fastighet består av två punkthus med elva våningar och ett lamell hus med fyra våningar samt källarvåning, totalt 87 bostadsrätter.

Fastigheten består även av garage med 51 p-platser samt 20 öppna p-platser med motorvärmare.

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

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Servitut

Föreningen har en belastad servitut avseende in- och utfart, väg samt ledningsrätt avseende fjärrvärmeledning.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 2005. Från och med 2016 betalar föreningen full fastighetsavgift för bostäderna. Denna var för 2017 1 315 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen med fastighetskatt som för närvarande utgår med 1 procent av taxeringsvärdet för dessa.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 158 605 000 kr, varav byggnadsvärdet är 107 458 000 kr och markvärde 51 147 000 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2018-12-31.

h

Teknisk förvaltning

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

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 3 maj 2004.

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. Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 2 % från och med 1 jan 2018. Efter höjningen uppgår årsavgiften till 699 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen med minst 25 kr/kvm lägenhetsyta, i enlighet med föreningens stadgar. Styrelsen föreslår 40 kr/kvm i avsättning enligt underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 23 maj 2017 haft följande sammansättning

Ledamöter valda till stämman 2018

Linda Tjälldén
Lena Westin
Ali Majid
Ayhan Mercil

Ledamöter valda till stämman 2019

Johan Falkholt ordförande
Bodil Johansson
Dag Tamm
Joakim Brindesjö

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 11 (12) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisorer

Matz Ekman Ordinarie
BDO Mälardalen AB Suppleant

Valberedning

Martin Engström Sammankallande
Angelica Björklund

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året har i stort präglats av slutförande av avtal med JM för byte av fasad. Avtalet undertecknades av föreningen den 26/3-17 och av JM den 5/4-17. Som en del i förberedelsearbetet hölls ett informationsmöte för medlemmarna den 29/11-17 av JM. Mötet var informativt och välbesökt.

Under slutet av året påbörjades förberedelsearbetet bland annat med att marksuga runt fastigheten och då den runt den första etappdelen och uppsättning upp byggställningar. Tidigare har informerats om att arbetet kommer att ske i tre etapper, men detta har förändrats till två etapper. Första etappen består av Armégatan 25 och halva Armégatan 27. Följaktligen blir då etapp 2 andra halvan av 27:an samt nr 29. Tidsplanen är emellertid samma där det enligt plan inklusive mark- och trädgårdsarbeten kommer att vara helt klart till sommaren 2020. Trädgården är nu tagen i anspråk för byggställningar mm och trädgården kommer också att förändras, framförallt direkt invid fastigheten. Med anledning av detta köptes trädgårdstjänster under 2017 på avrop, vilket kommer att fortsätta under 2018 och 2019.

Tyvänn har föreningen drabbats av lägenhetsinbrott även under 2017. Arbetet med att ytterligare säkra fastigheten har fortsatt under 2017 bl.a med att installera gallergrind i 27:an för att försvåra för obehöriga att få tillträde till källaren. Kunskapsinventering och arbete med att se över fastighetens låssystem har fortsatt.

Föreningen har under året bytt försäkringsbolag för fastigheten till Brandkontoret. Fortsatt gäller det med tillägget för bostadsrättstillägget inbakat i föreningens försäkring.

Styrelsen beslutade att höja avgifterna med 2 % från 1 januari 2018, främst med anledning av den kommande fasadrenoveringen samt att skapa utrymme för förväntat underhåll av fastigheten.

Föreningen har under året lagt om ett av sina lån till SHB och i samband därmed amorterat ned den totala låneskulden med 1.000.000:- kr.

Föreningen genomförde den 14 maj traditionsenlig vårstädning av föreningen.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 132 medlemmar.

Antalet tillkommande medlemmar var 10 och antalet avgående medlemmar var 12 under räkenskapsåret.

Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 130 medlemmar.

Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	5 412	5 183	5 079	4 924
Resultat efter finansiella poster	-2 159	-1 309	-1 563	-1 499
Årets resultat exkl avskrivningar	-422,00	429,00	196,00	259,00
Soliditet (%)	67,01	67,42	67,63	67,51
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång (kr)	9 380,00	9 534,00	9 545,00	9 716,00
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,76	2,99	3,07	3,38
Fastighetens belåningsgrad (%)	31,77	32,70	31,84	31,98

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 boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta

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

Fastighetens belåningsgrad (%)

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till balansomslutningen.

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	2 985 337	-3 015 550	-1 308 539	141 386 248
Disposition av föregående års resultat:			281 520	-1 590 059	1 308 539	0
Årets resultat					-2 159 219	-2 159 219
Belopp vid årets utgång	82 779 000	59 946 000	3 266 857	-4 605 609	-2 159 219	139 227 029

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 605 608
årets förlust	-2 159 219
	-6 764 827

behandlas så att

till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgarna	175 950
i enlighet med underhållsplanen avsättes ytterligare	105 570
i ny räkning överföres	-7 046 347
	-6 764 827

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

Z

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 411 771	5 182 505
Övriga rörelseintäkter		13 844	15 500
Summa rörelseintäkter		5 425 615	5 198 005
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 172 434	-2 191 957
Övriga externa kostnader	4	-429 649	-464 866
Personalkostnader	5	-97 209	-94 185
Avskrivningar		-1 737 489	-1 737 489
Summa rörelsekostnader		-4 436 781	-4 488 497
Rörelseresultat		988 834	709 508
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 750	4 050
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 149 803	-2 022 097
Summa finansiella poster		-3 148 053	-2 018 047
Resultat efter finansiella poster		-2 159 219	-1 308 539
Årets resultat		-2 159 219	-1 308 539

2

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	205 469 930	207 207 419
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		205 469 930	207 207 419
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	47 500	47 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		47 500	47 500
Summa anläggningstillgångar		205 517 430	207 254 919
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	6 557
Övriga fordringar	9	2 117 566	2 282 305
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	128 804	137 064
Summa kortfristiga fordringar		2 246 370	2 425 926
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		11 421	17 612
Summa kassa och bank		11 421	17 612
Summa omsättningstillgångar		2 257 791	2 443 538
SUMMA TILLGÅNGAR		207 775 221	209 698 457

2

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		142 725 000	142 725 000
Fond för yttre underhåll		3 266 857	2 985 337
Summa bundet eget kapital		145 991 857	145 710 337
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 605 608	-3 015 550
Årets resultat		-2 159 219	-1 308 539
Summa fritt eget kapital		-6 764 827	-4 324 089
Summa eget kapital		139 227 030	141 386 248
Långfristiga skulder			
	11		
Skulder till kreditinstitut		65 936 850	67 016 850
Övriga långfristiga skulder		1 068 751	0
Summa långfristiga skulder		67 005 601	67 016 850
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	80 000	80 000
Förskott från kunder		3 265	3 265
Leverantörsskulder		183 205	258 187
Övriga kortfristiga skulder	11	243 562	0
Skatteskulder		296 821	231 203
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	735 737	722 704
Summa kortfristiga skulder		1 542 590	1 295 359
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		207 775 221	209 698 457

2

Kassaflödesanalys

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 159 219	-1 308 539
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 049 802	1 737 489
Förändring skatteskuld/fordran		65 618	62 660
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		956 201	491 610
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		6 557	-1 951
Förändring av kortfristiga fordringar		-52 228	19 744
Förändring av leverantörsskulder		-74 982	-8 412
Förändring av kortfristiga skulder		13 035	25 777
Kassaflöde från den löpande verksamheten		848 583	526 768
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-1 080 000	-80 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 080 000	-80 000
Årets kassaflöde		-231 417	446 768
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 244 580	1 797 812
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 013 163	2 244 580

J

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. På grund av det rådande ränteläget är STIBOR negativ vilket innebär att den tänkta intäkten blir en kostnad.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

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

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	4 826 136	4 591 969
Hyror lokaler	81 444	80 016
P-plats och garage	504 191	510 520
	5 411 771	5 182 505

Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel	245 135	312 049
Trädgårdsskötsel	12 293	56 456
Städkostnader	134 847	135 352
Snöröjning/sandning	27 113	68 765
Hisskostnader	23 275	11 033
Portar	2 536	2 421
Besiktningsskostnader	2 250	0
Bevakn.kostn utryckning/jour	3 045	2 925
Reparationer	131 050	35 720
Hissreparationer	81 671	54 874
Trädgård och utemiljö	0	2 371
Planerat underhåll	85 982	51 942
Fastighetsel	122 092	110 083
Uppvärmning	718 036	755 574
Vatten och avlopp	113 168	109 928
Avfallshantering	71 320	71 813
Försäkringskostnader	110 734	129 926
Kabel-TV	150 043	149 636

Bredband	126 171	125 664
Förbrukningsmaterial	11 673	5 425
	2 172 434	2 191 957

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Fastighetsskatt	36 050	36 050
Fastighetsavgift	114 405	110 316
Telefoni	5 388	9 790
Hemsida	721	1 132
Porto	5 510	5 638
Föreningsgemensamma kostnader	563	2 951
Revisionsarvode inkl. konsultationer	35 000	32 000
Ekonomisk förvaltning	115 060	109 751
Bankkostnader	2 300	2 300
Konsultarvoden	0	3 704
Juridisk konsultation	72 250	103 165
Underhållsplan	12 500	0
Medlems-/föreningsavgifter	4 997	4 950
Övriga poster	24 905	43 119
	429 649	464 866

Not 5 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	75 000	71 667
Sociala avgifter	22 209	22 518
	97 209	94 185

Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	214 869 375	214 869 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	214 869 375	214 869 375
Ingående avskrivningar	-7 661 956	-5 924 467
Årets avskrivningar	-1 737 489	-1 737 489
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 399 445	-7 661 956
Utgående redovisat värde	205 469 930	207 207 419

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	204 750	204 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	204 750	204 750
Ingående avskrivningar	-204 750	-204 750
Utgående ackumulerade avskrivningar	-204 750	-204 750
Utgående redovisat värde	0	0

0
2

Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2017-12-31	2016-12-31
Aktier i Fastum UBC Förvaltning AB; 556730-0883	47 500	47 500
	47 500	47 500

25 st aktier à 1 900 kr. Under 2017 var aktieutdelningen 1 750 kr.

Not 9 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	115 824	55 336
Avräkningskonto förvaltare	2 001 742	2 226 969
	2 117 566	2 282 305

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Försäkringspremier	24 720	34 470
Kabel-TV	37 947	37 508
Ekonomisk förvaltning	30 906	30 625
Bredband	31 416	31 416
Bevakningskostnad	3 240	3 045
Hemsida	575	0
	128 804	137 064

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Nordea 88641	0,433	2018-06-21	22 517 150	22 597 150
Nordea 60377	0,75	2017-11-15	0	21 149 500
Nordea 74210	0,65	2019-06-12	22 350 200	23 350 200
Stadshypotek 60884	1,25	2022-11-15	21 149 500	0
Avgår kortfristig del			-80 000	-80 000
Marknadsvärdering av räntederivat			1 312 313	0
Avgår kortfristig del av marknads- värdering av räntederivat			-243 562	0
			67 005 601	67 016 850

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 12 Ställda säkerheter

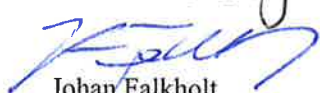
	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	72 000 000	72 000 000
	72 000 000	72 000 000

2

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader	39 115	14 798
Räntekostn på räntederivat	21 546	39 161
Styrelsearvoden	46 667	46 667
Beräknade upplupna sociala avgifter	14 663	14 663
Ber arvode för revision	36 375	32 000
Elkostnader	12 314	10 812
Värmekostnader	92 228	106 624
Renhållningskostnader	0	1 721
Snöröjning	0	8 505
Hissreparation	0	10 969
Förutbetalda avgifter och hyror	472 829	436 784
	735 737	722 704

Solna den 7 maj 2018



Johan Falkholt
Ordförande



Ali Majid



Bodil Johansson



Joakim Brindesjö



Dag Tamm



Linda Tjälldén



Lena Westin



Ayhan MÈrcil

Min revisionsberättelse här lämnats

9 maj 2018



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 2017 - 31 december 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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 revisorssed 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 Korsnäbben för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse 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 9 maj 2018



Matz Ekman
Auktoriserad revisor