

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Korsnäbben**

769610-3485

Räkenskapsåret

2018 *7*

Styrelsen för Brf Korsnåbben, med säte i Solna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. 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 21 december 2018.

#### 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. 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 AB.



*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Fasadrenoveringen av fastigheten har fortsatt varit det dominerande i föreningens verksamhet. Under 2018 genomfördes etapp 1 som innebar att fasaden på Armégatan 25 och halva Armégatan 27 ersattes med ny fasad. Etapp 2 startades sent 2018 med markförberedelser och etablerades i början på 2019. I stort har arbetet gått bra och genomförts så smidigt som det är möjligt. Bytet av fasad är ett omfattande arbete och innebär inskränkningar i bekvämligheten i boendet, med begränsad utsikt, störande ljud, begränsningar i nyttjandet av P-platser och att yttre områden har begränsad tillkomst. Under renoveringen har på föreningens bekostnad visst underhåll gjorts samtidigt. Detta har då också medfört att det har gjorts en övergripande översyn på föreningens underhållsplan och vi har då kunnat göra vissa justeringar som medfört att en del underhåll kan skjutas på lite längre fram i planen.

Under första kvartalet genomfördes radonmätning i fastigheten. Mätningen gjordes i totalt 24 lägenheter och ingen mätning låg över gränsvärdena. Detta innebär att föreningen har en godkänd radonmätning. Mätningens resultat finns att tillgå hos styrelsen för intresserade.

Under året har föreningen tecknat avtal med Protektia som löpande ser över och underhåller brandskyddet. Protektia har under året förbättrat skyltning av utrymningsvägar och sett över tillgången och underhållet av brandsläckare samt larm för öppna rökluckor. Tagit bort bostadsrättstillägget i fastighetsförsäkringen efter inrådan av vår försäkringskonsult. Tillägget tillför inte det värde som den kostar ökad premie. Fastighetsförsäkringen blir också onödigt belastad vilket även ökar premierna för försäkringen.

Med anledning av GDPR så har styrelsen sett över regler och rutiner för att uppfylla kraven i bestämmelserna. Dessa finns att läsa på föreningens hemsida på medlemsidorna. Fortsatt översyn på föreningens lån sker fortlöpande då bindningstiderna löper ut.

Förrådsytorna för cykelförvaring har utökats då vi har låtit omvandla tomma utrymmen under entréerna på Armégatan 25 och 29 till förvaringsutrymmen.

Under fasadrenoveringen har vi begränsad tillgång till gården och den trädgårdsskötsel som har krävts har skett av veteranpoolen på avrop från styrelsen. Vi ser att det har gjorts med ett gott resultat och avser fortsätta med samma modell under 2019.

Energideklaration startade upp under hösten 2018 och resultat levererades till föreningen i mars 2019. Resultatet kommer att anslås på föreningens anslagstavlor.

2

## Medlemsinformation

Föreningen har 132 (130) medlemmar. Antalet överlåtelser under året var sex. Antalet tillkommande medlemmar var tio (tio) och antalet avgående medlemmar var under räkenskapsåret åtta (tolv). Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	5 512	5 412	5 183	5 079
Resultat efter finansiella poster	119	-2 159	-1 309	-1 563
Årets resultat exkl avskrivningar	1 857,00	-422,00	429,00	196,00
Soliditet (%)	67,25	67,01	67,42	67,63
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång (kr)	9 378,00	9 380,00	9 534,00	9 545,00
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,72	2,76	2,99	3,07
Fastighetens belåningsgrad (%)	31,85	31,77	32,70	31,84

### 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.

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	3 266 857	-4 605 609	-2 159 219	139 227 029
Disposition av föregående års resultat:			281 520	-2 440 739	2 159 219	0
Årets resultat					119 472	119 472
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>82 779 000</b>	<b>59 946 000</b>	<b>3 548 377</b>	<b>-7 046 348</b>	<b>119 472</b>	<b>139 346 501</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 046 348
årets vinst	119 472
	<b>-6 926 876</b>

behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgarna	175 950
i enlighet med underhållsplanen avsättes ytterligare	0
reservering fond för yttre underhåll	105 570
i ny räkning överföres	-7 208 396
	<b>-6 926 876</b>

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

*2*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 511 598	5 411 771
Övriga rörelseintäkter		10 102	13 844
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 521 700</b>	<b>5 425 615</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 663 509	-2 172 434
Övriga externa kostnader	4	-425 269	-429 649
Personalkostnader	5	-103 705	-97 209
Avskrivningar		-1 737 489	-1 737 489
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 929 972</b>	<b>-4 436 781</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>591 728</b>	<b>988 834</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1 750
Räntekostnader och liknande resultatposter		-472 256	-3 149 803
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-472 256</b>	<b>-3 148 053</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>119 472</b>	<b>-2 159 219</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>119 472</b>	<b>-2 159 219</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	203 732 441	205 469 930
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>203 732 441</b>	<b>205 469 930</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	47 500	47 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>47 500</b>	<b>47 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>203 779 941</b>	<b>205 517 430</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	3 258 075	2 117 566
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	161 969	128 804
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 420 044</b>	<b>2 246 370</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		16 040	11 421
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>16 040</b>	<b>11 421</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 436 084</b>	<b>2 257 791</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>207 216 025</b>	<b>207 775 221</b>

2



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		142 725 000	142 725 000
Fond för yttre underhåll		3 548 377	3 266 857
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>146 273 377</b>	<b>145 991 857</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-7 046 348	-4 605 608
Årets resultat		119 472	-2 159 219
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 926 876</b>	<b>-6 764 827</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>139 346 501</b>	<b>139 227 030</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	11		
Skulder till kreditinstitut		65 919 700	65 936 850
Övriga långfristiga skulder		633 302	1 068 751
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>66 553 002</b>	<b>67 005 601</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	80 000	80 000
Förskott från kunder		4 865	3 265
Leverantörsskulder		214 924	183 205
Övriga kortfristiga skulder	11	2 046	243 562
Skatteskulder		302 824	296 821
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	711 863	735 737
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 316 522</b>	<b>1 542 590</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>207 216 025</b>	<b>207 775 221</b>

*Handwritten mark*

## Kassaflödesanalys

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		119 472	-2 159 219
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 737 489	3 049 802
Förändring skatteskuld/fordran		6 003	65 618
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 862 964</b>	<b>956 201</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		0	6 557
Förändring av kortfristiga fordringar		-37 528	-52 228
Förändring av leverantörsskulder		31 719	-74 982
Förändring av kortfristiga skulder		-263 791	13 035
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 593 364</b>	<b>848 583</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		-452 599	-1 080 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-452 599</b>	<b>-1 080 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 140 765</b>	<b>-231 417</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 013 163	2 244 580
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>3 153 928</b>	<b>2 013 163</b>

2

## 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

	2018	2017
Årsavgifter	4 922 376	4 826 136
Hyror lokaler	82 728	81 444
P-plats och garage	506 494	504 191
	<b>5 511 598</b>	<b>5 411 771</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	251 905	245 135
Trädgårdsskötsel	10 506	12 293
Städkostnader	136 851	134 847
Snöröjning/sandning	29 932	27 113
Hisskostnader	16 271	23 275
Portar	2 650	2 536
Besiktningkostnader	244 845	2 250
Bevakn.kostn utryckning/jour	3 240	3 045
Reparationer	65 023	131 050
Hissreparationer	172 039	81 671
Planerat underhåll	182 031	85 982
Fastighetsel	130 161	122 092
Uppvärmning	686 291	718 036
Vatten och avlopp	85 732	113 168
Avfallshantering	81 526	71 320
Försäkringskostnader	165 323	110 734
Självrisker	95 621	0
Kabel-TV	150 434	150 043

2

Bredband	129 272	126 171
Förbrukningsinventarier	15 319	0
Förbrukningsmaterial	8 536	11 673
	<b>2 663 508</b>	<b>2 172 434</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighets skatt	36 050	36 050
Fastighetsavgift	116 319	114 405
Telefoni	4 904	5 388
Hemsida	813	721
Porto	6 434	5 510
Bredband	2 040	0
Föreningsgemensamma kostnader	2 179	563
Revisionsarvode inkl. konsultationer	35 750	35 000
Ekonomisk förvaltning	116 184	115 060
Bankkostnader	5 750	2 300
Juridisk konsultation	33 250	72 250
Underhållsplan	0	12 500
Medlems-/föreningsavgifter	5 082	4 997
Övriga poster	60 514	24 905
	<b>425 269</b>	<b>429 649</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	80 000	75 000
Sociala avgifter	23 705	22 209
	<b>103 705</b>	<b>97 209</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	214 869 375	214 869 375
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>214 869 375</b>	<b>214 869 375</b>
Ingående avskrivningar	-9 399 445	-7 661 956
Årets avskrivningar	-1 737 489	-1 737 489
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 136 934</b>	<b>-9 399 445</b>

<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>203 732 441</b>	<b>205 469 930</b>
---------------------------------	--------------------	--------------------

#### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	204 750	204 750
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>204 750</b>	<b>204 750</b>
Ingående avskrivningar	-204 750	-204 750
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-204 750</b>	<b>-204 750</b>

<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
---------------------------------	----------	----------

0  
2

#### Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	47 500	47 500
	<b>47 500</b>	<b>47 500</b>

#### Not 9 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	120 187	115 824
Avräkningskonto förvaltare	3 137 888	2 001 742
	<b>3 258 075</b>	<b>2 117 566</b>

#### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkringspremier	46 867	24 720
Kabel-TV	44 265	37 947
Ekonomisk förvaltning	36 031	30 906
Bredband	31 416	31 416
Bevakningskostnad	3 390	3 240
Hemsida	0	575
	<b>161 969</b>	<b>128 804</b>

#### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Nordea 88641	0,433	2018-06-21	0	22 517 150
Nordea 60377	0,75	2017-11-15	0	0
Nordea 74210	0,65	2019-06-12	22 350 200	22 350 200
Stadshypotek 60884	1,25	2022-11-15	21 149 500	21 149 500
Stadshypotek 06642	0,85	2021-06-30	22 500 000	0
Avgår kortfristig del			-80 000	-80 000
Marknadsvärdering av räntederivat			633 302	1 312 313
Avgår kortfristig del av marknadsvär-			-2 046	-243 562
			<b>66 550 956</b>	<b>67 005 601</b>

Föreningen har skulder till kreditinstitut 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.

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.

2

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Räntekostnader	29 722	39 115
Räntekostn på räntederivat	13 029	21 546
Styrelsearvoden	46 667	46 667
Beräknade upplupna sociala avgifter	14 663	14 663
Ber arvode för revision	36 375	36 375
Elkostnader	11 367	12 314
Värmekostnader	91 115	92 228
Avfallshantering	1 829	0
Fastighetsskötsel extradeb.	1 126	0
Besiktningkostnader	10 500	0
Snöröjning	4 088	0
Förutbetalda avgifter och hyror	451 382	472 829
	<b>711 863</b>	<b>735 737</b>

**Not 13 Ställda säkerheter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Företagsinteckning	72 000 000	72 000 000
	<b>72 000 000</b>	<b>72 000 000</b>

*2*

Solna den 13 maj 2019



Johan Falkholt  
Ordförande



Pamela Sentongo



Bodil Johansson



Joakim Brindesjö



Dag Tamm



Linda Tjälldén



Lena Westin



Ayhan Mercil

Min revisionsberättelse har lämnats

14 maj 2019



Mats 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 2018 - 31 december 2018.

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 2018 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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





## 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 2018 - 31 december 2018 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 revisionsssed 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 tryggt 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:

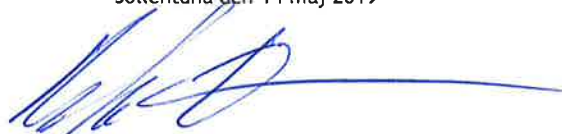
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 14 maj 2019



Matz Ekman  
Auktoriserad revisor