

Årsredovisning 2020

Brf Korstörnet

Org nr 769611-7592

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 omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

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

Upplupna intäkter

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

Upplupna kostnader

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

Upplåtelse

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

Upplåtelseavgift

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

Upplåtelseavtal

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

Årsavgift

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

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Korstörnet, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket 2005-07-07.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-10-31.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Sjöstöveln 4 i Stockholm kommun 2005-09-07.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i nio respektive två våningar med totalt 37 bostadsrätter. Den totala boarea är 2 920 kvm. Föreningen disponerar 27 garageplatser i en gemensamhetsanläggning GA2.

Lägenhetsfördelning:

11 st 2 rum och kök

18 st 3 rum och kök

8 st 4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Söderberg & Partners Insurance, Stockholm. Försäkringen inkluderar ett gemensamt bostadsrättstillägg för alla medlemmar.

Gemensamhetsanläggningar

GA1. Sjöstövelns Samfällighetsförening:

Gemensamhetsanläggning avseende utrymme för bil-, cykel- och gångtrafik. I anläggningen ingår även anordning för belysning och avvattning. Deltagande fastigheter är Sjöstöveln 2 och 3 samt Sjöstöveln 4 och 5, Brf Tulpanträdet, Brf Avenboken 1 och Hemsö Fastighets AB.

GA2. Solberga Gård Samfällighetsförening:

Gemensamhetsanläggning avseende gård, gästparkering, garage och alla anordningar för dess funktionella drift. Anläggningen är belägen inom fastigheterna Sjöstöveln 2 samt Sjöstöveln 4 och 5.

Gemensamhetslokaler är belägna inom fastigheten Sjöstöveln 2. Anläggningen omfattar styrelserum, föreningslokal, gästlägenheter, poolanläggning, tvättstugor, sopsugsanläggning, sopsorteringsrum och vattenserviceledning inom fastigheten Sjöstöveln 2 samt Sjöstöveln 4 och 5, Brf Tulpanträdet och Brf Avenboken 1.

GA3. Undercentral mm:

Gemensamhetsanläggning avseende lägenhetsförråd, cykelrum, vattenserviceledning från undercentral samt spill- och dagvattenledning, undercentral inklusive tekniska anordningar för utrymmets drift, värmeväxlarenhet och energimätare för totalförbrukning samt gemensamt utnyttjade tekniska anordningar för driften av dessa. Deltagande fastigheter i GA 3 i dess helhet är Sjöstöveln 4 och 5, Brf Avenboken 1.

För GA1 är Korstörnets andel 5% och för GA2 14%. Gemensamhetsanläggningarna förvaltas av samfällighetsföreningar. Brf Korstörnet och Brf Avenboken fördelar värmekostnaderna med 38% respektive 62%. Ekonomisk avräkning mellan föreningarna sker löpande efter avläsning av individuella fjärrvärmemätare.

Drifts- och underhållsavtal har tecknats mellan Solberga Gård Samfällighetsförening och Brf Korstörnet avseende Brf Korstörnets rättigheter och skyldigheter gällande drift och underhåll av utrymmen, anordningar och installationer i Brf Korstörnets fastighet Sjöstöveln 4.

Servitut

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

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen belastas med full fastighetsavgift gällande lägenheter som uppgår till 52,9 tkr. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler/garage och uppgår till 17,3 tkr.

Fastighetens taxeringsuppgifter

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

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har ett avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har ett avtal om teknisk fastighetsförvaltning med Åkerlunds Fastighetsservice AB och ett avtal med Städpoolen AB avseende trappstädning.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll skall ske årligen i enlighet med föreningens stadgar. Styrelsens förslag till avsättning år 2020 uppgår till 430 tkr.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har, efter den ordinarie föreningsstämman 2020-05-27 haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Mikael Redelius	ordförande
Bertil Lundbeck	ekonomi
Marianne Hammarlid	
Anders Hamelius	
Charlene Östergren	

Suppleanter:

Frida Nilsson
David Johansson
Magnus Jigell

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Söderberg & Partners Insurance, Stockholm.

Revisor

Anna Stenberg, Mazars AB	ordinarie
Åsa Thelin, Mazars AB	suppleant

Valberedning

Anders Hamelius



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Föreningen har inte drabbats ekonomiskt av den pågående Corona-pandemin i någon större omfattning. Styrelsen följer dock utvecklingen och bedömer i dagsläget inte att pandemin kommer att få några större konsekvenser för föreningens ekonomi i framtiden.

Årsavgifterna höjdes med 3% från och med 2020-01-01.

Två av föreningens lån omförhandlades under året till en fördelaktig ränta om 0,530% respektive 0,516%.

Årets stämma genomfördes delvis med poströstning.

Föreningens fastighet

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad av föreningens tekniska förvaltare Åkerlunds Fastighetsservice AB med en grov övergripande planering för fastighetens långsiktiga underhållsbehov. En detaljerad underhållsplan finns med inplanerade åtgärder för 13 år och framåt och som uppdateras årligen. Beslut om åtgärder baseras på faktiska behov vilket innebär att en del åtgärder kan tidigareläggas och andra senareläggas.

Fasadtvätt på båda fastigheterna har utförts.

Reparation/relining av läckande avlopp från en av lägenheterna i gårdshuset har utförts.

Byte av friskluftsfiltar i samtliga lägenheter har skett.

Föreningen har en ny hemsida brf.korstornet.bostadsratterna.se.

Reparation av takfläkt och byte av lager har utförts.

Styrelsen har tecknat ett avtal PM Klimat AB avseende tillsynsservice och teknisk kontroll av ventilationsaggregat, styr- och reglerutrustning.

En ny OVK genomfördes 2020-03-04 med ett godkänt resultat efter att alla anmärkningar från föregående år åtgärdats.

Föreningen har anslutit sig till Blåljusprojektet i syfte att blåljuspersonal får tillgång till vår portkod vid utryckning.

Föreningen har anslutit sig till Grannsamverkan mot brott.

Medlemsinformation

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

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 156	2 110	2 024	2 028
Resultat efter finansiella poster	-293	-476	-172	-153
Soliditet (%)	65,05	64,82	64,77	64,52
Resultat exkl avskrivningar	387	204	508	527
Fastighetslån/kvm (kr)	10 377	10 514	10 685	10 846
Skuldränta (%)	0,91	0,90	0,58	0,42
Årsavgifter/kvm (kr)	631	612	583	583

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån i förhållande till boarea.

Skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till föreningens genomsnittliga lån.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter i förhållande till boarea.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	30 497 000	27 503 000	1 192 756	-846 663	-476 159	57 869 934
Disposition av föregående års resultat:			158 000	-634 159	476 159	0
Årets resultat					-292 506	-292 506
Belopp vid årets utgång	30 497 000	27 503 000	1 350 756	-1 480 822	-292 506	57 577 428

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 480 822
årets förlust	-292 506
	-1 773 328

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	430 000
ianspråk från fond för yttre underhåll	-214 144
i ny räkning överföres	-1 989 184
	-1 773 328

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 156 304	2 109 613
Övriga rörelseintäkter		3 701	9 317
Summa rörelseintäkter		2 160 005	2 118 930
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 219 773	-1 349 860
Övriga externa kostnader	4	-188 761	-189 876
Personalkostnader	5	-83 992	-92 264
Avskrivningar		-679 843	-679 843
Summa rörelsekostnader		-2 172 369	-2 311 844
Rörelseresultat		-12 364	-192 914
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-280 142	-283 245
Summa finansiella poster		-280 142	-283 245
Resultat efter finansiella poster		-292 506	-476 159
Årets resultat		-292 506	-476 159



Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

87 538 513

88 218 356

Summa materiella anläggningstillgångar

87 538 513

88 218 356

Summa anläggningstillgångar

87 538 513

88 218 356

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

7

820 628

901 772

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

153 822

155 203

Summa kortfristiga fordringar

974 450

1 056 975

Kassa och bank

Kassa och bank

0

5 000

Summa kassa och bank

0

5 000

Summa omsättningstillgångar

974 450

1 061 975

SUMMA TILLGÅNGAR

88 512 963

89 280 331

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		58 000 000	58 000 000
Fond för yttre underhåll		1 350 756	1 192 756
Summa bundet eget kapital		59 350 756	59 192 756
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad förlust		-1 480 822	-846 662
Årets resultat		-292 506	-476 159
Summa fritt eget kapital		-1 773 328	-1 322 821
Summa eget kapital		57 577 428	57 869 935
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	13 575 000	30 325 000
Summa långfristiga skulder		13 575 000	30 325 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	16 725 000	375 000
Leverantörsskulder		100 759	181 436
Skatteskulder		138 462	130 158
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	396 314	398 802
Summa kortfristiga skulder		17 360 535	1 085 396
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 512 963	89 280 331

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten	1		
Resultat efter finansiella poster		-292 506	-476 159
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		679 843	679 843
Förändring skatteskuld/fordran		8 304	7 174
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		395 641	210 858
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		39 279	66 372
Förändring av leverantörsskulder		-80 677	95 402
Förändring av kortfristiga skulder		16 347 511	45 547
Kassaflöde från den löpande verksamheten		16 701 754	418 179
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-16 750 000	-475 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-16 750 000	-475 000
Årets kassaflöde		-48 246	-56 821
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		800 188	857 010
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		751 942	800 189



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Årsavgifter	1 841 388	1 787 772
Hyror p-plats och garage	275 400	282 325
Avgifter bredband	39 516	39 516
Avgifter andrahandsuthyrning	2 365	4 975
Övriga intäkter	1 336	4 342
	2 160 005	2 118 930

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	35 293	34 740
Städkostnader	35 095	31 529
Hyra av entrémattor	3 516	3 435
Serviceavtal	2 250	2 250
Hisskostnader	20 530	33 595
Inköp av parkeringstjänster	0	23 625
Gemensamhetsanläggning	337 404	342 404
Reparationer	49 554	18 903
Planerat underhåll	214 144	339 125
Fastighetsel	39 268	40 612
Uppvärmning	260 359	269 455
Vatten och avlopp	59 678	55 506
Avfallshantering	44 852	41 317
Försäkringskostnader	38 881	35 138
Kabel-tv	37 433	36 680
Bredband	39 516	39 516
Förbrukningsinventarier/material	2 000	2 031
	1 219 773	1 349 861

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	17 320	17 320
Fastighetsavgift	52 873	50 949
Hemsida	450	2 450
Porto	2 431	2 946
Föreningsgemensamma kostnader	2 011	6 974
Revisionsarvode	29 125	26 250
Ekonomisk förvaltning	69 124	66 936
Bankkostnader	2 050	2 750
Medlems-/föreningsavgifter	5 180	5 080
Övriga poster	8 197	8 222
	188 761	189 877

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	71 750	70 250
Arvode valberedning	2 325	0
Utbildningar	0	7 419
Sociala avgifter	9 917	14 595
	83 992	92 264

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	76 795 000	76 795 000
Mark	16 155 000	16 155 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 950 000	92 950 000
Ingående avskrivningar	-4 731 644	-4 051 801
Årets avskrivningar	-679 843	-679 843
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 411 487	-4 731 644
Utgående redovisat värde	87 538 513	88 218 356
Taxeringsvärden byggnader	40 732 000	40 732 000
Taxeringsvärden mark	18 800 000	18 800 000
	59 532 000	59 532 000

Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	68 685	106 584
Avräkningskonto förvaltare	751 943	795 188
	820 628	901 772



Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Intäkter gemensamhetslokal	0	2 500
Gemensamhetsanläggning	84 351	85 452
Intäkter bastu/pool	13 820	13 440
Bredband	9 879	9 879
Ekonomisk förvaltning	17 625	17 281
Försäkring	13 384	12 113
Kabel-TV	9 483	9 358
Medlemsavgifter	5 280	5 180
	153 822	155 203

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea	0,516	2022-03-21	9 525 000	9 625 000
Nordea	0,940	2021-03-17	8 825 000	8 925 000
Nordea	0,550	2022-04-25	4 350 000	4 450 000
Nordea	0,530	2021-11-12	7 600 000	7 700 000
			30 300 000	30 700 000
Kortfristig del av långfristig skuld			16 725 000	375 000

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.

Kortfristig del av långfristig skuld specificeras nedan:

Lån som förfaller inom ett år: 16 425 000 kronor

Årlig amortering långfristiga lån: 300 000 kronor

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	15 204	23 769
Styrelsearvoden	70 000	68 000
Sociala avgifter	13 000	15 600
Revision	28 000	27 000
Fastighetsel	3 467	3 036
Fjärrvärme	61 519	64 078
Avfallshantering	11 213	10 341
Förutbetalda avgifter	193 910	186 378
Förutbetalda intäkter gästlgh	0	600
	396 313	398 802

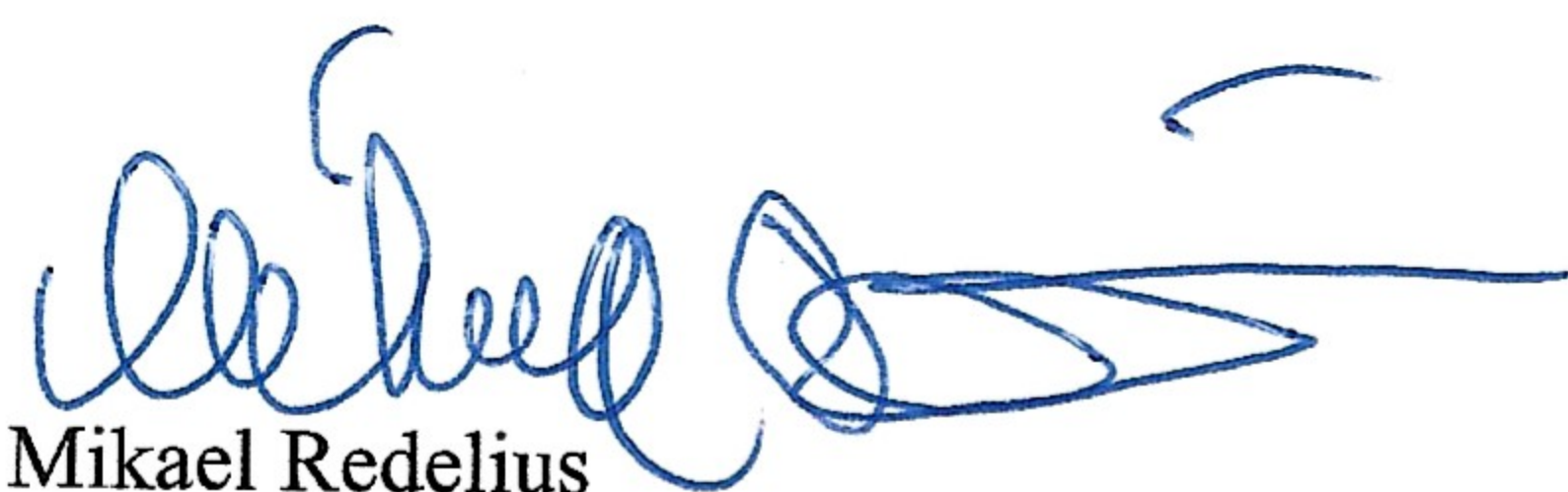
Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- * Årsavgifterna höjdes med 5% från och med januari 2021.
- * Arbete med policy för Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA) är pågående.
- * Nytt utökat serviceavtal för hissen "KONE Online" kommer att tecknas.

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	35 000 000	35 000 000
	35 000 000	35 000 000

Stockholm 2021-03-15



Mikael Redelius
Ordförande



Bertil Lundbeck



Marianne Hammarlid

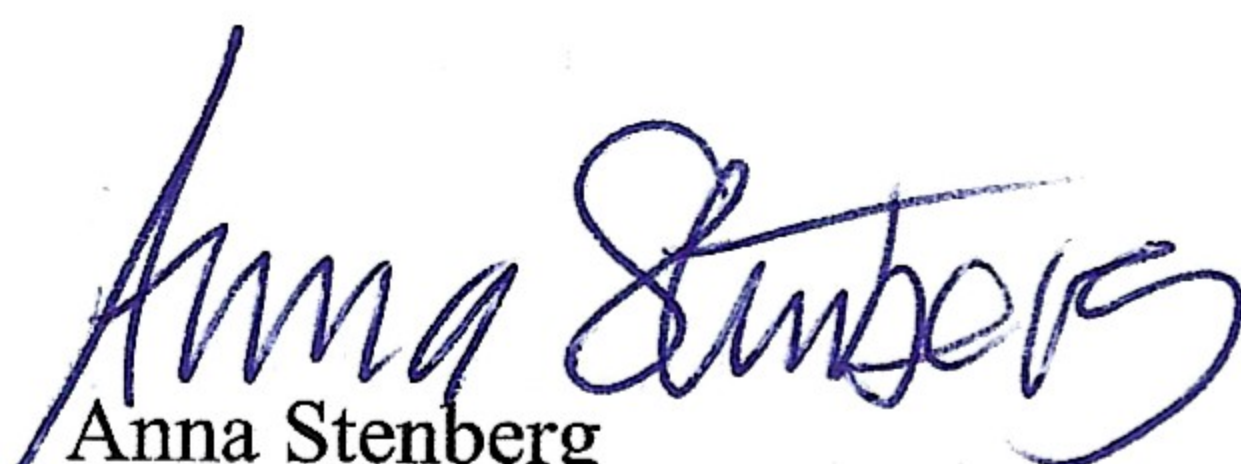


Anders Hamelius



Charlene Östergren

Min revisionsberättelse har lämnats *den 28 april 2021*



Anna Stenberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Korstörnet
Org. nr 769611-7592

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Korstörnet för år 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Korstörnet för år 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Korstörnet enligt god revisors sed 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:

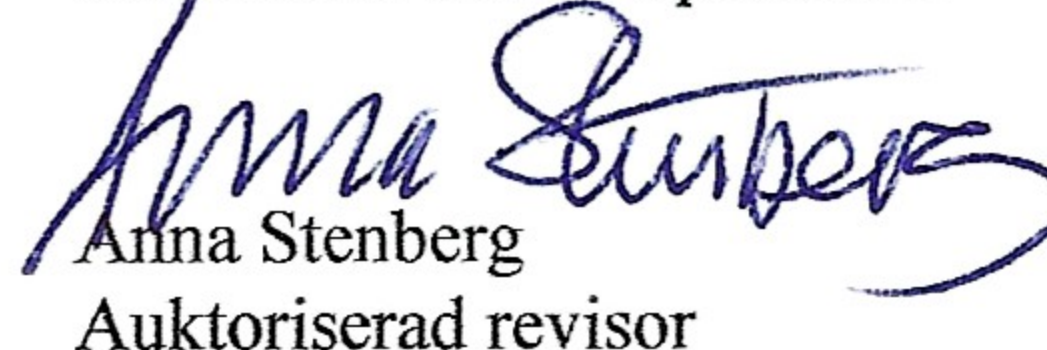
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Stockholm den 28 april 2021



Anna Stenberg

Auktoriserad revisor