



**Årsredovisning  
2018**

**Brf Korpen**

## Årsredovisning – så tolkar du den

Bostadsrättsföreningen ska varje år upprätta en årsredovisning, bestående av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

### Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om fastigheten, utförda och planerade underhållsarbeten, medlems-förändringar etc. Styrelsen lämnar även förslag till resultatdisposition, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

### Resultaträkningen

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna, uppstår ett överskott och omvänt ett underskott.

- Intäkterna består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- Kostnaderna i en bostadsrättsförening består till största delen av underhåll, reparationer och driftskostnader som t.ex. el, vatten och fastighetsskötsel.
- Avskrivningar är kostnader som motsvarar värdeminskningar på t.ex. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- Ränteintäkter och räntekostnader visar årets intäkter på likvida medel och kostnader för föreningens lån. Under Noter anges även bindningstider och räntesatser.

### Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen. Här kan även utläsas hur föreningen har finansierat sina tillgångar, genom upplåning – skulder – eller med eget kapital.

- *Tillgångarna* delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

*Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.

*Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har betalats per bokslutsdagen.

- *Eget kapital* fördelas i bundet och fritt eget kapital.

*Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.

*Avsättningar* innebär en reservering av medel för framtida underhåll av fastigheten. Avsättningar styrs av föreningens stadgar och stämmobeslut.

*Fritt eget kapital* utgörs av föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster.

- *Skulder* delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

*Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, exempelvis föreningens fastighetslån.

*Kortfristiga skulder* måste betalas inom ett år. Det gäller exempelvis upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

### Noter – tilläggsupplysningar

Noterna är till för att förklara och utveckla posterna i resultat- och balansräkningen och därmed ge en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

*Nyckeltal* gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är t.ex. nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.

- *Resultat efter finansiella poster* visar resultatet efter ränteintäkter och -kostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

### Panter och ansvarsförbindelser

- Ställda panter avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.

- Ansvarsförbindelser kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen åtagit sig.

### Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

## Kallelse till årsstämma för Brf Korpen.

### Ordinarie föreningsstämma för verksamhetsåret 2018

Torsdagen den 13 juni kl. 18.30

i Hägerstensåsens Medborgarhus, Riksdalervägen 2

### DAGORDNING

- 1 Stämman öppnar
- 2 Val av stämmans ordförande
- 3 Ordförandes val av protokollförare
- 4 Godkännande av röstlängden
- 5 Fastställande av dagordningen
- 6 Val av två personer att jämte stämmans ordförande justera protokollet samt val av rösträknare
- 7 Fråga om kallelsens behörigen
- 8 Styrelsens årsredovisning
- 9 Revisorernas berättelse
- 10 Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
- 11 Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- 12 Beslut i frågan om ansvarsfrihet för styrelsen
- 13 Arvoden åt styrelsen och revisorerna för kommande mandatperiod
- 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15 Val av revisorer och suppleanter
- 16 Val av valberedning
- 17 Motioner samt styrelsens svar
- 18 Övriga ärenden
- 19 Stämmans avslutande

Hägersten i maj 2019

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Korpen**  
769603-4565

Räkenskapsåret  
**2018-01-01 - 2018-12-31**

**Innehållsförteckning:**

	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7
Noter till resultaträkning	7-9
Noter till balansräkning	9-10
Övriga noter	11
Underskrifter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Korpen, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01--2018-12-31

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998 12 08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001 01 26 och nuvarande stadgar registrerades 2001 02 14 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett äkta privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningen äger fastigheten Koppartråden 7 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Hökmossevägen 60 - 70 & Mellanbergsvägen 9 - 23. Bostadsrättsföreningen Korpen byggdes år 1943. Marken innehas med äganderätt.

På fastigheten finns det 6 bostadshus som byggdes 1943 och totalrenoverades 2001-2004. Per 2018-12-31 finns det 108 bostadslägenheter med bostadsrätt samt 3 bostadslägenheter med hyresrätt.

### Styrelsen har utgjorts av:

#### Ordinarie ledamöter:

Kais Hädd	Ledamot, ordförande
Daniel Hedkvist	Ledamot
Peter Sahlström	Ledamot, fastighetsansvarig
Tor Karlsson	Ledamot (Avgått under året)
Sara Kamel	Suppleant

#### Revisor

Auktoriserad revisor      Torbjörn Larsson KPMG

#### Valberedning

Elisabeth Högstedt

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har haft 6 protokollförda sammanträden under verksamhetsåret. 



## Allmänt

Budgeten för 2018 har följts och gett ett positivt resultat för föreningen.

Under året har ett nytt bokningssystem till tvättstugan installerats, detta har utfallit till belåtenhet.

Vi har fått offert och kommer att byta kulvertar mellan husen när vädret tillåter.

Kontakt kommer att tas med stadsmuseet angående renovering av ytterdörrar och fönster.

Ingen avgiftshöjning är planerad under 2019.

## Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar i föreningen 136, och vid årets slut var antalet medlemmar 139.

## Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Städningen har skötts av Tommys Hushållsnära tjänster.

Fastighetsskötsel har utförts av Rörkåren AB.

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 701	4 712	4 726	4 738
Resultat efter finansiella poster	37	76	-94	-360
Soliditet (%)	57,2	57,2	57	57

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Reparations- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	71 519 717	2 754 053	-9 917 734	75 513
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>				
Förändring av fond för yttre underhåll		285 000	-285 000	
Balanseras i ny räkning			75 513	-75 513
Årets resultat				36 718
Belopp vid årets utgång	71 519 717	3 039 053	-10 127 220	36 718

Medlemsinsatserna vid årets utgång består av:

Insatser: 35 269 502 kr

Upplåtelseavgifter: 36 250 215 kr

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till (belopp i kr):

Balanserat resultat/ansamlad förlust	-10 127 220
Årets resultat	36 718
<b>Totalt</b>	<b>-10 090 502</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Avsättning till reparationsfond	285 000
Uttag ur yttre fond	0
Balanseras i ny räkning	-10 375 502
<b>Totalt</b>	<b>-10 090 502</b>

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar

*Handwritten initials: JS, JA, DA*

*Handwritten initials: JS, JA, DA*

### Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 701 227	4 712 364
Övriga rörelseintäkter		1 000	-
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 702 227</b>	<b>4 712 364</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 686 177	-2 607 713
Övriga externa kostnader	4	-26 250	-28 750
Personalkostnader och arvoden	5	-91 994	-76 258
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-765 684	-747 612
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 570 105</b>	<b>-3 460 333</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 132 122</b>	<b>1 252 031</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		127	327
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 095 531	-1 176 845
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 095 404</b>	<b>-1 176 518</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>36 718</b>	<b>75 513</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>36 718</b>	<b>75 513</b>
<b>Arets resultat</b>		<b>36 718</b>	<b>75 513</b>

P.S. DH

### Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	105 458 305	106 193 041
Inventarier, maskiner och installationer	7	129 285	12 874
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>105 587 590</b>	<b>106 205 915</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>105 587 590</b>	<b>106 205 915</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		6 988	-
Övriga fordringar		3 416	2 418
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		73 545	21 822
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>83 949</b>	<b>24 240</b>
<b>Kassa och bank</b>	8		
Kassa och bank		6 951 038	6 424 360
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 951 038</b>	<b>6 424 360</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 034 987</b>	<b>6 448 600</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>112 622 577</b>	<b>112 654 515</b>

P.S. DH

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		71 519 717	71 519 717
Fond för yttre underhåll		3 039 053	2 754 053
Summa bundet eget kapital		74 558 770	74 273 770
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 127 220	-9 917 734
Årets resultat		36 718	75 513
Summa fritt eget kapital		-10 090 502	-9 842 221
<b>Summa eget kapital</b>		<b>64 468 268</b>	<b>64 431 549</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	47 014 500	47 167 500
Summa långfristiga skulder		47 014 500	47 167 500
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	135 500	125 000
Leverantörsskulder		332 916	245 223
Skatteskulder		14 043	13 176
Övriga skulder		1 876	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		655 474	672 067
Summa kortfristiga skulder		1 139 809	1 055 466
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>112 622 577</b>	<b>112 654 515</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

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

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

Anläggningstillgångar	Avskr per år	(föreg år)
Byggnad	120 år	(120 år)
Ombyggnad	120 år	(120 år)
Maskiner	20%	(20%)
Inventarier	20%	(20%)
Installationer	10%	(0)

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

**Noter till Resultaträkning**

**Not 2 Nettoomsättning**

	2018	2017
Årsavgifter	4 487 911	4 492 220
Hyror	183 716	179 640
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	29 342	34 693
Övriga hyresintäkter	258	5 811
	<b>4 701 227</b>	<b>4 712 364</b>

**Not 3 Drift- och fastighetskostnader**

	2018	2017
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	85 172	83 194
Städning	217 582	216 356
Trädgårdsskötsel	221 614	225 571
Snöröjning	92 480	64 883
Sotning	-	9 675
Reparationer	101 866	97 837
El	75 441	72 591
Uppvärmning	1 135 911	1 106 038
Vatten	186 163	176 565
Sophämtning	94 050	92 716
Försäkringspremie	62 188	54 980
Fastighetsavgift bostäder	148 407	145 965
Övriga fastighetskostnader	4 585	4 824
Kabel-tv/Bredband/IT	35 975	34 788
Förvaltningsarvode ekonomi	171 756	166 841
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	6 900	2 425
Panter och överlåtelser	33 180	35 325
Juridiska åtgärder	2 750	8 625
Övriga externa tjänster	10 157	8 514
	<b>2 686 177</b>	<b>2 607 713</b>
<b>Underhåll</b>	-	-
	-	-
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>2 686 177</b>	<b>2 607 713</b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

Revisionsarvode	26 250	28 750
<b>Summa</b>	<b>26 250</b>	<b>28 750</b>

**Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader**

	2018	2017
Styrelsearvode	70 000	60 000
Sociala kostnader	21 994	16 258
	<b>91 994</b>	<b>76 258</b>

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft någon anställd personal

**Noter till Balansräkning**

**Not 6 Byggnader och mark**

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	34 000 137	34 000 137
-Ombyggnad	57 326 958	57 326 958
-Mark	20 963 069	20 963 069
	<b>112 290 164</b>	<b>112 290 164</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 097 123	-5 362 387
-Årets avskrivning enligt plan	-734 736	-734 736
	<b>-6 831 859</b>	<b>-6 097 123</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>105 458 305</b>	<b>106 193 041</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	66 000 000	66 000 000
Mark	29 000 000	29 000 000
	<b>95 000 000</b>	<b>95 000 000</b>
Bostäder	95 000 000	95 000 000
	<b>95 000 000</b>	<b>95 000 000</b>

**Not 7 Inventarier, maskiner och installationer**

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	121 177	121 177
-Nyanskaffningar under året	147 359	-
	<b>268 536</b>	<b>121 177</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-108 303	-95 427
-Årets avskrivning enligt plan	-30 948	-12 876
	<b>-139 251</b>	<b>-108 303</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>129 285</b>	<b>12 874</b>

Handwritten notes and signatures at the bottom of the first page.

Handwritten notes and signatures at the bottom of the second page.

**Not 8 Kassa och bank**

	2018-12-31	2017-12-31
SHB, PM-konto	1 927 975	1 931 075
SHB, Avräkningskonto Fastighetsägarna	5 023 063	4 493 285
<b>Summa</b>	<b>6 951 038</b>	<b>6 424 360</b>

SHB, PM-konto beviljad kredit på 620 000 kronor  
Säkerhet för beviljad kredit är fastighetsinteckningar

**Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga**

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2018-12-31	Skuldbelopp 2017-12-31
Stadshypotek	Rörligt	1,74%	500 000	500 000
Stadshypotek	2019-03-01	2,05%	1 540 000	1 556 000
Stadshypotek	2021-06-30	1,78%	3 315 000	3 349 000
Stadshypotek	2019-06-01	1,44%	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	2020-06-30	1,92%	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	2021-06-01	1,98%	4 875 000	4 925 000
Stadshypotek	2021-06-01	3,72%	3 750 000	3 750 000
Stadshypotek	Rörligt	1,50%	3 750 000	3 750 000
Stadshypotek	2023-06-01	3,99%	3 750 000	3 750 000
Stadshypotek	2022-06-01	1,52%	3 750 000	3 750 000
Stadshypotek	2019-06-01	1,40%	2 437 500	2 462 500
Stadshypotek	2023-06-01	3,99%	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek	2022-06-30	1,46%	3 482 500	3 500 000
Stadshypotek	2019-06-30	2,73%	3 500 000	3 500 000
			<u>47 150 000</u>	<u>47 292 500</u>
Kortfristig del av långfristig skuld			-135 500	-125 000
<b>Summa</b>			<b>47 014 500</b>	<b>47 167 500</b>

**Övriga noter**

**Not 10 Ställda säkerheter**

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	47 500 000	47 500 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>47 500 000</b>	<b>47 500 000</b>

**Not 11 Eventualförpliktelser**

	Inga	Inga
Övriga eventualförpliktelser	-	-
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*



## Underskrifter

Stockholm 2019-05-20

Kais Hädd

Daniel Hedqvist

Tor Karlsson

Peter Sahlström

Min revisionsberättelse har lämnats den 2019-05-20

Torbjörn Larsson  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Korpen, org. nr 769603-4565

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Korpen för år 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 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 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 upp-lyser, 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 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 professionell skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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. Risken 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 Bostadsrättsföreningen Korpen för år 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Solna den 24 maj 2019

Torbjörn Larsson  
Auktoriserad revisor

## Välkommen till en smartare hushållning

En stabil och god ekonomi kräver ordning och reda – och en massa tid. Dessutom kan den ekonomiska förvaltningen i en bostadsrättsförening vara ganska komplicerad. Då kan ni ta hjälp av oss! Fastighetsägarna Service är experter på ekonomisk förvaltning i bostadsrättsföreningar. Det betyder att du kan överlåta hela ansvaret på oss om du vill. Allt från den löpande bokföringen, till avisering av hyror och avgifter, likviditetsbudgetar, flerårsbudgetar, fastighetsdeklarationer, panthantering och soliditetsupplysningar.

Hör av dig så kommer vi gärna och hälsar på för att se hur vi kan hjälpa till.

Fastighetsägarna Service kan allt om hus och fastighetsförvaltning. Det betyder att vi kan erbjuda dig och din förening både goda råd och praktisk avlastning. Här finns några av landets skickligaste fastighetsjurister, hyresförhandlare, handläggare, ekonomer, förvaltare, driftsingenjörer och fastighetsskötare. Alla med uppdrag att hjälpa dig och dina grannar med tjänster och produkter som gör det enklare och lönsammare att vara fastighetsägare.

Läs mer på [www.fastighetsagarna.se/tjanster](http://www.fastighetsagarna.se/tjanster) eller ring vår kundservice direkt 08-617 76 00.



**FASTIGHETSÄGARNA  
SERVICE**

---

Fastighetsägarna Service  
Telefon: 08-617 75 00  
E-post: [kontakt@fastighetsagarna.se](mailto:kontakt@fastighetsagarna.se)  
[www.fastighetsagarna.se](http://www.fastighetsagarna.se)