

Bostadsrättsföreningen Korsör

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning 2020

Bostadsrättsföreningen Korsör

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Korsör, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1945-09-29. Föreningens organisationsnummer är 746000-1170. Fastighetsbeteckning: Malmö Korsör 1.

Den 13 oktober 2020 har föreningen i enlighet med beslut på extrastämma 2019 friköpt marken till fastigheterna Malmö Korsör 1 i Malmö från Malmö Stad. För att finansiera köpet av har föreningen under året tagit upp lån hos SBAB.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen och bostadsrättstilläggsförsäkring för samtliga medlemmar. Byggnadernas uppvärmning är bergvärme från egen anläggning from oktober 2020.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1946 till 1948 och består av tre flerbostadshus i tre respektive fyra våningar. Tomtytan är ca 7 000 kvm varav ca 2 500 kvm (inklusive garage) är bebyggd. Den totala bostadsytan är 5 560 kvm och lokalytan 125 kvm. Uppvärmd yta är ca 6 700 kvm.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 87 lägenheter och en affärslokal med bostadsrätt. Några mindre källarlokalerna uthyres.

Storleksfördelning

1 rok	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Affärslokal
1	1	56	27	1	1	1

Garage

Garageplatser för 22 bilar och 6 motorcyklar, samt 1 parkeringsplats uthyres.

Underhåll och investeringar

Föreningens underhållsplan reviderades 2013. Nedanstående större åtgärder har genomförts under de senaste åren.

Åtgärd	År
Rörstambyte, avlopp i kök och vattenledningar	2002
Renovering av trapphus	2004
Cykelskjul	2005-2006
Miljöhus	2005-2006
Tvättstugor	2006
Renovering av garage	2006
Nytt låssystem	2006
Förnyelse av gårdsmiljön (grindar, stängsel, spaljéer, trädplantering mm)	2007-2011
Uteplatser	2009-
Uppgradering av elsystemet	2008-2013
Renovering av trapphus (målning och ny belysning)	2013
Nya kodlås	2013
Fastighetsboxar	2014
Ny belysning i källare	2014
Säkerhetsdörrar	2017
OVK	2017
Gruppavtal bredband	2019
Bergvärme	2020
Tomtköp	2020

Under 2021-2022 planerar föreningen följande åtgärder:

Tak- och fasadrenovering
Solceller

Förvaltning

Löpande administration och förvaltning sköts av föreningens styrelse (bland annat inköp, fakturakontroll, mäklare, säljare och köpare, lägenhetstillsyn, kontakter med leverantörer och underhållsplanering).

Följande uppdrag sköts av Bredablick Förvaltning:

- Ekonomisk förvaltning (bokföring, fakturering, leverantörsbetalning och deklaration)
- Medlems- och lägenhetsregister

Övriga avtal

- Fastighetsskötsel, SBC Förvaltning
- Vatten, avlopp, sophämtning, VA-Syd
- Återvinning, RagnSells
- Kabel-TV och bredband, Com Hem
- Försäkring, Trygg Hansa
- Service tvättstugor, Bengtssons Tvättmaskinsservice
- Fjärrvärme och el, E.on
- Städning, Klart Rent

För genomförande av olika underhålls- och nybyggnadsprojekt anlitas olika entreprenörer.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 87 st. Under året har 18 överlåtelse gjorts. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Genomsnittspriset per kvadratmeter för sålda lägenheter har under året minskat med 2,3 %, från 33 445 kr till 32 674 kr.

L

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Margareta Boman
Rene Cautin Yanez
Roland Forsblom, ordförande
Björn Johansson, sekreterare
Gabriella Panta
Fredrik Wigårde
Grazyna Karlsson, suppleant
Therése Olsson, suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för Margareta Boman, Fredrik Wigårde och Therese Olsson.

Valberedning

Jakob Rignell
Johan Karlsson

Revisor

Ernst & Young AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 juni 2020, för första gången i föreningens historia, utomhus i föreningens innergård pga corona-pandemin. Nästa årsmöte planeras att genomföras med poströstning under april pga de fortsatta pendemirestriktionerna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Fortsatt arbete med tak-/fasad- och energiprojekten.
- Tomtköp.
- Bergvärmeprojekt.

Bergvärmeprojektet är, av olika skäl, starkt försenat. Beräknas vara helt klart under våren 2021. Projektets försening påverkar även andra projekt.

Föreningens ekonomi

Månadsavgifterna höjdes den 1 januari 2020 med 10 %. I månadsavgifterna ingår kabel-tv, bredband samt bostadsrättstilläggsförsäkring.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter (tkr)	3 915	3 580	3 536	3 549	3 526
Årets resultat (tkr)	1 318	1 016	979	930	1 147
Totalt eget kapital (tkr)	19 548	18 230	17 214	16 235	15 305
Balansomslutning (tkr)	65 088	18 893	18 102	17 038	16 075
Lån (kr / kvm)	8 073	-	-	-	-
Soliditet % (eget kapital/tillgångar)	30	96	95	95	95
Likviditet % (oms tillg/kortfr. skulder)	999	2 234	1 542	1 516	1 548
Årsavgift för bostäder (kr / kvm)	593	539	539	539	539
Driftkostnad (kr / kvm)	293	315	316	313	286

Budgererat resultat 2021: + 800 tkr.

⤵

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt Årets Resultat
Vid årets början	955 763	1 695 696	14 562 546	1 015 993
Disposition enligt föreningsstämma			1 015 993	-1 015 993
Årets resultat				1 318 102
Vid årets slut	955 763	1 695 696	15 578 539	1 318 102

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	15 578 539
Årets resultat	1 318 102
Summa överskott	16 896 641

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **16 896 641**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

☺

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 621 158	3 260 641
Övriga rörelseintäkter	2	293 716	318 982
Summa rörelseintäkter		<u>3 914 874</u>	<u>3 579 623</u>
		3 914 874	3 579 623
Rörelsekostnader			
Reparationer	3	-35 067	-28 089
Driftkostnader	4	-1 797 923	-1 919 685
Övriga kostnader	5	-190 746	-189 821
Personalkostnader	6	-133 834	-133 906
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	-354 519	-354 520
Summa rörelsekostnader		<u>-2 512 089</u>	<u>-2 626 021</u>
Rörelseresultat		<u>1 402 785</u>	<u>953 602</u>
Finansiella poster			
Ränteintäkter		37 252	62 674
Räntekostnader		-121 935	-283
Summa finansiella poster		<u>-84 683</u>	<u>62 391</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>1 318 102</u>	<u>1 015 993</u>
Resultat före skatt		<u>1 318 102</u>	<u>1 015 993</u>
Årets resultat		<u>1 318 102</u>	<u>1 015 993</u>

C

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	48 759 155	4 063 832
Inventarier, maskiner och installationer	9	25 838	34 800
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	5 320 441	-
		<u>54 105 434</u>	<u>4 098 632</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga finansiella instrument		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>54 105 934</u>	<u>4 099 132</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		8 674	6 473
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	116 101	106 644
		<u>124 775</u>	<u>113 117</u>
<i>Kassa och bank</i>	11	10 857 617	14 680 490
Summa omsättningstillgångar		<u>10 982 392</u>	<u>14 793 607</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>65 088 326</u>	<u>18 892 739</u>

C

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		955 763	955 763
Underhållsfond		1 695 696	1 695 696
		<u>2 651 459</u>	<u>2 651 459</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		15 578 540	14 562 546
Årets resultat		1 318 102	1 015 993
		<u>16 896 642</u>	<u>15 578 539</u>
Summa eget kapital		<u>19 548 101</u>	<u>18 229 998</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	12,13	44 437 500	-
		<u>44 437 500</u>	<u>-</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12,13	450 000	-
Leverantörsskulder		240 586	140 788
Skatteskulder		15 165	17 082
Övriga skulder		79 969	58 502
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	317 005	446 369
		<u>1 102 725</u>	<u>662 741</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>65 088 326</u>	<u>18 892 739</u>

⤵

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 402 785	953 602
Avskrivningar	354 519	354 520
	1 757 304	1 308 122
Erhållen ränta	37 252	62 674
Erlagd ränta	-121 935	-283
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-84 683	62 391
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-11 657	71 705
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-10 016	-225 139
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 650 948	1 217 079
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-45 040 880	-
Ökning/minskning av pågående arbete	-5 320 441	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-50 361 321	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	45 000 000	-
Amortering av låneskulder	-112 500	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	44 887 500	-
Årets kassaflöde	-3 822 873	1 217 079
Likvida medel vid årets början	14 680 490	13 463 411
Likvida medel vid årets slut	10 857 617	14 680 490

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

C

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

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

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	20-50 år
Markanläggning	20 år
Inventarier	5-10 år

C

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 296 357	2 996 820
Årsavgifter, lokaler	122 076	110 976
Hyror, p-platser/garage	180 684	130 145
Övriga objekt	22 041	22 700
Summa	3 621 158	3 260 641

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Vatten	3 000	3 000
Hushållsel	186 718	246 747
Överlåtelseavgifter	65 681	25 277
Debiterade tillval	17 160	15 600
Övriga intäkter	21 157	28 358
Summa	293 716	318 982

Not 3 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	13 557	7 286
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	2 690	18 732
El, installationer	16 945	-
Huskropp	1 875	-
Övrigt	-	2 071
Summa	35 067	28 089

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsförvaltning	201 126	199 089
Städning	66 600	64 800
Fastighetsskatt/-avgift	134 532	129 956
Bevakningskostnader	1 875	4 603
Serviceavtal	12 994	13 025
Förbrukningsmaterial	1 055	10 159
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	5 040
El	153 122	91 161
Hushållsel	186 718	246 747
Uppvärmning	418 447	718 998
Vatten och avlopp	218 074	197 965
Avfallshantering	62 492	61 611
Fastighetsförsäkring	49 100	47 216
Tomträttsavgäld	102 298	5 814
Kabel-TV	58 242	59 845
Bredband	131 248	63 656
Summa	1 797 923	1 919 685

⤵

Not 5 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	3 180	-
Tele och post	5 249	-
Förvaltningskostnader	134 474	154 449
Revision	15 825	14 925
Bankkostnader	1 768	3 050
Övriga externa tjänster	22 960	-
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 290	7 150
Övriga externa kostnader	-	3 162
Summa	190 746	182 736

Not 6 Arvoden

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	110 210	107 000
Summa	110 210	107 000
Sociala avgifter	23 624	26 906
Summa	133 834	133 906

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	325 656	325 657
Markanläggningar	19 901	19 900
Maskiner och inventarier	8 962	8 963
Summa	354 519	354 520

C

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	9 031 267	9 031 267
-Markanläggningar	397 673	397 673
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	9 428 940	9 428 940
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-5 161 464	-4 835 807
-Markanläggningar	-203 644	-183 744
	-5 365 108	-5 019 551
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-325 656	-325 657
-Årets avskrivning på markanläggning	-19 901	-19 900
	-345 557	-345 557
<i>Utgående avskrivningar</i>	-5 710 665	-5 365 108
Redovisat värde	54 079 596	4 063 832
<i>Varav</i>		
Byggnader	3 544 147	3 869 803
Mark	45 040 880	-
Markanläggningar	174 128	194 029
Pågående nyanläggningar	5 320 441	-
Taxeringsvärden		
Bostäder	104 000 000	104 000 000
Lokaler	878 000	878 000
Totalt taxeringsvärde	104 878 000	104 878 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>50 548 000</i>	<i>50 548 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Maskiner, inventarier, installationer	579 434	579 434
<i>Summa anskaffningsvärden</i>	579 434	579 434
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Maskiner, inventarier, installationer	-544 634	-535 671
	-544 634	-535 671
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Maskiner, inventarier, installationer	-8 962	-8 963
	-8 962	-8 963
<i>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	-553 596	-544 634
Restvärde enligt plan vid årets slut	25 838	34 800

⌋

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	116 101	106 644
	116 101	106 644

Not 11 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	205 812	824 801
Transaktionskonto SBAB	5 678 303	5 719 183
Transaktionskonto Resurs Bank	4 973 502	8 136 506
	10 857 617	14 680 490

Not 12 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	450 000	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	1 800 000	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	42 637 500	-
Summa	44 887 500	0

Not 13 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	44 887 500	-
Summa	44 887 500	0

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	1,25 %	2030-11-14	-	15 000 000	37 500	14 962 500
SBAB	1,25 %	2030-11-14	-	15 000 000	37 500	14 962 500
SBAB	1,25 %	2030-11-14	-	15 000 000	37 500	14 962 500
Summa			0	45 000 000	112 500	44 887 500

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	144 838	140 619
Upplupna revisionsarvoden	16 000	15 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	156 167	289 950
	317 005	446 369

C

Not 15 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	45 000 000	-
I eget förvar	-	5 300 720
Summa ställda säkerheter	45 000 000	5 300 720

Underskrifter

Malmö 2021 - 03 - 29



Roland Forsblom
Styrelseordförande



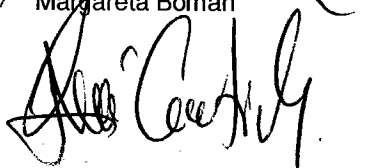
Björn Johansson



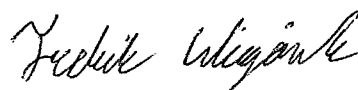
Margareta Boman



Gabriella Panta



René Cautin Yarez



Fredrik Wigårde

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04 - 06
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Korsör, org.nr 746000-1170

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Korsör för år 2020.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 uppger, 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.

Revisorans ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Korsör för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 4/16-2021

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

