

Bostadsrättsföreningen Korsör

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning 2019

Bostadsrättsföreningen Korsör

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Korsör, får härmed avge årsredovisning för 1 januari - 31 december 2019.

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.

Tomtmarken är upplåten med tomträtt av Malmö stad sedan 1945. Avtalet löper tom 2020-08-31. Nuvarande tomthyra är cirka 6 000 kr per år. Vid fortsatt tomträttsavtal blir tomthyran 823 000 per år. Vi planerar därför att istället friköpa tomten för cirka 45 000 000 kr. Taxeringsvärdet för tomtmarken är 54 000 000.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen och bostadsrättstilläggsförsäkring för samtliga medlemmar. Byggnadernas uppvärmning är vattenburen fjärrvärme. Under 2020 kommer vi att övergå till bergvärme från egen anläggning.

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

Garage

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

C

Byggnadernas tekniska status

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
Bredband	2019

Under 2020-2021 planerar vi följande åtgärder:

Bergvärme
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, Comhem
- Försäkring, Trygg Hansa
- Service tvättstugor, Bengtssons Tvättmaskinsservice
- Fjärrvärme och el, EON
- Städning, Klart Rent

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

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 88 st. Under året har 18 överlåtelse gjorts. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Genomsnittspriset per kvadratmeter för sålda lägenheter har under året sjunkit med 3 procent, från 34 317 kr 2018, till 33 445 kr 2019.

C

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Roland Forsblom, ordförande
Björn Johansson, sekreterare
Margareta Boman
Sina Jeddi Alishah
Gabriella Panta
Grazyna Karlsson, suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för Roland Forsblom, Björn Johansson, Gabriella Panta och Grazyna Karlsson. Sina Jeddi Alishah har flyttat från föreningen. Styrelsen har under året avhållit 19 protokolförda sammanträden.

Valberedning

Nathalie Busk
Sofie Åström

Revisor

Ernst & Young

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-03-25, samt extra föreningsstämma 2019-11-18. Nästa årsmöte är 2020-03-30

Vid den extra föreningsstämman beslutades att föreningen ska gå vidare med friköp av tomten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Fortsatt arbete med tak-/fasad-/energiprojektet. Kontakter med företag, myndigheter och politiker.
- Avtal om gruppavtal för bredband.
- Beslut av tomtköp.
- Start av bergvärmeprojektet.

Föreningens ekonomi

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

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter (tkr)	3 580	3 536	3 549	3 526	3 502
Årets resultat (tkr)	1 016	979	930	1 147	1 218
Totalt eget kapital (tkr)	18 230	17 214	16 235	15 305	14 158
Balansomslutning (tkr)	18 893	18 102	17 038	16 075	14 841
Lån, (kr / kvm)	0	0	0	0	0
Soliditet % (eget kapital/tillgångar)	96	95	95	95	95
Likviditet % (oms tillg/kortfr. skulder)	2 234	1 542	1 516	1 548	1 505
Årsavgift för bostäder, (kr / kvm)	539	539	539	539	539
Driftskostnad, (kr / kvm)	315	316	313	286	273
Underhållsfond, (kr / kvm)	298	298	298	298	298
	-	-	-	-	-

Budgeterat resultat 2020; +1 100 tkr.

C

	Utfall	Budget	Prognos			
<u>Kassaflöde 8tkr)</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>
Ingående likvida medel	13 463	14 680	1 030	1 780	2 130	2 480
Årets resultat	1 016	1 100	600	600	600	600
Förändring av interimsposter	-153					
Avskrivningar	354	450	750	850	850	850
Nya lån		45 000	5 000			
Amorteringar		-200	-600	-600	-600	-600
Investeringar		-60 000	-5 000	-500	-500	-500
Utgående likvida medel	14 680	1 030	1 780	2 130	2 480	2 830

Skatter

Föreningen betalar ingen inkomstskatt och ingen utgående moms. Avdrag för ingående moms får inte göras. Under 2019 betalade föreningen följande skatter; fastighetsavgift 130 tkr, arbetsgivaravgifter 27 tkr, moms 392 tkr och energiskatt 68 tkr.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
				<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	955 763	1 695 696	13 583 325	979 221
Disposition enligt föreningsstämma			979 221	-979 221
Årets resultat				1 015 993
Vid årets slut	955 763	1 695 696	14 562 546	1 015 993

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	14 562 546
Årets resultat	1 015 994
Summa överskott	15 578 540

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

15 578 540

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>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 260 641	3 254 933
Övriga rörelseintäkter	2	318 982	281 528
Summa rörelseintäkter		3 579 623	3 536 461
		<hr/>	<hr/>
		3 579 623	3 536 461
Rörelsekostnader			
Reparationer	3	-28 089	-36 449
Driftkostnader	4	-1 919 685	-1 919 171
Övriga kostnader	5	-189 821	-161 449
Personalkostnader	6	-133 906	-130 159
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	-354 520	-357 920
Summa rörelsekostnader		-2 626 021	-2 605 148
		<hr/>	<hr/>
Rörelseresultat		953 602	931 313
Finansiella poster			
Ränteintäkter		62 674	47 919
Räntekostnader		-283	-11
Summa finansiella poster		62 391	47 908
		<hr/>	<hr/>
Resultat efter finansiella poster		1 015 993	979 221
		<hr/>	<hr/>
Resultat före skatt		1 015 993	979 221
		<hr/>	<hr/>
Årets resultat		1 015 993	979 221

4

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	4 063 832	4 409 389
Inventarier, maskiner och installationer	9	34 800	43 763
		4 098 632	4 453 152
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga finansiella instrument		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		4 099 132	4 453 652
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		6 473	109 438
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	106 644	75 384
		113 117	184 822
<i>Kassa och bank</i>	11	14 680 490	13 463 411
Summa omsättningstillgångar		14 793 607	13 648 233
SUMMA TILLGÅNGAR		18 892 739	18 101 885

⤵

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</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		14 562 546	13 583 325
Årets resultat		1 015 993	979 221
		<u>15 578 539</u>	<u>14 562 546</u>
Summa eget kapital		<u>18 229 998</u>	<u>17 214 005</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		140 788	292 151
Skatteskulder		17 082	9 149
Övriga skulder		58 502	183 917
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	446 369	402 663
		<u>662 741</u>	<u>887 880</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>18 892 739</u>	<u>18 101 885</u>

↳

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	953 602	931 313
Avskrivningar	354 520	357 921
	1 308 122	1 289 234
Erhållen ränta	62 674	47 919
Erlagd ränta	-283	-11
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	62 391	47 908
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	71 705	-150 400
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-225 139	84 627
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 217 079	1 271 369
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	
Årets kassaflöde	1 217 079	1 271 369
Likvida medel vid årets början	13 463 411	12 192 041
Likvida medel vid årets slut	14 680 490	13 463 410

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

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. Eventuell fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden anges som tillägg till resultaträkningen.

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

↳

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 996 820	2 996 820
Årsavgifter, lokaler	110 976	110 976
Hyror, p-platser/garage	130 145	126 837
Övriga objekt	22 700	20 300
Summa	3 260 641	3 254 933

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Vatten	3 000	3 000
Hushållsel	246 747	228 648
Överlåtelseavgifter	25 277	22 680
Debiterade tillval	15 600	15 600
Övriga intäkter	28 358	8 974
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	-	2 626
Summa	318 982	281 528

Not 3 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	7 286	27 340
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	18 732	3 839
VA & sanitet, installationer		4 775
Huskropp		495
Övrigt	2 071	
Summa	28 089	36 449

⌋

Not 4 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsförvaltning	199 089	196 038
Städning	64 800	63 000
Fastighetsskatt/-avgift	129 956	122 229
Besiktningskostnader		1 374
Bevakningskostnader	4 603	2 550
Serviceavtal	13 025	12 964
Förbrukningsmaterial	10 159	15 443
Övriga utgifter för köpta tjänster	5 040	
El	91 161	106 916
Hushållsel	246 747	228 648
Uppvärmning	718 998	793 468
Vatten och avlopp	197 965	195 640
Avfallshantering	61 611	65 349
Fastighetsförsäkring	47 216	47 223
Systematiskt brandskyddsarbete		797
Tomträttsavgäld	5 814	5 814
Kabel-TV	59 845	61 718
Bredband	63 656	
Summa	1 919 685	1 919 171

Not 5 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker		7 026
Tele och post	7 086	7 609
Förvaltningskostnader	154 449	121 465
Revision	14 925	17 250
Bankkostnader	3 050	
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 150	7 010
Övriga externa kostnader	3 161	1 089
Summa	189 821	161 449

Not 6 Arvoden

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	107 000	104 000
Summa	107 000	104 000
Sociala avgifter	26 906	26 159
Summa	133 906	130 159

⤵

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	325 657	325 658
Markanläggningar	19 900	19 900
Maskiner och inventarier	8 963	12 362
Summa	354 520	357 920

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	9 031 267	9 031 267
-Markanläggningar	397 673	397 673
Utgående anskaffningsvärden	9 428 940	9 428 940
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-4 835 807	-4 510 149
-Markanläggningar	-183 744	-163 844
	-5 019 551	-4 673 993
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-325 657	-325 658
-Årets avskrivning på markanläggning	-19 900	-19 900
	-345 557	-345 558
Utgående avskrivningar	-5 365 108	-5 019 551
Redovisat värde	4 063 832	4 409 389
<i>Varav</i>		
Byggnader	3 869 803	4 195 460
Markanläggningar	194 029	213 929
Taxeringsvärden		
Bostäder	104 000 000	87 000 000
Lokaler	878 000	591 000
Totalt taxeringsvärde	104 878 000	87 591 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>50 548 000</i>	<i>44 591 000</i>

6

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Anskaffningsvärdet		
Vid årets början		
-Maskiner, inventarier, installationer	579 434	579 434
Summa anskaffningsvärdet	579 434	579 434
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
-Maskiner, inventarier, installationer	-535 671	-523 310
	-535 671	-523 310
Årets avskrivningar		
-Maskiner, inventarier, installationer	-8 963	-12 362
	-8 963	-12 362
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-544 634	-535 671
Restvärde enligt plan vid årets slut	34 800	43 763

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	106 644	75 384
	106 644	75 384

Not 11 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto, Handelsbanken	824 801	870 274
Transaktionskonto, SBAB	5 719 183	5 699 609
Transaktionskonto, Resurs	8 136 506	6 893 528
	14 680 490	13 463 411

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	140 619	136 677
Upplupna revisionsarvoden	15 800	16 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	289 950	249 486
	446 369	402 663

Not 13 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar		
I eget förvar	5 300 720	5 300 720
Summa ställda säkerheter	5 300 720	5 300 720


⌋

Underskrifter

Malmö 2020-03-09



Roland Forsblom
Ordförande



Björn Johansson



Margareta Boman



Gabriella Panta



Grazyna Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-11
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 2019.

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 2019 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns 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 på fel, 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 revisionsssed 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 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 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 våra 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, förfälskning, 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.

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 Brf Korsör för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 betryggande 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 räkenskaperna. 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 11/3-2020

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

