

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Korsö 1
Org nr: 769610–9292



4

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11



49

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Korsö får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Korsö 1 i Stockholms kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 74 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastighetens adress är Storforsplan 5 i Farsta.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Från och med 2019 har avgälden uppgått till 385 100 kr per år, dock med en särskild nedsättning de fyra första åren. Avtalet löper oförändrat i 10 år.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning (varav hyresrätter)

1 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
14 (3)	43 (1)	1	14 (1)	2	74 (5)

Dessutom tillkommer

Lokaler	Förråd	P-platser
1	5	35

Total tomtarea 3 017 m²

Total bostadsarea 5 514 m²

Årets taxeringsvärde 106 632 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 85 618 000 kr

4

Avtal

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Föreningen är medlemmar i Bostadsrätterna.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Inre fastighetsservice
Riksbyggen	Yttre fastighetsservice
Riksbyggen	Lokalvård
Telenor	Fibernät
ComHem	Kabel-tv
HSB	Vinterunderhåll
Södertörns plåt AB	Takskottning

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 302 tkr och planerat underhåll för 525 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 700 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 127 kr/m². För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 5 523 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 522 tkr (100 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 672 tkr (122 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

M

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fasadputsning	Slutet av 80-talet	
Balkongreovering	Slutet av 80-talet	
Stambyte (inkl renovering av badrum)	2001	
Takrenovering (ommalning av tak och diverse åtgärder)	2012	
Frånluftåtervinningsanläggning	2014	
UC Expansion	2015	
OVK	2015	
Byte av hissar	2016	
Byte tilluftsaggregat	2017	
Målning av balkongdörrar och fönster	2017	
Installation av sopmolek	2017	Byte av sopsorteringssystem
Stamspolning av samtliga lägenheter	2018	
Huskropp/fasad	2020/2021	Delar av huset

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp i kr
Byte grovtvättmaskin	91 918
OVK med åtgärder ventilation	362 870
Stängsel	70 580

Styrelse, revisor och övriga funktionärer

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Robert Olsson	Ordförande	2024
Mia Rask	Sekreterare	2024
Arnold Hedin	Vice ordförande	2023
Monica Lindblom	Ledamot	2023
Robel Domenico	Ledamot	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mats Lehtipalo	Godkänd revisor	2023
Birger Nordmark	Revisor suppleant	2023

Valberedning

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fredrik Oja-Mikulska	2023
Jan Waernström	2023

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 105 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 107 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Verksamhetsberättelse

Styrelsen har haft 10 protokollförda möten. Utöver det har styrelsen behandlat löpande och specifika frågeställningar genom både mail och telefonkontakter.

Varje ledamot har även detta år haft ett flertal uppdrag att hantera utifrån sina respektive ansvarsområden som t ex innemiljö, utemiljö, teknik, ekonomi och administrativa uppgifter.

Under året gjordes den lagstadgade OVK-besiktningen med extra noggrann genomgång av ventilationsrör och utbyte av ventiler.

Styrelsen har också arbetat med en mängd olika lägenhetsärenden bland annat andrahandsuthyrningar, överlåtelse och försäljningar. Inte minst arbetar vi löpande med att få ner kostnaderna för föreningen, bl a gör vi våra medlemmar medvetna om hur de kan vara med och bidra till minskade kostnader genom att följa de instruktioner som finns avseende föreningens allmänna utrymmen.

Som vanligt har vi också haft täta kontakter med Riksbyggen avseende både ekonomiska frågor och fastighetsförvaltningen.

Under det gångna året har två nummer av Vi i Femman delats ut till samtliga boende.

Föreningsstämman hölls den 4 maj i cafeterian i Centrumkyrkan, denna gång helt utan restriktioner för covid.

Ekonomi

Årets resultat är ca 5,7 mkr högre än föregående år. Detta beror huvudsakligen på underhållskostnaderna som under året varit omkring 5,7 mkr lägre än 2021.

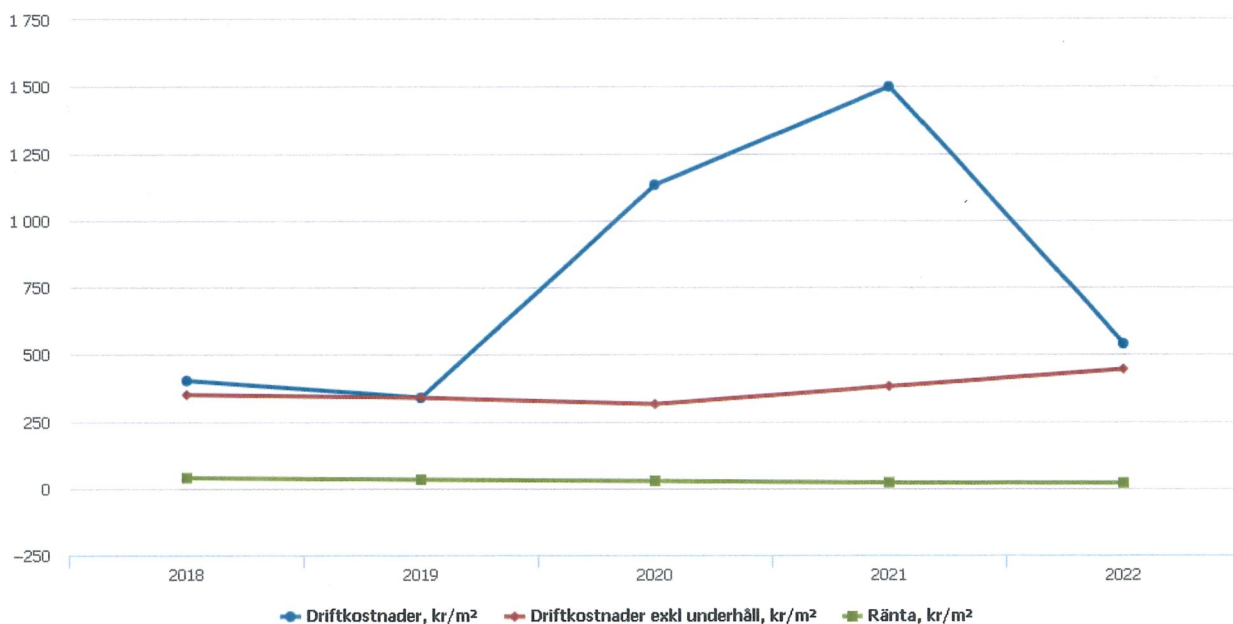
I resultatet ingår avskrivningar med 1 014 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 792 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 2%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3,5 % från och med 2023-01-01. Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 776 kr/m²/år.

M

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 511	4 421	4 396	4 273	4 222
Resultat efter finansiella poster	-222	-5 911	-4 009	451	-117
Resultat exklusive avskrivningar	792	-4 898	-2 888	1 573	1 005
Balansomslutning	92 378	92 516	95 926	93 676	97 724
Soliditet %	83	83	82	88	84
Likviditet %	472	411	95	277	636
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	776	754	730	716	682
Driftkostnader, kr/m ²	539	1 498	1 132	338	402
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	444	380	314	338	349
Ränta, kr/m ²	19	20	27	32	39
Underhållsfond, kr/m ²	26	0	0	184	64
Lån, kr/m ²	2 601	2 601	2 601	1 884	2 720



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

19

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	74 301 790	15 826 720	0	-6 986 731	-5 911 256
Disposition enl. årsstämmobeslut				-5 911 256	5 911 256
Reservering underhållsfond			672 000	-672 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-525 368	525 368	
Årets resultat					-221 999
Vid årets slut	74 301 790	15 826 720	146 632	-13 044 619	-221 999

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-12 536 462
Årets resultat	-221 999
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-672 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	525 368
Summa	-12 905 093

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 12 905 093**

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

Resultaträkning

Belopp i kr	2022-01-01		2021-01-01	
	2022-12-31		2021-12-31	
Rörelseintäkter m.m.				
Nettoomsättning	Not 2	4 511 247	4 420 850	
Övriga rörelseintäkter	Not 3	46 343	29 089	
Summa rörelseintäkter		4 557 590	4 449 939	
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-3 002 058	-8 348 496	
Övriga externa kostnader	Not 5	-550 697	-759 839	
Personalkostnader	Not 6	-126 770	-128 465	
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 013 732	-1 013 732	
Summa rörelsekostnader		-4 693 256	-10 250 532	
Rörelseresultat		-135 666	-5 800 593	
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 892	1 009	
Räntekostnader och liknande resultatposter		-108 225	-111 672	
Summa finansiella poster		-86 333	-110 663	
Resultat efter finansiella poster		-221 999	-5 911 256	
Årets resultat		-221 999	-5 911 256	

u

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	88 270 520	89 284 252
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		88 270 520	89 284 252
Summa anläggningstillgångar		88 270 520	89 284 252
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		6	6
Övriga fordringar	Not 10	3 885	3 880
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	268 734	209 047
Summa kortfristiga fordringar		272 625	212 933
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	3 834 896	3 018 896
Summa kassa och bank		3 834 896	3 018 896
Summa omsättningstillgångar		4 107 521	3 231 829
Summa tillgångar		92 378 040	92 516 081

4

Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	90 128 510	90 128 510	
Fond för yttre underhåll	146 632	0	
Summa bundet eget kapital	90 275 142	90 128 510	
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond	-361 525	-361 525	
Balanserat resultat	-12 683 094	-6 625 206	
Årets resultat	-221 999	-5 911 256	
Summa fritt eget kapital	-13 266 618	-12 897 987	
Summa eget kapital	77 008 524	77 230 523	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	14 500 000	14 500 000
Summa långfristiga skulder		14 500 000	14 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		147 066	106 534
Skatteskulder		11 677	10 130
Övriga skulder	Not 14	282	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	710 492	668 894
Summa kortfristiga skulder		869 517	785 558
Summa eget kapital och skulder		92 378 040	92 516 081

M

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Standardförbättringar	Linjär	10
Markinventarier	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 923 112	3 816 113
Hyror, bostäder	353 681	376 050
Hyror, lokaler	109 104	106 392
Hyror, p-platser	126 000	126 000
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-3 705
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-350	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-300	0
Summa nettoomsättning	4 511 247	4 420 850

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	19 435	10 456
Övriga rörelseintäkter	14 569	18 633
Försäkringsersättningar	12 339	0
Summa övriga rörelseintäkter	46 343	29 089

4

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Underhåll	-525 368	-6 230 792
Reparationer	-302 301	-200 911
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-118 726	-114 146
Tomträttsavgäld	-363 350	-349 002
Försäkringspremier	-107 352	-98 060
Kabel- och digital-TV	-15 854	-20 708
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-10 847
Serviceavtal	0	-2 600
Obligatoriska besiktningar	-61 614	-6 022
Bevakningskostnader	-7 575	-7 260
Snö- och halkbekämpning	-138 413	-103 465
Förbrukningsinventarier	-2 883	-20 813
Vatten	-133 508	-122 868
Fastighetsel	-298 838	-187 681
Uppvärmning	-789 277	-751 894
Sophantering och återvinning	-108 172	-97 844
Förvaltningsarvode drift	-28 826	-23 584
Summa driftskostnader	-3 002 058	-8 348 496

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-353 269	-419 054
IT-kostnader	-2 880	-5 336
Arvode, yrkesrevisorer	-36 250	-35 000
Övriga förvaltningskostnader	-44 352	-31 698
Kreditupplysningar	-193	-248
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 114	-13 321
Telefon och porto	-6 890	-7 043
Medlems- och föreningsavgifter	-7 555	-7 773
Konsultarvoden	-80 888	-189 883
Bankkostnader	-2 305	-1 870
Advokat och rättegångskostnader	0	-37 000
Övriga externa kostnader	0	-11 613
Summa övriga externa kostnader	-550 697	-759 839

4

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvoden	-99 000	-99 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 000	-4 000
Sociala kostnader	-23 770	-25 465
Summa personalkostnader	-126 770	-128 465

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-830 317	-830 317
Avskrivning Markinventarier	-23 482	-23 482
Avskrivningar tillkommande utgifter	-159 933	-159 933
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 013 732	-1 013 732

W

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	95 832 416	95 832 416
Standardförbättringar	2 711 176	2 711 176
Markinventarier	234 820	234 820
	98 778 412	98 778 412
Årets anskaffningar		
Markinventarier	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	98 778 412	98 778 412
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 145 374	-6 315 057
Standardförbättringar	-2 231 376	-2 071 443
Markinventarier	-117 410	-93 928
	-9 494 160	-8 480 428
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-830 317	-830 317
Årets avskrivning standardförbättringar	-159 933	-159 933
Årets avskrivning markinventarier	-23 482	-23 482
	-1 013 732	-1 013 732
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 507 892	-9 494 160
Restvärde enligt plan vid årets slut	88 270 520	89 284 252
Varav		
Byggnader	87 856 725	88 687 042
Standardförbättringar	319 867	479 800
Markinventarier	93 928	117 410
Taxeringsvärden		
Bostäder	106 000 000	85 000 000
Lokaler	632 000	618 000
Totalt taxeringsvärde	106 632 000	85 618 000
<i>varav byggnader</i>	<i>61 488 000</i>	<i>48 460 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>45 144 000</i>	<i>37 158 000</i>

4

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	31 014	31 014
	31 014	31 014
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	31 014	31 014
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-31 014	-31 014
	-31 014	-31 014
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-31 014	-31 014
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-31 014	-31 014
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 10 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	3 885	3 880
Summa övriga fordringar	3 885	3 880

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	32 812	8 915
Förutbetalt förvaltningsarvode	96 673	96 673
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 835	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 656	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 108	14 435
Förutbetald tomträttsavgäld	92 650	89 025
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	268 734	209 047

Not 12 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	307 168	305 199
Transaktionskonto	3 527 728	2 713 697
Summa kassa och bank	3 834 896	3 018 896

M

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	14 500 000	14 500 000
Långfristig skuld vid årets slut	14 500 000	14 500 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,65%	2024-10-30	2 855 000,00	0,00	0,00	2 855 000,00
NORDEA	0,77%	2025-11-19	11 645 000,00	0,00	0,00	11 645 000,00
Summa			14 500 000,00	0,00	0,00	14 500 000,00

*Senast kända räntesatser

Not 14 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Clearing	282	0
Summa övriga skulder	282	0

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	19 323	19 323
Upplupna räntekostnader	13 803	14 318
Upplupna driftskostnader	21 288	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	23 133	0
Upplupna elkostnader	44 974	30 164
Upplupna vattenavgifter	35 792	30 862
Upplupna värmekostnader	118 555	112 757
Upplupna kostnader för renhållning	7 560	13 215
Upplupna styrelsearvoden	61 500	61 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	9 446
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	364 564	377 310
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	710 492	668 894

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	38 600 000	38 600 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Första 2023-03-13
Ort och datum

Robert Olsson

Robert Olsson

Mia Rask

Mia Rask

Arnold Hedin

Arnold Hedin

Robel Domenico

Robel Domenico

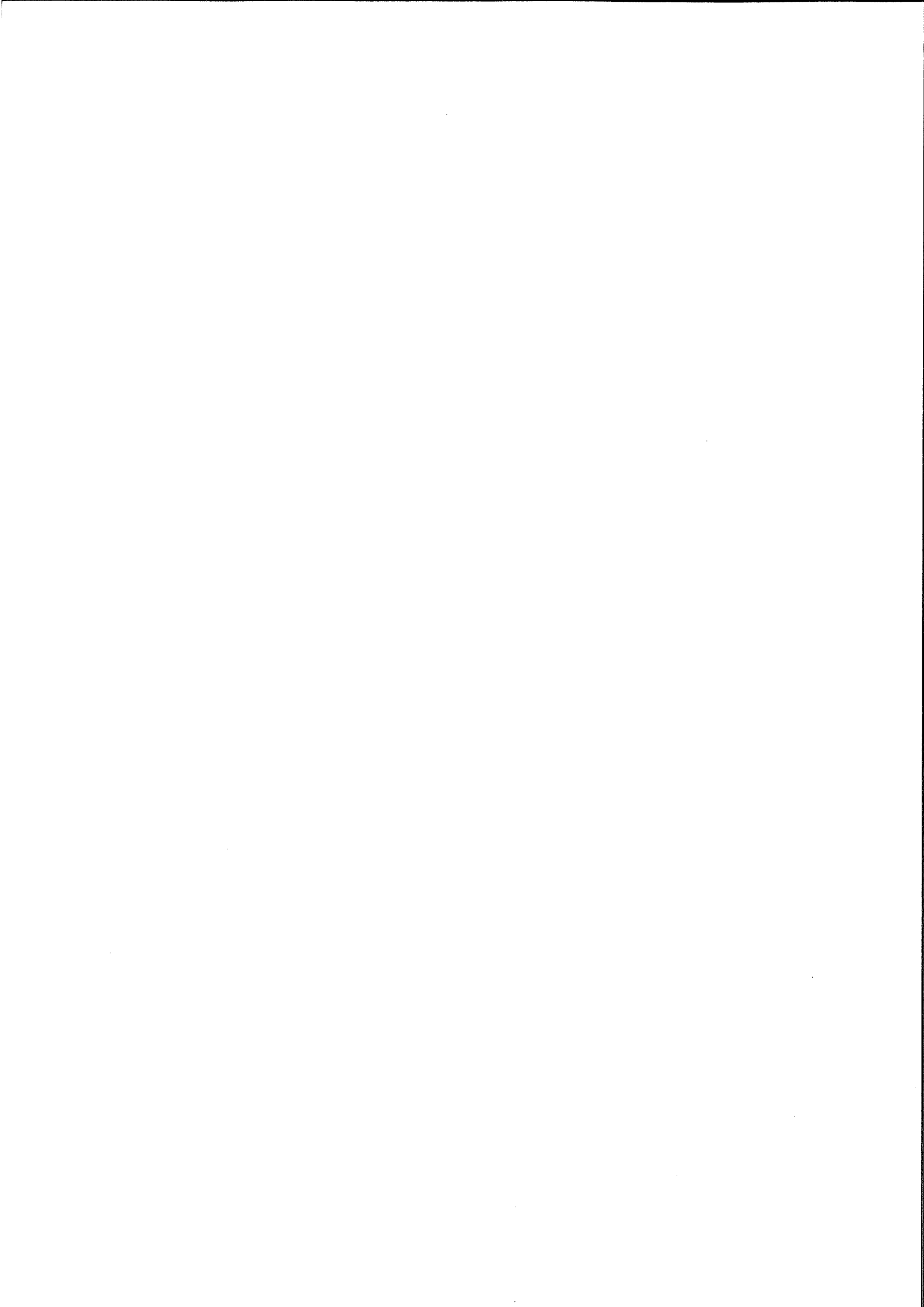
Monica Lindblom

Monica Lindblom

Min revisionsberättelse har avgivits den 16/3 2023.

Mats Lehtipalo

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Korsö 1
Org.nr. 769610-9292

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Korsö 1 för år 2022.

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 2022 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med 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 professionellt 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.

M

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Korsö 1 för år 2022 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 "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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.

Revisorers 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.

M



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

Stockholm den 16/3 2023.



Mats Lehtipalo

Godkänd revisor FAR SRS

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

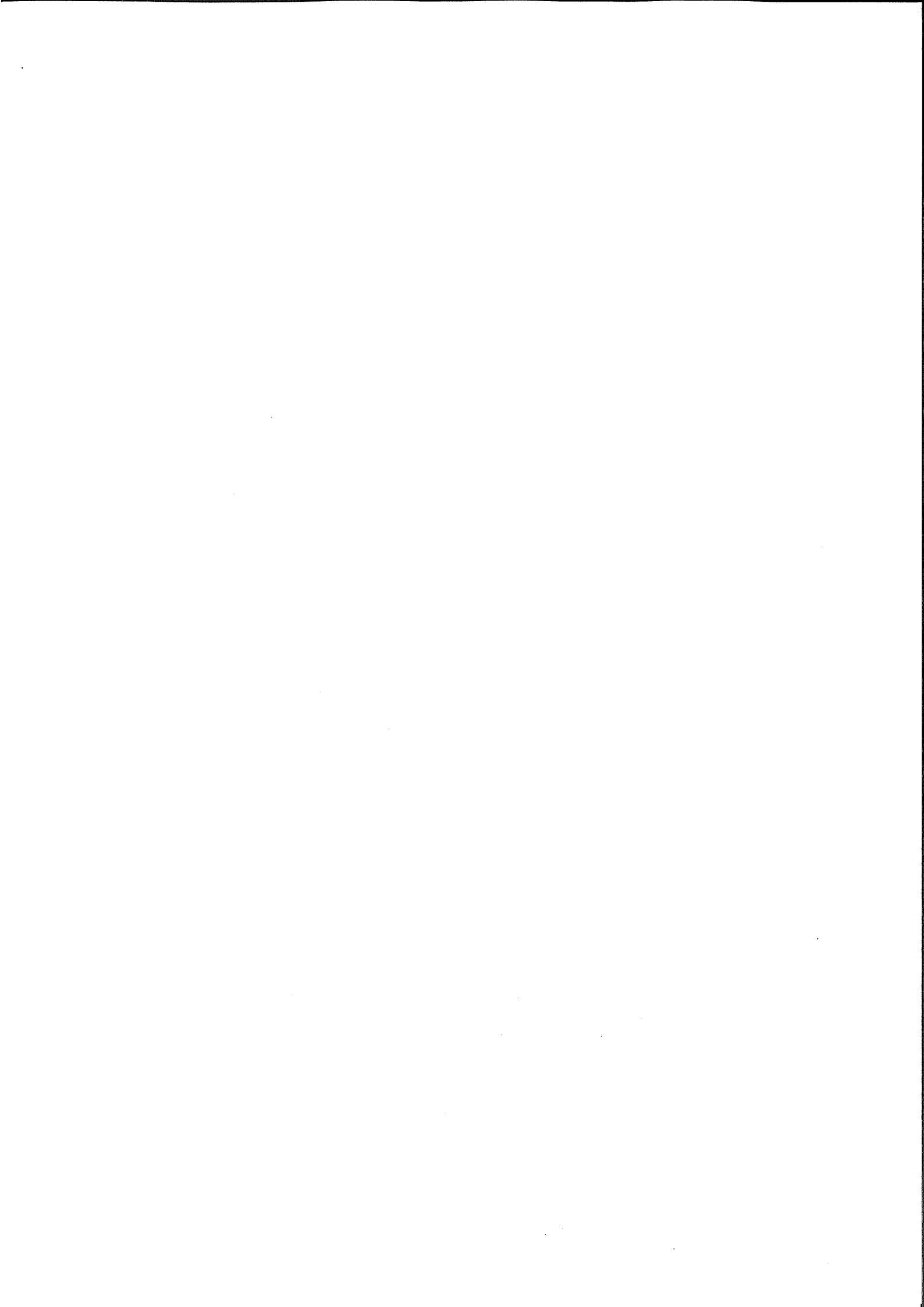
En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.



BRF Korsö 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Korsö i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

