

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

BRF Korsö
Org nr: 769610-9292



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Ordlista

Styrelsens ord



4

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Korsö får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

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 innehar med tomträtt fastigheten Korsö 1 i Stockholms kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 74 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförda 1960. Fastighetens adress är Storforsplan 5 i Farsta.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. From 2019-07-01 höjdes den årliga avgälden till 385 100 kr. Det nya avtalet löper oförändrat i 10 år, dock med en särskild nedsättning de fyra första åren med en stegvis höjning.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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 85 618 000 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 fastighetservice
Riksbyggen	Yttre fastighetservice
Riksbyggen	Lokalvård
HSB	Vinterunderhåll
Bredbandsbolaget	Fibernät
Tele2	Kabel-TV
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 201 tkr och planerat underhåll för 6 231 tkr. 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 700 000 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.

4

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Fasadputsning	Slutet av 80-talet	
Balkongrenovering	Slutet av 80-talet	
Stambyte (inkl renovering av badrum)	2001	
Takrenovering (om målning 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 sopmolk	2017	Byte av sopsorteringsystem
Stamspolning av samtliga lägenheter	2018	
Huskropp/fasad	2020/2021	Delar av huset

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp	Kommentar
Installation av kylningsväxlare	97 500	
Nytt staket	70 580	
Huskropp/fasad	6 062 712	

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	2022
Mia Rask	Sekreterare	2022
Arnold Hedin	Ledamot	2023
Monica Lindblom	Ledamot	2023
Robel Domenico	Ledamot	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mats Lehtipalo	Godkänd revisor	2022
Birger Nordmark	Godkänd revisor	2022

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Fredrik Karlsson (sammankallande)	2022
Magdalena Karlsson	2022

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

u

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 102 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 105 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Verksamhetsberättelse

Styrelsen har haft 11 protokollförda möten. Utöver det har styrelsen behandlat löpande och specifika frågeställningar genom både mail och telefonkontakter.

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

Till våren kunde äntligen fasadrenoveringen avslutas. Detta projekt var det mest omfattande i föreningens historia och innebar mycket arbete.

Styrelsen har också arbetat med en mängd olika lägenhetsärenden bland annat andrahandsuthyrningar och överlåtelse. Dessutom har föreningen upplåtit två tidigare hyresrätter till bostadsrätter.

Som vanligt har vi också haft täta kontakter med Riksbyggen i både ekonomiska och förvaltningstekniska frågor.

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

Föreningsstämman hölls den 6 maj i stora Kyrksalen i Centrumkyrkan för att göra det möjligt att hålla avstånd på grund av coronaviruset.

Enligt beslut av stämman startade arbetet med att göra ändringar av föreningens uteplats.

Ekonomi

Årets resultat är ca 1,9 mkr lägre än föregående år. Detta beror huvudsakligen på underhållskostnaderna som under året varit omkring 1,7 mkr högre än 2020.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 014 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -4 898 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

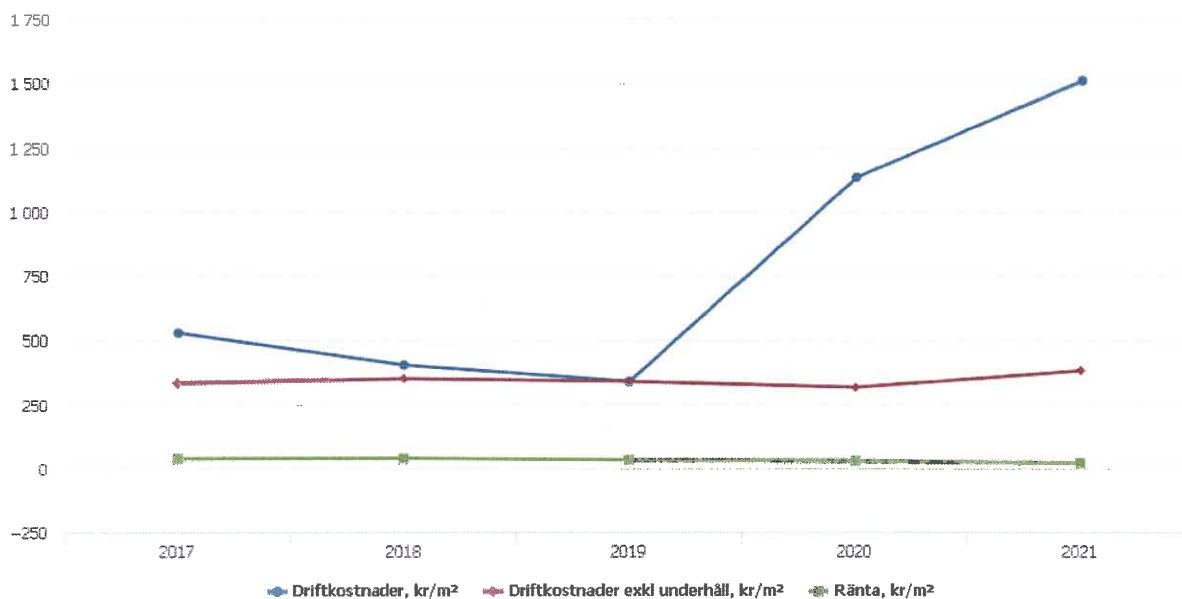
Föreningens årsavgift ändrades senast 2021-01-01 då den höjdes med 2%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2% från och med 2022-01-01. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 754 kr/m²/år.

4

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	4 421	4 396	4 273	4 222	4 196
Resultat efter finansiella poster	-5 911	-4 009	451	-117	-778
Resultat exklusive avskrivningar	-4 898	-2 888	1 573	1 005	344
Balansomslutning	92 516	95 926	93 676	97 724	98 178
Soliditet %	83	82	88	84	78
Likviditet %	411	95	277	636	365
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	754	730	716	682	663
Driftkostnader, kr/m ²	1 498	1 132	338	402	528
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	380	314	338	349	332
Ränta, kr/m ²	20	27	32	39	38
Underhållsfond, kr/m ²	0	0	184	64	0
Lån, kr/m ²	2 601	2 601	1 884	2 720	3 588



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.

4

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	72 692 312	12 646 198	0	0	-2 978 029	-4 008 702
Disposition enl. årsstämmobeslut					-4 008 702	4 008 702
Reservering underhållsfond				672 000	-672 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-672 000	672 000	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	1 609 478	3 180 522				
Årets resultat						-5 911 256
Vid årets slut	74 301 790	15 826 720	0	0	-6 986 731	-5 911 256

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 625 206
Årets resultat	-5 911 256
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-672 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	672 000
Summa	-12 536 462

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 12 536 462**

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

4

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 420 850	4 395 762
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 089	18 223
Summa rörelseintäkter		4 449 939	4 413 985
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 348 496	-6 308 594
Övriga externa kostnader	Not 5	-759 839	-713 497
Personalkostnader	Not 6	-128 465	-130 084
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 013 732	-1 120 622
Summa rörelsekostnader		-10 250 532	-8 272 798
Rörelseresultat		-5 800 593	-3 858 813
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 009	2 142
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-111 672	-152 031
Summa finansiella poster		-110 663	-149 889
Resultat efter finansiella poster		-5 911 256	-4 008 702
Årets resultat		-5 911 256	-4 008 702

U

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	89 284 252	90 297 984
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		89 284 252	90 297 984
Summa anläggningstillgångar		89 284 252	90 297 984
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		6	6
Övriga fordringar	Not 12	3 880	3 880
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	209 047	99 460
Summa kortfristiga fordringar		212 933	103 346
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	3 018 896	5 524 276
Summa kassa och bank		3 018 896	5 524 276
Summa omsättningstillgångar		3 231 829	5 627 622
Summa tillgångar		92 516 081	95 925 606

4

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		90 128 510	85 338 510
Summa bundet eget kapital		90 128 510	85 338 510
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond		-361 525	-361 525
Balanserat resultat		-6 625 206	-2 616 504
Årets resultat		-5 911 256	-4 008 702
Summa fritt eget kapital		-12 897 987	-6 986 731
Summa eget kapital		77 230 523	78 351 779
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	14 500 000	11 645 000
Summa långfristiga skulder		14 500 000	11 645 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	0	2 855 000
Leverantörsskulder	Not 16	106 534	2 511 019
Skatteskulder	Not 17	10 130	7 943
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	668 894	554 865
Summa kortfristiga skulder		785 558	5 928 827
Summa eget kapital och skulder		92 516 081	95 925 606



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.

u

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 816 113	3 690 696
Hyror, bostäder	376 050	472 938
Hyror, lokaler	106 392	106 128
Hyror, p-platser	126 000	126 000
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-3 705	0
Summa nettoomsättning	4 420 850	4 395 762

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga ersättningar	10 456	7 799
Fakturerade kostnader	0	180
Övriga rörelseintäkter	18 633	10 244
Summa övriga rörelseintäkter	29 089	18 223

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-6 230 792	-4 560 639
Reparationer	-200 911	-233 309
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-114 146	-111 926
Tomträttsavgäld	-349 002	-334 350
Försäkringspremier	-98 060	-102 373
Kabel- och digital-TV	-20 708	-20 517
Systematiskt brandskyddsarbete	-10 847	-15 289
Serviceavtal	-2 600	0
Obligatoriska besiktningar	-6 022	-23 701
Bevakningskostnader	-7 260	0
Snö- och halkbekämpning	-103 465	-28 841
Förbrukningsinventarier	-20 813	-9 611
Vatten	-122 868	-90 800
Fastighetsel	-187 681	-159 611
Uppvärmning	-751 894	-496 616
Sophantering och återvinning	-97 844	-88 094
Förvaltningsarvode drift	-23 584	-32 918
Summa driftskostnader	-8 348 496	-6 308 594

4

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-419 054	-395 449
IT-kostnader	-5 336	-5 336
Arvode, yrkesrevisorer	-35 000	-34 375
Övriga förvaltningskostnader	-31 698	-33 700
Kreditupplysningar	-248	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 321	-8 753
Telefon och porto	-7 043	-6 641
Medlems- och föreningsavgifter	-7 773	-7 633
Konsultarvoden	-189 883	-219 064
Bankkostnader	-1 870	-1 870
Advokat och rättegångskostnader	-37 000	0
Övriga externa kostnader	-11 613	0
Summa övriga externa kostnader	-759 839	-713 497

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-99 000	-99 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 000	-4 000
Sociala kostnader	-25 465	-27 084
Summa personalkostnader	-128 465	-130 084

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

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-830 317	-830 317
Avskrivning Markinventarier	-23 482	-23 482
Avskrivningar tillkommande utgifter	-159 933	-266 823
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 013 732	-1 120 622

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 009	2 121
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	21
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 009	2 142



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-111 612	-152 031
Övriga räntekostnader	-60	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-111 672	-152 031

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2021-12-31	2020-12-31
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	-6 315 057	-5 484 740
Standardförbättringar	-2 071 443	-1 804 620
Markinventarier	-93 928	-70 446
	-8 480 428	-7 359 806
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-830 317	-830 317
Årets avskrivning standardförbättringar	-159 933	-266 823
Årets avskrivning markinventarier	-23 482	-23 482
	-1 013 732	-1 120 622
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 494 160	-8 480 428

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	88 687 042	89 517 359
Standardförbättringar	479 800	639 733
Markinventarier	117 410	140 892

Taxeringsvärden

Bostäder	85 000 000	85 000 000
Lokaler	618 000	618 000



Totalt taxeringsvärde	85 618 000	85 618 000
<i>varav byggnader</i>	<i>48 460 000</i>	<i>48 460 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>37 158 000</i>	<i>37 158 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	31 014	31 014
	31 014	31 014
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	31 014	31 014
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-31 014	-31 014
	-31 014	-31 014
Ackumulerade 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 12 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	3 880	3 880
Summa övriga fordringar	3 880	3 880

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	8 915	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	96 673	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 435	14 060
Förutbetald tomträtsavgäld	89 025	85 400
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	209 047	99 460

u

Not 14 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	305 199	4 714 190
Transaktionskonto	2 713 697	810 086
Summa kassa och bank	3 018 896	5 524 276

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	14 500 000	14 500 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-2 855 000
Långfristig skuld vid årets slut	14 500 000	11 645 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,65%	2021-10-20	2 855 000,00	-2 855 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,65%	2024-10-30	0,00	2 855 000,00	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 16 Leverantörsskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	106 534	1 724 005
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	787 014
Summa leverantörsskulder	106 534	2 511 019

Not 17 Skatteskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skatteskulder	10 130	7 943
Summa skatteskulder	10 130	7 943

4

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	19 323	17 000
Upplupna räntekostnader	14 318	15 468
Upplupna elkostnader	30 164	19 481
Upplupna vattenavgifter	30 862	28 788
Upplupna värmekostnader	112 757	0
Upplupna kostnader för renhållning	13 215	9 196
Upplupna styrelsearvoden	61 500	61 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 446	28 237
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	377 310	375 194
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	668 894	554 865

Not Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	38 600 000	38 600 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

u

Styrelsens underskrifter

Farsta 2022-03-17

Ort och datum

Robert Olsson

Robert Olsson

Mia Rask

Mia Rask

Arnold Hedin

Arnold Hedin

Monica Lindblom

Monica Lindblom

Robel Domenico

Robel Domenico

Vår revisionsberättelse har lämnats

12/4-22.

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 2021.

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 2021 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 "Revisorers 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 avveckla verksamheten.

Revisorers 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
- 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.

4

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 2021 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 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


Mats Lehtipalo

Godkänd revisor FAR SRS