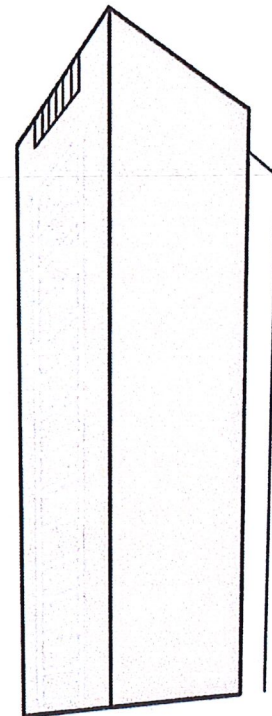

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Korsö
Org nr: 769610-9292

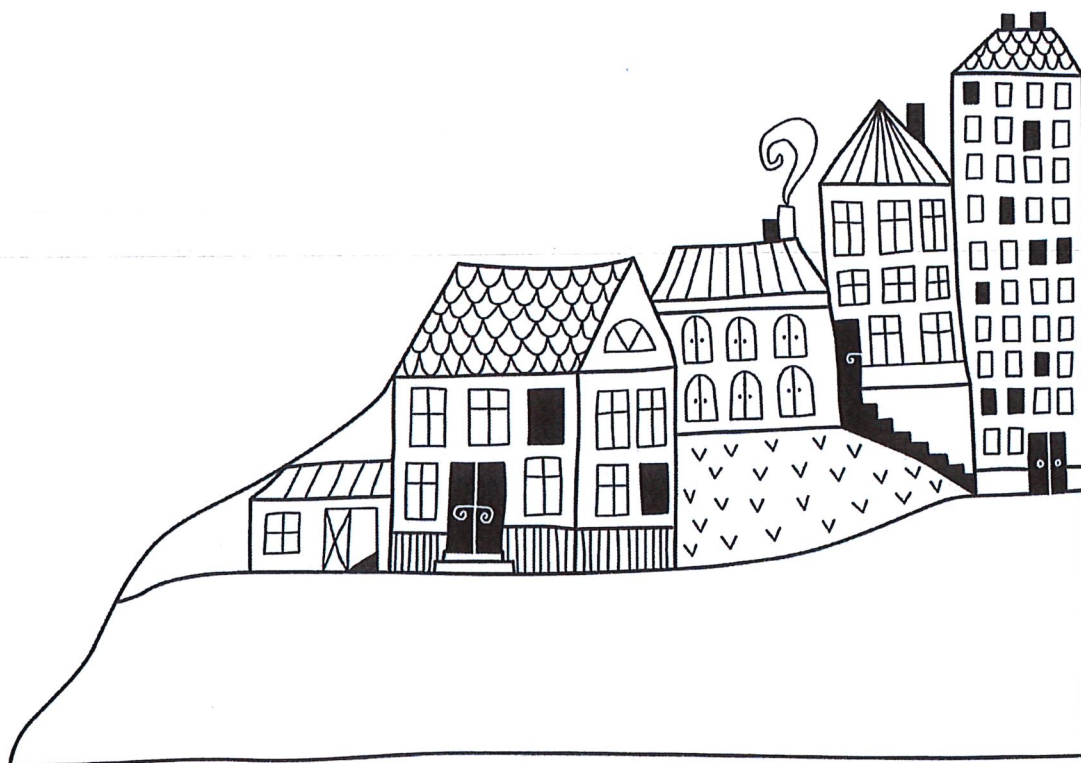
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KORSÖ



M

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Korsö får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 uppförd 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 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 (4)	43 (2)	1	14 (1)	2	74 (7)

Dessutom tillkommer

Lokaler	Förråd	P-platser
1	5	35

Total tomtarea	3 017 m ²
Total bostadsarea	5 514 m ²

Årets taxeringsvärde	85 618 000 kr kr
Föregående års taxeringsvärde	67 219 000 kr kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Företag	Verksamhet	Yta m ²
Salong Ishtar	Frisör	60 m ²

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,45 % av föreningens nettoomsättning.

M

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	Fibernet
Com Hem	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 186 tkr och planerat underhåll för 0 kr. 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 700 000 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 552 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.



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 sopmolek	2017	Byte av sopsorteringssystem
Stamspolning av samtliga lägenheter	2018	

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	2020
Mia Rask	Sekreterare	2020
Arnold Hedin	Ledamot	2021
Michael Johansson	Ledamot	2020
Szu-Wei Chia	Ledamot	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mats Lehtipalo	Auktoriserad revisor	2020
Birger Nordmark	Godkänd Revisor	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan Waernström	2020
Benny Jansson	2020

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 103 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 101 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 694 kr/m²/år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 1%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med ytterligare 2% från och med 2020-01-01. Dessutom kommer avgiften för föreningens p-platser höjas med 50% från dagens 200kr/månad till 300kr/månad.

Verksamhetsberättelse

Styrelsen har haft 12 protokollförda möten. Utöver det har styrelsen träffats ett antal gånger för att behandla specifika frågeställningar.

Varje ledamot har dessutom haft flera uppdrag att hantera utifrån sina respektive ansvarsområden som t ex inom miljö, utemiljö, teknik, ekonomi och administrativa uppgifter.

Föreningsstämman hölls den 8 maj då stämman bland annat antog föreningens nya stadgar.

En avtalsliggare har färdigställts för dokumentation av företag vi anlitar för såväl enskilda uppdrag som längre kontrakterade avtal. Syftet är att ha en samlad bild av våra företagskontakter samt bevaka tidpunkter för nya upphandlingar.

Vi arbetar också med en beslutsliggare för dokumentation och uppföljning av beslut som tas på styrelsemöten. Ett dokument skrivs efter varje möte och följs upp på kommande styrelsemöte. Styrelsen har också arbetat med en mängd olika lägenhetsärenden bland annat andrahandsuthyrningar, överlåtelse, ansökan om renoveringar, försäljningar mm.

Vi har också haft täta kontakter och möten med Riksbyggen i både ekonomiska och förvaltningstekniska frågor. Under det gångna året har två nummer av Vi i Femman delats ut till samtliga boende. Ett arbete har påbörjats med ett antal checklistor som ska dokumentera rutiner och hantering av olika frågor som styrelsearbetet kräver. Syftet är att en ny styrelse ska få stöd i att kunna utföra sitt uppdrag utan tidigare erfarenhet.

Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. i huvudsak lägre underhållskostnader. Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre taxabundna utgifter men också lägre kostnader för fastighetsskötsel. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. att föreningen har extraamorterat 4,5 miljoner.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

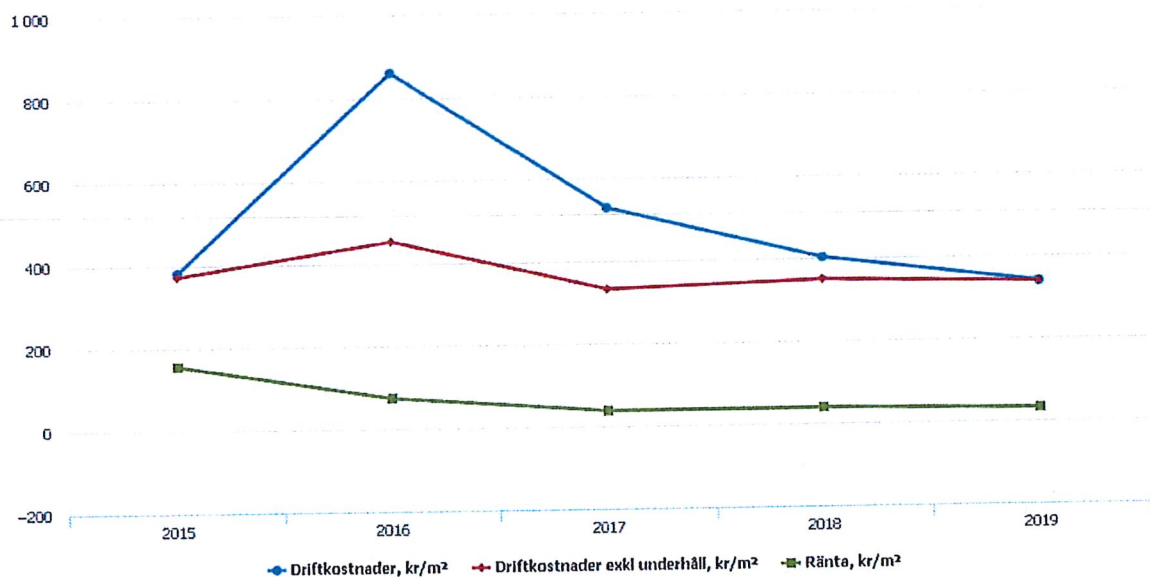
Föreningens likviditet har under året förändrats från 636% till 277% p.g.a. att man valt att extraamortera.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 122 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 573 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 273	4 222	4 196	4 177	4 099
Resultat efter finansiella poster	451	-117	-778	-2 434	-230
Resultat exklusive avskrivningar	1 573	1 005	344	-1 335	869
Balansomslutning	93 676	97 724	98 178	97 961	99 209
Soliditet %	88	84	78	74	76
Likviditet %	277	636	365	436	325
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	716	682	663	668	652
Driftkostnader, kr/m ²	338	402	528	861	381
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	338	349	332	453	372
Ränta, kr/m ²	32	39	38	74	155
Underhållsfond, kr/m ²	184	64	0	0	35
Lån, kr/m ²	1 884	2 720	3 588	4 405	4 136



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 inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

M

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	72 692 312	12 646 198	355 577	-3 667 632	-116 978
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-116 978	116 978
Reservering underhållsfond			672 000	-672 000	
Årets resultat					451 004
Vid årets slut	72 692 312	12 646 198	1 027 577	-4 456 610	451 004

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-3 784 610
Årets resultat	451 004
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-672 000
Summa	-4 005 606

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning - 4 005 606

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

M

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 273 369	4 222 019
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 733	14 077
Summa rörelseintäkter		4 291 102	4 236 096
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 884 611	-2 216 792
Övriga externa kostnader	Not 5	-543 097	-685 102
Personalkostnader	Not 6	-120 170	-116 326
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 122 205	-1 122 386
Summa rörelsekostnader		-3 670 083	-4 140 606
Rörelseresultat		621 019	95 490
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	5 907	2 911
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-175 922	-215 379
Summa finansiella poster		-170 015	-212 468
Resultat efter finansiella poster		451 004	-116 978
Årets resultat		451 004	-116 978



Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	91 418 606	92 540 811
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		91 418 606	92 540 811
Summa anläggningstillgångar		91 418 606	92 540 811
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	6	96
Övriga fordringar	Not 14	526	24
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	190 808	270 375
Summa kortfristiga fordringar		191 340	270 495
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 066 212	4 912 534
Summa kassa och bank		2 066 212	4 912 534
Summa omsättningstillgångar		2 257 552	5 183 029
Summa tillgångar		93 676 159	97 723 840



Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	85 338 510	85 338 510	
Fond för yttre underhåll	1 027 577	355 577	
Summa bundet eget kapital	86 366 087	85 694 087	
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond	-361 525	-361 525	
Balanserat resultat	-4 095 085	-3 306 107	
Årets resultat	451 004	-116 978	
Summa fritt eget kapital	-4 005 606	-3 784 610	
Summa eget kapital	82 360 481	81 909 477	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	10 500 000	15 000 000
Summa långfristiga skulder		10 500 000	15 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	Not 18	228 151	354 115
Skatteskulder	Not 19	5 950	9 132
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	581 577	451 117
Summa kortfristiga skulder		815 678	814 364
Summa eget kapital och skulder		93 676 159	97 723 840

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. Räkna 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.

M

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 621 658	3 502 481
Hyror, bostäder	463 107	552 348
Hyror, lokaler	104 604	106 104
Hyror, p-platser	84 000	84 000
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-22 714
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-200
Summa nettoomsättning	4 273 369	4 222 019

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	14 141	8 608
Fakturerade kostnader	360	360
Övriga rörelseintäkter	3 232	5 109
Summa övriga rörelseintäkter	17 733	14 077

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	0	-290 423
Reparationer	-185 553	-180 991
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-108 078	-103 128
Tomträttsavgäld	-307 950	-288 800
Försäkringspremier	-90 197	-85 460
Kabel- och digital-TV	-20 260	-19 843
Systematiskt brandskyddsarbete	-13 176	-18 750
Obligatoriska besiktningar	-11 522	-5 479
Bevakningskostnader	-15 110	-6 300
Snö- och halkbekämpning	-106 044	-96 446
Förbrukningsinventarier	-33 711	-18 320
Vatten	-128 083	-161 041
Fastighetsel	-274 779	-289 702
Uppvärmning	-497 866	-510 074
Sophantering och återvinning	-71 899	-69 571
Förvaltningsarvode drift	-20 383	-72 463
Summa driftkostnader	-1 884 611	-2 216 792

M

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-384 575	-386 906
IT-kostnader	-5 177	-6 007
Arvode, yrkesrevisorer	-35 000	-42 500
Övriga förvaltningskostnader	-56 895	-22 407
Kreditupplysningar	-1 125	-3 896
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 013	-7 730
Telefon och porto	-6 459	-6 155
Medlems- och föreningsavgifter	-7 503	-7 651
Konsultarvoden	-31 225	-199 646
Bankkostnader	-2 125	-2 205
Summa övriga externa kostnader	-543 097	-685 102

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-90 000	-90 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 000	-6 000
Övriga personalkostnader	0	-8 000
Sociala kostnader	-24 170	-12 326
Summa personalkostnader	-120 170	-116 326

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-830 317	-830 124
Avskrivning Om- och tillbyggnader	0	-108 847
Avskrivning Byggnadsinventarier	0	-159 933
Avskrivning Markinventarier	-23 482	-23 482
Avskrivningar tillkommande utgifter	-268 406	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 122 205	-1 122 386

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	5 854	2 858
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	53	53
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 907	2 911



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-175 914	-215 379
Övriga räntekostnader	-8	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-175 922	-215 379

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
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	-4 654 423	-3 824 299
Standardförbättringar	-1 536 214	-1 267 434
Markinventarier	-46 964	-23 482
	- 6 237 601	- 5 115 215
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-830 317	-830 124
Årets avskrivning standardförbättringar	-268 406	-268 780
Årets avskrivning markinventarier	-23 482	-23 482
	- 1 122 205	- 1 122 386
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 7 359 806	- 6 237 601

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	90 347 676	91 177 993
Standardförbättringar	906 556	1 174 962
Markinventarier	164 374	187 856

Taxeringsvärden

Bostäder	85 000 000	66 800 000
Lokaler	618 000	419 000
Totalt taxeringsvärde	85 618 000	67 219 000
<i>varav byggnader</i>	<i>48 460 000</i>	<i>42 319 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>37 158 000</i>	<i>24 900 000</i>

M

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
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 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	6	96
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	6	96

Not 13 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	526	24
Summa övriga fordringar	526	24

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	102 373	89 733
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	95 297
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 660	13 145
Förutbetald tomträttsavgäld	81 775	72 200
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	190 808	270 375

M

Not 15 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	712 069	4 006 215
Transaktionskonto	1 354 144	906 320
Summa kassa och bank	2 066 212	4 912 534

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	10 500 000	15 000 000
Långfristig skuld vid årets slut	10 500 000	15 000 000

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,76%	2019-10-16	5 355 000,00	-2 855 000,00	2 500 000,00	0,00
NORDEA	1,76%	2019-11-20	2 000 000,00	0,00	2 000 000,00	0,00
NORDEA	1,76%	2020-11-18	7 645 000,00	0,00	0,00	7 645 000,00
NORDEA	0,80%	2021-10-20	0,00	2 855 000,00	0,00	2 855 000,00
Summa			15 000 000,00	0,00	4 500 000,00	10 500 000,00

*Senast kända räntesatser

Not 17 Leverantörskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörskulder	228 151	354 115
Summa leverantörskulder	228 151	354 115

Not 18 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	5 950	9 132
Summa skatteskulder	5 950	9 132

M

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	13 500	10 179
Upplupna räntekostnader	20 829	28 668
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	48 625
Upplupna elkostnader	28 000	27 656
Upplupna vattenavgifter	30 000	0
Upplupna värmekostnader	69 182	80 031
Upplupna kostnader för renhållning	9 200	9 113
Upplupna styrelsearvoden	57 000	51 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 205	180
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	352 661	195 665
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	581 577	451 117

Not Ställda säkerheter**2019-12-31** **2018-12-31**

Fastighetsinteckningar

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

M

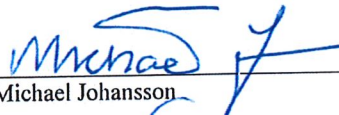
Styrelsens underskrifter

Färsta 18/3-20

Ort och datum



Robert Olsson



Michael Johansson



Mia Rask

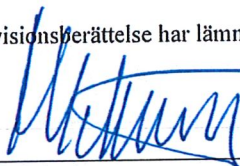


Szu-Wei Chia



Arnold Hedin

Vår revisionsberättelse har lämnats 29/3 2020.



Mats Lehtipalo
Auktoriserad 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 2019.

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 2019 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

M



- 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. Risker 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 2019 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

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 29 mars 2020



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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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 skuldyngd 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

*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

