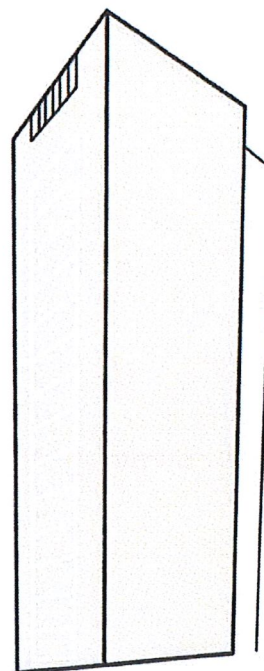

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Korsö 1
Org nr: 769610-9292

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KORSÖ





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Korsö 1 får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

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. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastighetens adress är Storforsplan 5 i Farsta.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avtalet gäller oförändrat t.o.m. 2019-06-30 med en årlig avgäld på 288 800 kr. From 2019-07-01 höjs den årliga avgälden till 385 100 kr. Det nya avtalet löper oförändrat i 10 år, dock med en särskild nedsättning de fyra första åren.

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Förråd	P-platser
1	5	35

Total tomtarea 3 017 m²

Total bostadsarea 5 514 m²

Årets taxeringsvärde 67 219 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 67 219 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Företag	Verksamhet	Yta m ²
Salong Ishtar	Frisör	60 m ²

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,51 % av föreningens nettoomsättning.

Avtal

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Leverantör

Ekonomisk förvaltning
Inre fastighetsservice
Yttre fastighetsservice
Lokalvård
Vinterunderhåll
Fibernät
Kabel-tv

Avtal

Riksbyggen
Riksbyggen
Riksbyggen
Riksbyggen
HSB
Bredbandsbolaget
ComHem

M

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 181 tkr och planerat underhåll för 290 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 646 000 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 117 kr/m². För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 5 097 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 510 tkr (92 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 646 tkr (117 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.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fasadputsning	Slutet av 80-talet
Balkongrenovering	Slutet av 80-talet
Stambyte (inkl renovering av badrum)	2001
Takrenovering (ommålning 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

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Golvård	23 tkr
Målning av trapphus och samtliga våningsplan	177 tkr
Stampsplning	66 tkr
Asfalteringsarbeten	25 tkr



Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

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

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan Waernström	Ordförande	Stämman	2020
Benny Jansson	Vice ordförande	Stämman	2019
Mia Rask	Sekreterare	Stämman	2020
Robert Olsson	Ledamot	Stämman	2020
Michael Johansson	Ledamot	Stämman	2019

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mats Lehtipalo	Auktoriserad revisor	Stämman	2019
Birger Nordmark	Godkänd Revisor	Stämman	2019

Valberedning	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Arnold Hedin	Stämman	2019
Annika Johansson Baurne	Stämman	2019

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 100 personer och på bokslutsdagen uppgick motsvarande siffra till 102 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.) Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 7 som upplåts med hyresrätt).

Av föreningens kvarvarande hyresrätter ser fördelningen ut enligt följande:

1 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
4	2	0	1	0	7

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens årsavgift ändrades 2018-04-01 då den höjdes med 2%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med ytterligare 1,0% från och med 2019-01-01. Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 635 kr/m²/år.

Ekonomi

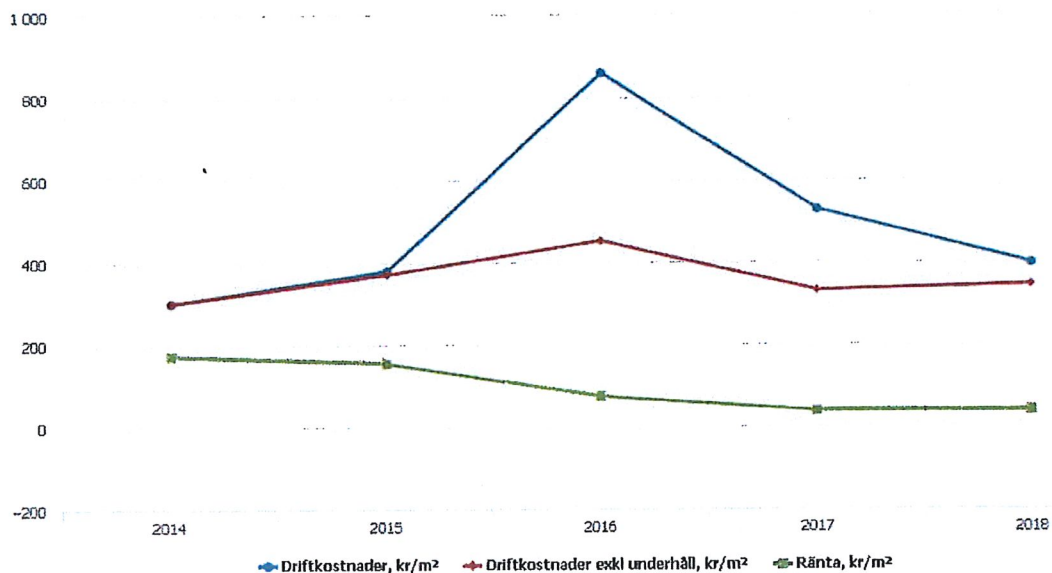
Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. i huvudsak lägre underhållskostnader. Driftkostnaderna totalt sett i föreningen har minskat jämfört med föregående år, också detta beroende av lägre underhållskostnader. Exkluderar man underhållskostnaderna, ligger dock övriga driftkostnader i nivå med föregående år. Likaså räntekostnaderna ligger i paritet med föregående år.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 122 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 005 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

M

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	4 222	4 196	4 177	4 099	4 025
Resultat efter finansiella poster	-117	-778	-2 434	-230	176
Resultat exklusive avskrivningar	1 005	344	-1 335	869	1 119
Balansomslutning	97 724	98 178	97 961	99 209	99 795
Soliditet %	84	78	74	76	73
Likviditet %	636	365	436	325	298
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	682	663	668	652	636
Driftkostnader, kr/m ²	402	528	861	381	301
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	349	332	453	372	301
Ränta, kr/m ²	39	38	74	155	172
Underhållsfond, kr/m ²	64	0	0	35	0
Lån, kr/m ²	2 720	3 588	4 405	4 136	4 731



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 beskattade 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	70 508 246	9 745 264	0	-2 533 906	-778 149
Disposition enl. årsstämmobeslut				-778 149	778 149
Reservering underhållsfond			646 000	-646 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-290 423	290 423	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	2 184 066	2 900 934			
Årets resultat					-116 978
Vid årets slut	72 692 312	12 646 198	355 577	-3 667 632	-116 978

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-3 312 055
Årets resultat	-116 978
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-646 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	290 423
Summa	-3 784 610

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning - 3 784 610

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 222 019	4 196 042
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 077	7 616
Summa rörelseintäkter		4 236 096	4 203 658
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 216 792	-3 026 163
Övriga externa kostnader	Not 5	-685 102	-494 032
Personalkostnader	Not 6	-116 326	-119 714
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 122 386	-1 122 386
Summa rörelsekostnader		-4 140 606	-4 762 296
Rörelseresultat		95 490	-558 637
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 911	-138
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-215 379	-219 374
Summa finansiella poster		-212 468	-219 512
Resultat efter finansiella poster		-116 978	-778 149
Årets resultat		-116 978	-778 149



Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 10	92 540 811	93 663 197
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		92 540 811	93 663 197
Summa anläggningstillgångar		92 540 811	93 663 197
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		96	200
Skattekonto		24	24
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	270 375	255 598
Summa kortfristiga fordringar		270 495	255 822
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	4 912 534	4 258 696
Summa kassa och bank		4 912 534	4 258 696
Summa omsättningstillgångar		5 183 029	4 514 518
Summa tillgångar		97 723 840	98 177 715

M

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter	85 338 510	80 253 510	
Fond för yttre underhåll	355 577	0	
Summa bundet eget kapital	85 694 087	80 253 510	
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond	-361 525	-361 525	
Balanserat resultat	-3 306 107	-2 172 381	
Årets resultat	-116 978	-778 149	
Summa fritt eget kapital	-3 784 610	-3 312 055	
Summa eget kapital	81 909 477	76 941 455	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	15 000 000	20 000 000
Summa långfristiga skulder		15 000 000	20 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		354 115	698 062
Skatteskulder		9 132	8 770
Övriga skulder		0	940
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	451 117	528 488
Summa kortfristiga skulder		814 364	1 236 260
Summa eget kapital och skulder		97 723 840	98 177 715

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. 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
Märkinventarier	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 502 481	3 353 084
Hyrer, bostäder	552 348	712 632
Hyrer, lokaler	106 104	98 566
Hyrer, p-platser	84 000	84 600
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-22 714	-52 039
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-200	-800
Summa nettoomsättning	4 222 019	4 196 042

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Pantförskrivnings- och överlåtelseintäkter	8 608	7 616
Inkassointäkter	360	0
Övriga rörelseintäkter	5 109	0
Summa övriga rörelseintäkter	14 077	7 616

M

Not 4 Driftkostnader	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Underhåll	-290 423	-1 121 237
Reparationer	-180 991	-236 736
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-103 128	-102 196
Tomträttsavgäld	-288 800	-288 800
Försäkringspremier	-85 460	-81 177
Kabel- och digital-TV	-19 843	-19 236
Systematiskt brandskyddsarbete	-18 750	-24 145
Obligatoriska besiktningar	-5 479	-1 958
Bevakningskostnader	-6 300	-9 800
Snö- och halkbekämpning	-96 446	-47 841
Förbrukningsinventarier	-18 320	-24 900
Vatten	-161 041	-110 491
Fastighetsel	-289 702	-270 050
Uppvärmning	-510 074	-418 833
Sophantering och återvinning	-69 571	-140 256
Trädgårdsskötsel	-60 834	-62 724
Entrémattor	-11 629	-11 409
Underhållsplanering	0	-54 375
Summa driftkostnader	-2 216 792	-3 026 163

Not 5 Övriga externa kostnader	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-386 906	-291 515
Bredband	-6 007	-6 046
Arvode, yrkesrevisorer	-42 500	-40 000
Övriga förvaltningskostnader	-22 407	-26 294
Kreditupplysningar	-3 896	-929
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 730	-11 200
Telefoni (larmabonnemang för hiss och grundvatten)	-6 155	-6 404
Medlems- och föreningsavgifter	-7 651	-7 929
Konsultarvoden (bl.a. mäklararvoden, homestagning, lägenhetsbesiktningar, advokatarvode mm)	-199 646	-102 000
Bankkostnader	-2 205	-1 715
Summa övriga externa kostnader	-685 102	-494 032

Not 6 Personalkostnader	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Styrelsearvoden	-90 000	-90 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 000	-6 000
Utbildningar	-8 000	0
Sociala kostnader	-12 326	-23 714
Summa personalkostnader	-116 326	-119 714

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-830 124	-830 124
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-108 847	-108 847
Avskrivning Byggnadsinventarier	-159 933	-159 933
Avskrivning Markinventarier	-23 482	-23 482
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 122 386	-1 122 386

M

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	2 858	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	53	0
Ränteintäkter skattekonto	0	-138
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 911	-138

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-215 379	-219 374
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-215 379	-219 374

Not 10 Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	95 832 416	95 832 416
Standardförbättringar	2 711 176	2 711 176
Markinventarier	234 820	0
	98 778 412	98 543 592

Årets anskaffningar		
Markinventarier	0	234 820
	0	234 820

Summa anskaffningsvärde vid årets slut	98 778 412	98 778 412
---	-------------------	-------------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 824 299	-2 994 175
Standardförbättringar	-1 267 434	-998 654
Markinventarier	-23 482	0
	- 5 115 215	- 3 992 829

Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-830 124	-830 124
Årets avskrivning standardförbättringar	-268 780	-268 780
Årets avskrivning markinventarier	-23 482	-23 482
	- 1 122 386	- 1 122 386

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 6 237 601	- 5 115 215
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut	92 540 811	93 663 197
---	-------------------	-------------------

Varav		
Byggnader	91 177 993	92 008 117
Standardförbättringar	1 174 962	1 443 742
Markinventarier	187 856	211 338

M

Taxeringsvärden

Bostäder	66 800 000	66 800 000
Lokaler	419 000	419 000
Totalt taxeringsvärde	67 219 000	67 219 000
<i>varav byggnader</i>	<i>42 319 000</i>	<i>42 319 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>24 900 000</i>	<i>24 900 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Anskaffningsvärden		
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

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	89 733	85 235
Förutbetalt förvaltningsarvode	95 297	97 203
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	960
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 145	0
Förutbetald tomträtsavgäld	72 200	72 200
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	270 375	255 598

Not 13 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel, Nordea	2 003 357	0
Bankmedel, SBAB	2 002 858	0
Transaktionskonto	906 320	4 258 696
Summa kassa och bank	4 912 534	4 258 696



Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	15 000 000	20 000 000
Långfristig skuld vid årets slut	15 000 000	20 000 000

Kreditgivare	Räntesats [*]	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,76%	2020-11-18	7 645 000,00	0,00	0,00	7 645 000,00
NORDEA	1,76%	2018-10-18	2 000 000,00	0,00	2 000 000,00	0,00
NORDEA	1,76%	2018-11-20	5 000 000,00	-2 000 000,00	3 000 000,00	0,00
NORDEA	0,85%	2019-10-16	5 355 000,00	0,00	0,00	5 355 000,00
NORDEA	1,46%	Helrörigt	0,00	2 000 000,00	0,00	2 000 000,00
Summa			20 000 000,00	0,00	5 000 000,00	15 000 000,00

^{*}Senast kända räntesatser

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	10 179	16 024
Upplupna räntekostnader	28 668	29 972
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	48 625	1 408
Upplupna elkostnader	27 656	30 935
Upplupna värmekostnader	80 031	69 207
Upplupna kostnader för renhållning	9 113	4 159
Upplupna styrelsearvoden	51 000	51 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	180	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	195 665	325 783
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	451 117	528 488

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar		

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen har amorterat ytterligare 2 000 000 kr i januari 2019.

M

Styrelsens underskrifter

Första 2019-02-20

Ort och datum



Jan Waernström



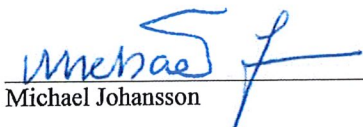
Mia Rask



Benny Jansson

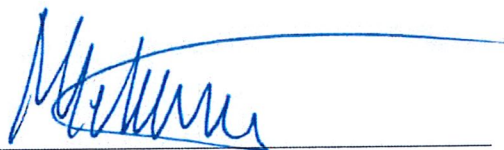


Robert Olsson



Michael Johansson

Revisionsberättelse har lämnats den 27/3 2019.



Mats Lehtipalo
Godkänd revisor FAR SRS

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 2018.

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 2018 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 2018 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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.

Revisorns 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.





Som en del av en revision enligt god 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 27 mars 2019

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.

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.

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 motsvaras 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 planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

BRF Korsö 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Korsö 1 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice 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

