

Brf Korsör

Årsredovisning 2022



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för

Brf Korsör

746000-1170

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Korsör, 746000-1170, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1945-09-29. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-08-08 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Björn Eggert	Ordförande	2023
Rene Cautin Yanez	Ledamot	2023
Fredrik Wigårde	Ledamot	2024
Gabriella Panta	Ledamot	Utträde (2022-05-23)
Dijana Cvejic	Ledamot	Utträde (2022-11-28)

Styrelsesuppleanter

Margareta Boman	Suppleant	2023
Eva Lundström	Suppleant	2023

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Extern revisor	2023
------------------	----------------	------

Valberedning

Jakob Rignell	Sammanställande	2023
Sanna Henriksson Spolaor	Sammanställande	2023

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Korsör 1 i Malmö stad med därpå uppförda byggnader med 87 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1946. Fastighetens adress är Köpenhamnsvägen 18 A-B, Köpenhamnsvägen 20 A-D & Korsörvägen 15 A-B.

Föreningen upplåter 87 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt och 1 parkeringsplats, 22 garageplatser för bil samt 6 garageplatser för MC med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	4,5 rok	Affärslokal
1	1	57	26	1	1	1

Total tomtarea:	6 244 kvm
Total bostadsarea:	5 560 kvm
Total lokalarea:	125 kvm

Fastighetsinformation

Föreningen förvärvade marken under 2020.

Fastighetens energideklaration är utförd 2022-04-05.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

SBC	Teknisk förvaltning
SBC	Trädgårdsskötsel
Tele2	Kabel-TV & Bredband
Klart Rent	Städning
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Bengtssons Tvättmaskinsservice	Serviceavtal tvättmaskiner

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 484 182 kr och planerat underhåll för 281 070 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021 av Nabo.

<u>Tidigare utfört underhåll och investeringar</u>	<u>År</u>
Rörstambyte, avlopp i kök och vattenledningar	2002
Renovering av trapphus	2004
Cykelskjul	2005-2006
Miljöhus	2005-2006
Tvättstugor	2006
Renovering av garage	2006
Nytt låssystem	2006
Förnyelse av gårdsmiljön (grindar, stängsel, spaléer, trädplantering mm)	2007-2011
Uteplatser	2009
Uppgradering av elsystem	2008-2013
Renovering av trapphus (målning och ny belysning)	2013
Nya kodlås	2013
Fastighetsboxar	2014
Ny belysning i källare	2014
Säkerhetsdörrar	2017
OVK	2017
Gruppavtal bredband	2019
Bergvärme	2020
Tomtköp	2020
Installation ny tvättmaskin och torktumlare	2021
Nya armaturer och elarbete	2022
Installation ny torktumlare	2022
Fasad & Tak renovering	Pågående
Solceller	Pågående
Förnyelse av gårdsmiljö	Pågående

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 31 mars 2022. Styrelsen har under året hållit 23 protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

År 2022 har varit väldigt intensivt för styrelsen och BRF Korsör. Arbetet med tak och fasadprojektet påbörjades och fortlöper delvis, men nu under andra projektnamn. Taken är numera täta och skorstenarna är antingen omfogade eller helt ommurade. Våra fasader innebär inte längre någon fallrisk för tegelstenar utan ser nu nästan ut som nya och vi har även fått nya balkongräcken och balkongfronter. Även är våra källare numera täta och vi har inte läckande fönster då dessa antingen murats igen eller bytts ut mot nya fönster eller glasblock.

Men ett stort projekt har blivit fyra, anbud har antagits gällande dränering, relining och byte av horisontella avloppsledning, samt nytt tak på garaget. Detta eftersom alla dessa delar var i så pass dåligt skick, eller aldrig gjorda, så det ansågs vara en fördel att ta dessa projekt samtidigt eftersom de alla berör varandra i någon mening.

Där har även gjorts kontroller av den allmänna elen inomhus, en kontroll som visade på att gamla tygkablar fortfarande fanns på flertalet platser i våra fastigheter, främst i våra trapphus, källare och vind. I samband med denna kontroll antog styrelsen ett anbud gällande att dra om all denna el och samtidigt montera nya armaturer då de som var monterade sen tidigare började ge upp en efter en.

Styrelsen har även gjort mindre underhåll och uppfräschningar i vår förening, däribland har styrelsen köpt in och monterat nya grillar samt köpt in och monterat städtavlor till tvättstugorna.

Avtalen har setts över och beslut har tagits att säga upp våra nuvarande avtal gällande fastighetsskötsel, teknisk förvaltning samt trädgårdsskötsel. Detta innebär att föreningen inte längre har dessa avtal via Klart Rent och SBC. Istället har styrelsen tecknat nya avtal gällande ovan bitar med Bredablick. Även har avtalet med EON för föreningens gemensamma elavtal bytts ut mot Fortum.

I samband med att 20-huset renoverades märktes det av att ventilationen var så pass dålig så att vissa medlemmar fick mögelpåväxt i sina lägenheter, med denna information i hand har styrelsen valt att vidare undersöka ventilationen i våra fastigheter för att se så att dessa problem inte kommer igen.

Även har en energideklaration gjorts där alla 3 byggnader fick energiklass D med möjlighet för förbättring t.ex. genom att installera solceller på föreningens tak. Två styrelseledamöter har även valt att lämna sina poster och vi vill tacka Dijana och Gabriella för deras tid och engagemang i styrelsen.

Med allt ovan sagt så ser styrelsen ljus på framtiden, för när väl alla ovan projekt ros i hamn kommer föreningens fastigheter, till största del, vara i utmärkt skick

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2022 har 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 12 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 2 st. (Antal andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 2 st)

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 109 medlemmar.

18 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

16 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 111 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 20 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga längheter för bredband/kabel-TV. Föreningar har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	4 544	3 995	3 915	3 580
Resultat efter finansiella poster*	-661	843	1 318	1 016
Förändring av underhållsfond	103	-	-	-
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-270	1 198	1 636	1 371
Sparande kr / kvm	-30	212	288	246
Soliditet (%)	23	31	30	96
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	652	593	539	539
Årsavgift för bostadsrättslokal, kr / kvm	1 074	977	977	888
Driftskostnad, kr / kvm	422	315	293	315
Energikostnad, kr / kvm	271	173	854	222
Ränta, kr / kvm	133	98	22	-
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	-103	-	-	-
Lån, kr / kvm	11 343	7 817	8 073	-
Räntekänslighet (%)	17	13	13	-
Snittränta (%)	1,17	1,26	0,27	-

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

*Årets resultat visar ett negativt resultat på - 660 526 kr. Under året har föreningen genomfört stora investeringar så som takrenovering, omläggning av el och för att kunna genomföra dessa projekt har nya lån tagits. Detta har lett till ökade räntekostnader samt att en kostnad på 395 000 kr för stämpelskatt togs upp. Utöver detta har även föreningen åkt på en vattenskada för 353 000 kr. Gjorda avskrivningar på 584 859 kr har även gjorts.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	955 763	1 695 696	16 896 641	842 754
Disposition enligt föreningsstämma			842 754	-842 754
Avsättning till underhållsfond enligt stämmobeslut		103 000	-103 000	
Årets resultat				-660 526
Vid årets slut	955 763	1 798 696	17 636 395	-660 526

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	17 636 395
Årets resultat före fondförändring	-660 526
Avsättning till underhållsfond enligt stämmobeslut	-103 000
Summa över/underskott	16 872 869

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

lanspråktagande av underhållsfond	-281 070
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-123 000
Att balansera i ny räkning	16 468 799

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 952 877	3 624 212
Övriga rörelseintäkter	3	561 093	371 167
Summa rörelseintäkter		4 513 970	3 995 379
		4 513 970	3 995 379
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-484 182	-64 438
Planerat underhåll	5	-281 070	-9 955
Driftskostnader	6	-2 367 665	-1 789 352
Övriga kostnader	7	-479 215	-292 043
Personalkostnader	8	-216 429	-144 838
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-607 145	-355 322
Summa rörelsekostnader		-4 435 706	-2 655 948
Rörelseresultat		78 264	1 339 431
Finansiella poster			
Ränteintäkter		18 447	62 307
Räntekostnader		-757 237	-558 984
Summa finansiella poster		-738 790	-496 677
Resultat efter finansiella poster		-660 526	842 754
Resultat före skatt		-660 526	842 754
Årets resultat		-660 526	842 754

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,17	53 597 824	48 413 597
Inventarier, maskiner och installationer	11	903 955	143 842
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	20 444 644	5 444 174
		<u>74 946 423</u>	<u>54 001 613</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga finansiella instrument		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>74 946 923</u>	<u>54 002 113</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	3 739
Övriga fordringar		132 469	68 746
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	275 501	170 608
		<u>407 970</u>	<u>243 093</u>
<i>Kassa och bank</i>	13	11 905 701	11 514 136
Summa omsättningstillgångar		<u>12 313 671</u>	<u>11 757 229</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>87 260 594</u>	<u>65 759 342</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		955 763	955 763
Underhållsfond		1 798 696	1 695 696
		2 754 459	2 651 459
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		17 636 396	16 896 642
Årets resultat		-660 526	842 754
		16 975 870	17 739 396
Summa eget kapital		19 730 329	20 390 855
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14,15	53 787 500	43 987 500
		53 787 500	43 987 500
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	10 700 000	450 000
Leverantörsskulder		2 126 266	215 295
Skatteskulder		11 267	7 526
Övriga skulder		-6 888	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	912 120	708 166
		13 742 765	1 380 987
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 260 594	65 759 342

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	78 264	1 339 431
Avskrivningar	607 145	355 322
	685 409	1 694 753
Erhållen ränta	18 447	62 307
Erlagd ränta	-757 237	-558 984
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-53 381	1 198 076
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-164 877	-113 507
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	2 111 778	273 451
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 893 520	1 358 020
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-21 551 955	-251 501
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-21 551 955	-251 501
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	20 500 000	
Amortering av låneskulder	-450 000	-450 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	20 050 000	-450 000
Årets kassaflöde	391 565	656 519
Likvida medel vid årets början	11 514 136	10 857 617
Likvida medel vid årets slut	11 905 701	11 514 136

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	20-50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, maskiner och installationer	5-15 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	3 626 256	3 296 460
Årsavgifter lokaler	134 280	122 076
Hyror p-platser/garage	173 800	176 400
Övriga objekt	18 541	29 276
Summa	3 952 877	3 624 212

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kommunikation	159 884	-
Vatten	3 000	3 000
El	334 260	313 116
Debiterade tillval	14 300	17 160
Överlåtelseavgifter	30 130	28 501
Andrahandsuthyrningsavgifter	8 850	-
Övriga intäkter	10 669	9 390
Summa	561 093	371 167

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	46 546	38 256
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	36 968	12 744
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	1 556
VA & sanitet, installationer	9 343	2 464
Värme, installationer	11 479	-
Ventilation, installationer	-	2 906
Huskropp	4 875	-
Markytor	16 250	6 512
P-platser/garage	5 153	-
Vattenskador	353 568	-
Summa	484 182	64 438

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	30 613	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	40 009	9 955
Övrigt, gemensamma utrymmen	38 775	-
VA & sanitet, installationer	87 475	-
Värme, installationer	84 198	-
Summa	281 070	9 955

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsavgift/skatt	140 913	135 743
Teknisk förvaltning	237 957	212 844
Städning	74 783	70 314
Besiktningsskostnader	27 422	-
Bevakningskostnader	2 663	2 566
Snöröjning	-15 364	15 480
Serviceavtal	16 789	9 849
Förbrukningsmaterial	31 671	25 412
Övriga utgifter för köpta tjänster	2 500	-
El	899 050	734 979
Uppvärmning	415 922	23 602
Vatten och avlopp	225 233	226 521
Avfallshantering	84 781	88 878
Försäkringar	61 021	57 257
Kabel-TV	44 288	57 677
Bredband	118 036	128 230
Summa	2 367 665	1 789 352

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	42 935	3 220
Kontorsmaterial och trycksaker	2 680	303
Tele och post	10 869	8 196
Förvaltningskostnader	167 253	133 995
Revision	20 390	15 625
Självrisker vid skada	-	2 000
Jurist- och advokatkostnader	117 969	84 813
Bankkostnader	695	1 679
IT-tjänster	5 940	6 674
Övriga externa tjänster	61 675	-
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 510	7 440
Övriga externa kostnader	41 299	28 098
Summa	479 215	292 043

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden*	160 227	110 210
Valberedning	3 000	-
Summa	163 227	110 210
Sociala avgifter	53 202	34 628
Summa	216 429	144 838

*Proposition 02 på årsstämma 2022 angående retroaktivt arvode för 2021 på 40 000 kr.

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	538 900	325 658
Markanläggningar	19 901	19 900
Inventarier, maskiner och installationer	48 344	9 764
Summa	607 145	355 322

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	9 031 267	9 031 267
-Mark	45 040 880	45 040 880
-Markanläggningar	397 673	397 673
-Pågående nyanläggningar	5 444 174	5 320 441
	59 913 994	59 790 261
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	5 743 028	-
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	15 000 470	123 733
	20 743 498	123 733
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	80 657 492	59 913 994
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-5 812 778	-5 487 120
-Markanläggningar	-243 445	-223 545
	-6 056 223	-5 710 665
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-538 900	-325 658
-Årets avskrivning på markanläggning	-19 901	-19 900
	-558 801	-345 558
<i>Utgående avskrivningar</i>	-6 615 024	-6 056 223
Redovisat värde	74 042 468	53 857 771
<i>Varav</i>		
Byggnader	8 422 617	3 218 489
Mark	45 040 880	45 040 880
Markanläggningar	134 327	154 228
Pågående nyanläggningar	20 444 644	5 444 174
Taxeringsvärden		
Bostäder	115 876 000	104 000 000
Lokaler	876 000	878 000
Totalt taxeringsvärde	116 752 000	104 878 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>61 606 000</i>	<i>50 548 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	707 202	579 434
	<u>707 202</u>	<u>579 434</u>
Årets anskaffningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	808 457	127 768
	<u>808 457</u>	<u>127 768</u>
Utgående anskaffningsvärden	1 515 659	707 202
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-563 360	-553 596
	<u>-563 360</u>	<u>-553 596</u>
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-48 344	-9 764
	<u>-48 344</u>	<u>-9 764</u>
Utgående avskrivningar	-611 704	-563 360
Redovisat värde	903 955	143 842

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna hyresintäkter	131 988	46 232
Förutbetalda kostnader	<u>143 513</u>	<u>124 377</u>
Summa	275 501	170 609

Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	11 905 701	800 114
Transaktionskonto SBAB	-	5 713 077
Transaktionskonto Resurs Bank	<u>-</u>	<u>5 000 945</u>
Summa	11 905 701	11 514 136

Not 14 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	10 700 000	450 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	10 250 000	1 800 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	43 537 500	42 187 500
Summa	64 487 500	44 437 500

Not 15 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	64 487 500	44 437 500
Summa	64 487 500	44 437 500

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB*	2,94%	2023-08-22	-	10 250 000	-	10 250 000
SBAB	3,37%	2026-09-10	-	10 250 000	-	10 250 000
SBAB	1,25%	2030-11-14	14 812 500	-	150 000	14 662 500
SBAB	1,25%	2030-11-14	14 812 500	-	150 000	14 662 500
SBAB	1,25%	2030-11-14	14 812 500	-	150 000	14 662 500
Summa			44 437 500	20 500 000	450 000	64 487 500

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

*Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	169 143	153 605
Upplupna räntekostnader	12 104	-
Förutbetalda intäkter	425 609	356 720
Upplupna revisionsarvoden	18 640	16 000
Upplupna driftskostnader	286 624	181 842
Summa	912 120	708 167

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	67 413 000	45 000 000
Summa ställda säkerheter	67 413 000	45 000 000

Underskrifter

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Björn Eggert
Styrelseordförande

Rene Cautin Yanez

Fredrik Wigårde

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Brf Korsör, Årsredovisning 2022

Antal sidor: 20
Verifikationsdatum: Mar 14 2023 01:13PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 640F42E0B6B93
MAR 14 2023 01:13PM

Registrerade händelser

Mar 13 2023 04:40PM	Mia Moberg skickade dokumentet till deltagarna
Mar 13 2023 08:58PM	Björn Eggert granskade dokumentet:
Mar 14 2023 10:28AM	 BJÖRN EGGERT signerade dokumentet
Mar 13 2023 10:55PM	Fredrik Wigårde granskade dokumentet:
Mar 14 2023 09:00AM	 Fredrik Johan Wigårde signerade dokumentet
Mar 14 2023 09:46AM	Rene Cautin Yanez granskade dokumentet:
Mar 14 2023 09:48AM	 RENE SALVADOR CAUTIN YANEZ signerade dokumentet
Mar 14 2023 01:09PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Mar 14 2023 01:13PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Mar 14 2023 01:13PM	Dokumentet har signerats

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Korsör, org.nr 746000-1170

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Korsör för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Korsör för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

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

Malmö enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Brf Korsör, Revisionsberättelse 2022

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Mar 14 2023 01:13PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER: 640F444F61A45
MAR 14 2023 01:13PM

Deltagare

Mia Moberg (Skapare)

Bredablickgruppen
mia.moberg@bredablickgruppen.se
0406009623
Skickades: Mar 13 2023 04:43PM

Erik Mauritzson (Esignatur)

erik.mauritzson@se.ey.com
Signerad: Mar 14 2023 01:13PM

Registrerade händelser

Mar 13 2023 04:43PM	Mia Moberg skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 37.247.30.164
Mar 14 2023 01:10PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1841116/640f44bf9845c	IP ADDRESS 147.161.188.83
Mar 14 2023 01:13PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet GPS koordinater: Lat 59.3689 Long 18.0084 Signerad med: BankID (223f20cd-5ee6-4b41-afaf-aac53fddd423)	IP-ADDRESS 94.234.108.198
Mar 14 2023 01:13PM	Dokumentet har signerats	

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftkostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

