

Styrelsen för Brf Korea i Kristianstad, 738200-2280, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1/1 2020 - 31/12 2020.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenhet för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Korea 1, 2 och 6, vilka innehåller 80 bostadsrättslägenheter, 2 lokaler och 18 parkeringsplatser.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning

-2020 06 01	2020 06 01 -	
Virve Kemenj	Virve Kemenj	ordförande
Hampus Olsson	Björn Persson	v ordförande
Johanna Johnsson	Amanda Johnsson	sekreterare
Isabella Gunnardsson	Anton Majrud	ledamot
Lisbeth Eklund	Lisbeth Eklund	ledamot

Suppleant har varit:

Krister Broberg Johan Persson

Avgående ledamöter

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Virve Kemenj och Anton Majrud, ordinarie ledamöter samt suppleanten Johan Persson.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Johan Törnquist.

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 1 juni 2020.

Extra stämma angående utbyggnad av parkeringsplatser hölls den 5 mars 2020.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda sammanträden.

Anställda

Föreningen har ingen anställd.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Götalands Fastighetsförvaltning AB, Kristianstad.

Ekonomiska förvaltare har varit Ulf Johansson och Anders Ahlbin.

Underhållaren sköter teknisk förvaltning, samt städning och trädgårdsskötsel.

Lägenhetsfördelning

38 st 1 r o k 34 st 2 r o k 8 st 3 r o k

Lägenhetsytan är 4 164 m² och lokalytan är 93 m².

Medlemsinformation

Under året har 19 st lägenhetsöverlåtelser skett.

Antal medlemmar vid årets slut var 100 st och vid årets början 99 st.



Årsbesiktning

Styrelsen har verkställt årlig besiktning den 8 oktober 2020.

Underhållsplan

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan. I planen framgår det periodiska underhållet på 10 och 30 år, samt vilka åtgärder som ska utföras och vilka kostnader det medför. Periodiskt underhåll för de närmaste 10 åren ligger i genomsnitt på 597 000 kronor årligen.

Reparationer och underhåll

Nytt torkskåp har installerats på Fästningsgatan

Dagvattensanering på Österlånggatan

Radonmätning klar i februari 2020

Energideklaration utförd i maj 2020

Investeringar

Ytterligare 9 parkeringsplatser som kunde tas i bruk från mitten av november

Planerade underhåll och övriga större händelser år 2021

Reparation av sophusen

Renovering eller utbyte av källarfönstren

Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkring är tecknad i Dina Försäkringar till fullvärde.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna var oförändrade under 2020.

Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter 2021.

P-platser har höjts till 125 kr per månad fr o m 2021-01-01.

Nyckeltal i tkr om ej annat anges	2020	2019	2018	2017	2016
Intäkter	3 983	3 859	3 877	3 819	3 781
Resultat	527	42	975	781	-692
Balansomslutning	38 161	37 733	37 792	37 119	36 959
Årsavgiftnivå kr/m ²	910	910	910	901	892

Eget kapital	Insats	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Årets början	114 020	2 396 669	-188 773	42 084	2 364 000
Disposition			42 084	-42 084	0
Avsättning yttre fond		593 000	-593 000		0
Uttag yttre fond		-173 537	173 537		0
Årets resultat				527 396	527 396
Årets slut	114 020	2 816 132	-566 152	527 396	2 891 396

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Balanserat resultat	-146 688,87
Årets resultat	527 395,86
Avsättning till yttre underhållsfond	-593 000,00
Uttag ur yttre underhållsfond	173 537,00
Summa	-38 756,01

Styrelsen föreslår att -38 756,01 kr balanseras i ny räkning.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Nettoomsättning	1	3 983 394 3 983 394	3 859 383 3 859 383
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader			
Driftskostnader	2	-1 684 998	-1 498 363
Reparationer	3	-244 937	-342 401
Periodiskt underhåll	4	-173 537	-588 296
Personalkostnader	5	-134 422	-172 360
Avskrivningar	6	-501 770 -2 739 664	-488 770 -3 090 190
Rörelseresultat		1 243 730	769 193
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster		11 618	11 548
Räntekostnader och liknande poster		-727 952 -716 334	-738 657 -727 109
Årets resultat		527 396	42 084
Årets resultat enligt ovan		527 396	42 084
Avsättning till fond för yttre underhåll		-593 000	-588 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll		173 537	588 296
Resultat efter disposition av underhåll		107 933	42 380

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Not

2020-12-31

2019-12-31

Belopp i kr

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

33 459 928

33 311 144

33 459 928

33 311 144

Summa anläggningstillgångar

33 459 928

33 311 144

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Avgift-, hyres- och kundfordringar

2 537

1 628

Övriga kortfristiga fordringar

6 924

11 881

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

63 038

48 770

Kassa och bank

4 628 082

4 359 528

4 700 581

4 421 807

SUMMA TILLGÅNGAR**38 160 509****37 732 951**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

114 020

114 020

Yttre underhållsfond

2 816 132

2 396 669

2 930 152

2 510 689

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-566 152

-188 773

Årets resultat

527 396

42 084

-38 756

-146 689

SUMMA EGET KAPITAL

2 891 396

2 364 000

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut

8

23 519 479

34 710 904

23 519 479

34 710 904

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

10 979 626

0

Inre reparationsfond

49 428

49 428

Leverantörsskulder

276 751

182 761

Skatteskulder

10 209

10 209

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

433 620

415 650

11 749 634

658 047

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**38 160 509****37 732 951**

N

Tilläggsupplysningar

Värderingsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad ekonomisk livslängd. Årets avskrivning är 1,3 % av det totala anskaffningsvärdet.

Nettoomsättning	Not 1	År 2020	År 2019
Hysesintäkter lokaler		7 749	7 749
Hysesintäkter garage, p-plats mm		21 735	22 680
Årsavgifter		3 788 019	3 788 019
El		127 425	0
Överlåtelseavgifter och pantavgifter		28 625	27 209
Övriga intäkter		9 841	13 726
		3 983 394	3 859 383
Driftskostnader	Not 2		
Fastighetsskötsel och städ		-262 380	-248 065
Snöröjning		0	-3 444
Hissbesiktning		-7 749	-7 299
Elavgifter		-353 878	-203 403 *
Värme		-376 540	-366 770
Vatten		-164 812	-154 334
Renhållning		-114 295	-115 496
Fastighetsförsäkring		-48 770	-45 163
TV-avgifter		-47 009	-46 378
fastighetsskatt		-116 000	-111 840
Förbrukningsinventarier och -material		-1 172	-9 718
Tele, post- och bankkostnader		-8 516	-9 770
Administrativt förvaltningsavtal		-119 576	-117 680
Extern revisor		-11 269	-10 988
Övriga förvaltningskostnader		-53 032	-48 015
		-1 684 998	-1 498 363
* under sista månaderna har lägenhetsel tillkommit, medan inbetalning från boende bokförs per aviseringsdatum 1/1 2020.			
Reparationer	Not 3		
Reparationer		-92 201	-105 601
Reparation gemensamma utrymmen		-11 519	-3 249
Reparation installationer		-18 078	-106 427
Reparation byggnader		-5 909	-6 890
Reparation utvändigt		-1 428	-798
Serviceavtal		-56 835	-41 476
Underhåll av skador		-58 967	-77 960
		-244 937	-342 401
Periodiskt underhåll	Not 4		
Periodiskt underhåll		-173 537	-588 296
		-173 537	-588 296
Personalkostnader	Not 5		
Löner och arvoden		-5 200	-13 000
Arvode styrelsen		-110 800	-118 000
Bil- och kostnadsersättningar		-340	-264
Sociala och andra avgifter		-18 082	-41 096
		-134 422	-172 360
Avskrivningar	Not 6		
Avskrivningar på byggnader		-310 000	-310 000
Avskrivning på förbättringar		-141 270	-141 270
Avskrivning på dörrar		-37 500	-37 500
Avskrivning på p-platser		-13 000	0
		-501 770	-488 770

Byggnader och mark**Not 7**

	Typ av avskrivning	Anskaffn. värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivn	Bokfört värde 2020-12-31	Avskrivn år
Mark		49 652			49 652	
Byggnader	Rak	32 256 228	-3 810 297	-310 000	28 135 931	1992 - 2111
Värme	Rak	388 500	-388 500	0	0	1987 - 2016
Hissar	Rak	3 900 731	-828 920	-97 520	2 974 291	2011 - 2051
Värmepump	Rak	656 250	-262 500	-43 750	350 000	2014 - 2028
Dörrar	Rak	1 500 000	-150 000	-37 500	1 312 500	2016 - 2055
P-platser	Rak	650 554	0	-13 000	637 554	2020 - 2069
Summa		39 401 915	-5 440 217	-501 770	33 459 928	

Ackumulerade anskaffningsvärde exkl mark**År 2020****År 2019**

Vid årets början	38 701 709	38 701 709
Årets anskaffning	650 554	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	39 352 263	38 701 709
Ingående avskrivningar	-5 440 217	-4 951 447
Årets avskrivningar enligt plan	-501 770	-488 770
Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan	-5 941 987	-5 440 217
Utgående bokfört värde exklusive mark	33 410 276	33 261 492

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark:	16 800 000	16 800 000
Taxeringsvärde byggnader:	41 168 000	41 168 000
Totalt taxeringsvärde:	57 968 000	57 968 000

Långfristiga skulder kreditinstitut**Not 8**

Långgivare	Konverterings- datum	Ränte- sats	Skuld År 2020	Skuld År 2019
SBAB	Rörlig	1,03%	9 907 312 kr	9 932 312 kr
SBAB	2023-11-10	2,30%	9 917 541 kr	10 017 541 kr
SBAB	2025-01-17	2,50%	10 774 252 kr	10 841 051 kr
SBAB	2022-01-12	1,82%	3 000 000 kr	3 000 000 kr
SBAB	Rörlig	1,06%	900 000 kr	920 000 kr
	Snittränta	1,92%	34 499 105 kr	34 710 904 kr

Nästa års amortering beräknas bli:

217 314 kr

Beräknad skuld om 5 år, vid samma amortering:

33 412 535 kr

Långfristiga skulder

23 519 479 kr

Kortfristiga skulder

10 979 626 kr

Amorteringen, samt lån som är rörliga eller konverteras inom 1 år anses kortfristiga

Föreningen har dock för avsikt att förlänga dessa lån

**Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter****Not 9**

Upplupna räntekostnader	90 301	98 520
Förutbetalda hyresintäkter	332 319	306 430
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 000	10 700
	433 620	415 650

**Ställda säkerheter och
ansvarsförbindelser****Not 10**

Pantbrev i fastighet

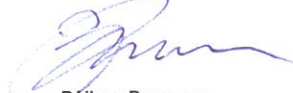
35 500 000

35 500 000

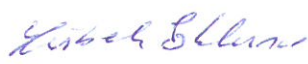
Kristianstad

2021 - 03 - 16


Virve Kemenj


Björn Persson

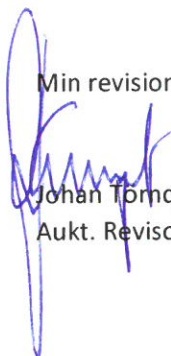

Amanda Johnsson


Lisbeth Eklund


Anton Majrud

Min revisionsberättelse har avgivits

2021 - 03 - 21


Johan Tornquist
Aukt. Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Korea i Kristianstad

Org.nr 738200-2280

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Korea i Kristianstad för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De 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:

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

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

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 Korea i Kristianstad för räkenskapsåret 2020 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 *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 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:

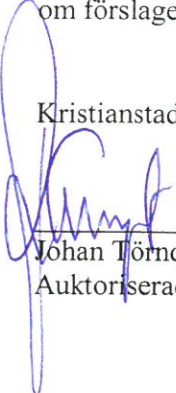
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 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.

Kristianstad den 21 mars 2021


Johan Törnquist
Auktoriserad revisor