

Styrelsen för Brf Korea i Kristianstad, 738200-2280, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1/1 2019 - 31/12 2019.

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

-2019 05 22	2019 05 22 -	
Virve Kemenj	Virve Kemenj	ordförande
Hampus Olsson	Hampus Olsson	v ordförande
Michael Avander	Johanna Johnsson	sekreterare
Isabella Gunnardsson	Isabella Gunnardsson	ledamot
	Lisbeth Eklund	ledamot

Suppleant har varit:

Johanna Johnsson Krister Broberg

Avgående ledamöter

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Isabella Gunnardsson, Johanna Johnsson, Lisbeth Eklund samt fyllnadsval för Hampus Olsson, ordinarie ledamöter samt Krister Broberg, suppleant

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 22 maj 2019. Extrastämma angående gemensam el hölls den 18/6. Styrelsen har under året hållit 12 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.

From 2020 sköter Underhållaren både teknisk förvaltning som tidigare, men numera även 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 13 st lägenhetsöverlåtelse skett.

Antal medlemmar vid årets slut var 99 st och vid årets början 97 st.

Årsbesiktning

Styrelsen har verkställt årlig besiktning den 24 september 2019.

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 593 000 kronor årligen.

Reparationer och underhåll

Samtliga torktumlare är utbytta, fronten på samtliga balkonger tvättade, diverse murningsarbeten och lagningar. Torsklåp på Kapellgatan är bytt.

Radonmätning påbörjad 2019 och avslutas 2020.

Under året har reparationer överstigit tidigare år, bl a pga skador, vilket kan variera över åren.

Planerade underhåll och övriga större händelser år 2020

Sophusen planeras restaureras.

Målning av källarfönster.

Eventuellt utbyggnad av fler parkeringsplatser, vilket kommer tas upp på extrastämma under mars 2020.

Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkring är tecknad i Dina Försäkringar till fullvärde.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna var oförändrade under 2019.

Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter 2020.

Nyckeltal i tkr om ej annat anges	2019	2018	2017	2016	2015
Intäkter	3 859	3877	3 819	3 781	3 788
Resultat	42	975	781	-692	410
Balansomslutning	37 733	37792	37 119	36 959	37 335
Årsavgiftnivå kr/m ²	910	910	901	892	892

Eget kapital	Insats	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Årets början	114 020	2 396 965	-1 164 544	975 475	2 321 916
Disposition			975 475	-975 475	0
Avsättning yttre fond		588 000	-588 000		0
Uttag yttre fond		-588 296	588 296		0
Årets resultat				42 084	42 084
Årets slut	114 020	2 396 669	-188 773	42 084	2 364 000

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	-189 068,81
Årets resultat	42 083,94
Avsättning till yttre underhållsfond	-588 000,00
Uttag ur yttre underhållsfond	588 296,00
Summa	-146 688,87

Styrelsen föreslår att -146 688,87 kr balanseras i ny räkning.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Nettoomsättning	1	3 859 383 3 859 383	3 876 616 3 876 616
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader			
Driftskostnader	2	-1 498 363	-1 440 209
Reparationer	3	-342 401	-118 716
Periodiskt underhåll	4	-588 296	-63 805
Personalkostnader	5	-172 360	-149 099
Avskrivningar	6	-488 770 -3 090 190	-488 770 -2 260 599
Rörelseresultat		769 193	1 616 017
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster		11 548	8 726
Räntekostnader och liknande poster		-738 657 -727 109	-649 268 -640 542
Årets resultat		42 084	975 475
Årets resultat enligt ovan		42 084	975 475
Avsättning till fond för yttre underhåll		-588 000	-611 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll		588 296	63 805
Resultat efter disposition av underhåll		42 380	428 280

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR**

Not

2019-12-31

2018-12-31

Belopp i kr

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

7

33 311 144

33 799 914

33 311 144

33 799 914

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar och övriga långfristiga fordringar

0

500

Summa finansiella anläggningstillgångar

0

500

Summa anläggningstillgångar

33 311 144

33 800 414

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Avgift-, hyres- och kundfordringar

1 628

4 833

Övriga kortfristiga fordringar

11 881

11 831

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

48 770

45 163

Kassa och bank

4 359 528

3 929 549

4 421 807

3 991 376

SUMMA TILLGÅNGAR

37 732 951

37 791 789

EGET KAPITAL OCH SKULDER**EGET KAPITAL****Bundet eget kapital**

Inbetalda insatser

114 020

114 020

Yttre underhållsfond

2 396 669

2 396 965

2 510 689

2 510 985

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-188 773

-1 164 544

Årets resultat

42 084

975 475

-146 689

-189 069

SUMMA EGET KAPITAL

2 364 000

2 321 916

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut

8

34 710 904

34 917 608

34 710 904

34 917 608

Kortfristiga skulder

Inre reparationsfond

49 428

49 562

Leverantörsskulder

182 761

146 385

Skatteskulder

10 209

10 209

Övriga skulder

0

1 562

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

415 650

344 548

658 047

552 266

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

37 732 951

37 791 789



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 2019	År 2018
Hysesintäkter lokaler		7 749	7 749
Hysesintäkter garage, p-plats mm		22 680	22 680
Årsavgifter		3 788 019	3 788 019
Överlåtelseavgifter och pantavgifter		27 209	27 308
Övriga intäkter		13 726	30 860
		3 859 383	3 876 616

Driftskostnader	Not 2		
Fastighetsskötsel och städ		-248 065	-253 728
Snöröjning		-3 444	-16 980
Hissbesiktning		-7 299	-7 015
Elavgifter *		-203 403	-134 959
Värme		-366 770	-375 629
Vatten		-154 334	-146 901
Renhållning		-115 496	-114 056
Fastighetsförsäkring		-45 163	-43 897
TV-avgifter		-46 378	-45 435
fastighetsskatt		-111 840	-111 890
Förbrukningsinventarier och -material		-9 718	-6 360
Tele, post- och bankkostnader		-9 770	-9 800
Administrativt förvaltningsavtal		-117 680	-115 072
Extern revisor		-10 988	-10 675
Övriga förvaltningskostnader		-48 015	-47 812
		-1 498 363	-1 440 209

* under sista månaderna har lägenhetsel tillkommit, medan inbetalning från boende bokförs per aviseringsdatum 1/1 2020.

Reparationer	Not 3		
Reparationer		-105 601	-14 435
Reparation gemensamma utrymmen		-3 249	0
Reparation installationer		-106 427	-49 068
Reparation byggnader		-6 890	-8 187
Reparation utvändigt		-798	0
Serviceavtal		-41 476	-27 600
Underhåll av skador		-77 960	-19 426
		-342 401	-118 716

Periodiskt underhåll	Not 4		
Periodiskt underhåll		-588 296	-63 805
		-588 296	-63 805

Personalkostnader	Not 5		
Löner och arvoden		-13 000	-15 800
Arvode styrelsen		-118 000	-99 300
Bil- och kostnadsersättningar		-264	-330
Sociala och andra avgifter		-41 096	-33 669
		-172 360	-149 099

Avskrivningar	Not 6		
Avskrivningar på byggnader		-310 000	-310 000
Avskrivning på förbättringar		-141 270	-141 270
Avskrivning på dörrar		-37 500	-37 500
		-488 770	-488 770

Byggnader och mark**Not 7**

	Typ av avskrivning	Anskaffn. värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivn	Bokfört värde 2019-12-31	Avskrivn år
Mark		49 652			49 652	
Byggnader	Rak	32 256 228	-3 500 297	-310 000	28 445 931	1992 - 2111
Värme	Rak	388 500	-388 500	0	0	1987 - 2016
Hissar	Rak	3 900 731	-731 400	-97 520	3 071 811	2011 - 2051
Värmepump	Rak	656 250	-218 750	-43 750	393 750	2014 - 2028
Dörrar	Rak	1 500 000	-112 500	-37 500	1 350 000	2016 - 2055
Summa		38 751 361	-4 951 447	-488 770	33 311 144	

Ackumulerade anskaffningsvärde exkl mark	År 2019	År 2018
Vid årets början	38 701 709	38 701 709
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	38 701 709	38 701 709
Ingående avskrivningar	-4 951 447	-4 462 677
Årets avskrivningar enligt plan	-488 770	-488 770
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 440 217	-4 951 447
Utgående bokfört värde exklusive mark	33 261 492	33 750 262
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde mark:	16 800 000	13 600 000
Taxeringsvärde byggnader:	41 168 000	35 493 000
Totalt taxeringsvärde:	57 968 000	49 093 000

Långfristiga skulder kreditinstitut**Not 8**

Långgivare	Konverterings- datum	Ränte- sats	Skuld År 2019	Skuld År 2018
SBAB	2020-11-19	1,68%	9 932 312 kr	9 957 312 kr
SBAB	2023-11-01	2,30%	10 017 541 kr	10 117 541 kr
SBAB	2025-01-17	2,50%	10 841 051 kr	10 902 755 kr
SBAB	2022-02-19	1,82%	3 000 000 kr	3 000 000 kr
SBAB	Rörlig	1,69%	920 000 kr	940 000 kr
	Snittränta	2,13%	34 710 904 kr	34 917 608 kr

Nästa års amortering beräknas bli:	206 557 kr
Beräknad skuld om 5 år, vid samma amortering:	33 678 119 kr

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

Upplupna räntekostnader	98 520	99 077
Förutbetalda hyresintäkter	306 430	235 071
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 700	10 400
	415 650	344 548

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

Pantbrev i fastighet	35 500 000	35 500 000
----------------------	------------	------------

Kristianstad

2020 - 03 - 21



Virve Kemenj



Hampus Olsson

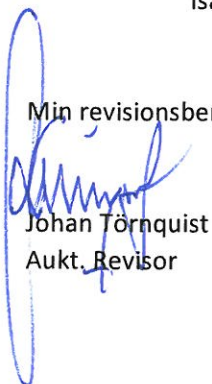


Johanna Johnsson


Isabella Gunnardsson
Lisbeth Eklund

Min revisionsberättelse har avgivits

2020 - 03 - 23



Johan Törnquist
Aukt. Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Korea org.nr 738200-2280

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Korea för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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 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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsnämndens webbplats: www.revisionsinspektionen.se/rn/showdocuments/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.



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 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *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 23/3 2020

Johan Törnquist

Auktoriserad revisor