

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Korpen**

Org.nr. 769612-4846

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

## Innehåll

## Sida

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	9

80

## Brf Korpen

Org.nr. 769612-4846

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningens säte är Malmö

Styrelsens sammansättning under året.

William Ericsson	Ordförande
Omar Abou Alpha	Ledamot
Christina Kindblad	Ledamot
Marta Jönsson Dell'anna	Ledamot
Eleftherios Makanikas	Ledamot
Victor Wennergren	Ledamot

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i föreningen.
- Styrelsen har under året regelbundet avhållit protokollförda sammanträden samt årsstämma.

#### Revisor

Ernst & Young AB

#### Förvaltning

Örehus fastighetsförvaltnings AB har biträtt styrelsen med den ekonomiska förvaltningen.

Lars Hansson i Skåne har ansvaret för fastighetskötsel och trappstädning.

#### Försäkringsuppgift

Fastighetsförsäkring med fullvärde är tecknad hos Länsförsäkringar.

#### Fastighetsuppgifter

Föreningen förvärvades per 2009-07-10 fastigheten Korpen 38 i Malmö. Korpen 38 är ett bostadshus med totalt 20 st lägenheter, 5 st butiker, 3 st lager och 1 st förråd. 19 st av lägenheterna är upplåtna med bostadsrätt och 1 st med hyresrätt. Byggnaden är uppförd omkring 1940 och är belägen på Norra Skolgatan 13 i Malmö.

Fastighetens uthyrningsbara yta fördelar sig enligt nedan:

Typ:	Antal	Yta(kvm)
1 rum	2	34
1 rum med kokvrå	4	104
1 rum med kök	8	319
2 rum med kök	6	354
Butiker	5	181
Lager/förråd	4	153
TOTALT	29	1 145

#### Övriga entreprenörer/leverantörer

Värme och el	E.ON
Vatten	VA Syd
Sophantering	VA Syd
Återvinning	Stena Recycling
VVS-arbeten	VVS-Varuhuset
Jour och bevakning	Örestads Bevakning
Klotterskydd	Klottrets Fiende No1
Kabel-TV	Canal Digital AB
Underhåll kabelnät	Sydantenn och Tele AB



## Brf Korpen

Org.nr. 769612-4846

### Utförda arbeten på fastigheten

Under 2012 renoverades fasad och balkonger. 2012 installerades även en ny tappvattenstam. Under 2013 såldes en före detta hyresrätt. Köpeskillningen användes till amortering av lån hos Svenska Handelsbanken AB. Under hösten 2014 såldes ytterligare en hyreslägenhet (1 rum). Under 2015 såldes två hyreslägenheter och i samband med försäljningarna så har föreningen amorterat 900 000 kr under året. Under 2016 färdigställdes den nya vattenstammen som renoverades efter en vattenskada. Under året byggde även föreningen ett nytt plank på innergården, vilket var en trygghetsåtgärd, men också för att göra gården trevligare. En andra trygghetsåtgärd var att byta ut låsen på samtliga entrédörrar samt att byta ut ena källardörren. Under 2017 påbörjades planeringen av stambyte. Arbetena (reliningen) avslutades under 2018.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I juli 2019 upprättades en ny underhållsplan där styrelsen har en ny uppdaterad bild av vad som behöver åtgärdas och vad som ska prioriteras. Senare samma månad drabbades källarförråden av en översvämning orsakat av ett stopp i brunnen utanför huset. Följderna blev att en dörr och flera väggar fick rivas och bytas. Det resulterade också att en av våra hyresgäster tyvärr var tvungen att säga upp sitt hyresavtal. I oktober accepterade styrelsen överlåtelsen av kontraktet från pastaresturangen till en ny verksamhet som ska servera spansk mat.

I november bestämde styrelsen att samtliga vattenrör i huset ska bytas, det blir Assemblin som ska stå för renoveringen och om allt går som planerat ska det påbörjas våren 2020.

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 142 992	1 148 707	1 151 518	1 148 840
Resultat efter finansiella poster	-117 663	-508 729	175 249	-51 889
Soliditet (%)	42,20	41,86	43,73	43,20

Definitioner av nyckeltal, se noter

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	9 592 576	910 631	347 000	-1 382 591	-508 729
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			347 000	-347 000	
Balanseras i ny räkning				-508 729	508 729
Årets resultat					-117 663
Belopp vid årets utgång	9 592 576	910 631	694 000	-2 238 320	-117 663

### Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-2 238 320
Årets resultat	-117 663
	<hr/>
	-2 355 983
Förslag till disposition:	
Avsättning till underhållsfond	381 526
Balanseras i ny räkning	-2 737 509
	<hr/>
	-2 355 983

Beräffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

PD

**Brf Korpen**

Org.nr. 769612-4846

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 142 992	1 148 707
Övriga rörelseintäkter		156 171	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 299 163</b>	<b>1 148 707</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga rörelsekostnader	3	-936 590	-1 269 589
Övriga externa kostnader	4	-68 015	-15 746
Personalkostnader	5	-62 193	-25 234
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-173 481	-173 481
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 240 279</b>	<b>-1 484 050</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>58 884</b>	<b>-335 343</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-176 547	-173 386
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-176 547</b>	<b>-173 386</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-117 663</b>	<b>-508 729</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-117 663</b>	<b>-508 729</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-117 663</b>	<b>-508 729</b>

po

**Brf Korpen**

Org.nr. 769612-4846

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

6

19 461 436

19 634 917

Inventarier, verktyg och installationer

7

0

0

**Summa materiella anläggningstillgångar**

19 461 436

19 634 917

**Summa anläggningstillgångar**

19 461 436

19 634 917

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

31 211

35 789

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

168 393

11 888

**Summa kortfristiga fordringar**

199 604

47 677

**Kassa och bank**

Kassa och bank

1 289 223

1 728 448

**Summa kassa och bank**

1 289 223

1 728 448

**Summa omsättningstillgångar**

1 488 827

1 776 125

**SUMMA TILLGÅNGAR****20 950 263****21 411 042**

f2

**Brf Korpen**

Org.nr. 769612-4846

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

Medlemsinsatser		9 592 576	9 592 576
Upplåtelseavgifter		910 631	910 631
Fond för yttre underhåll		694 000	347 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>11 197 207</b>	<b>10 850 207</b>

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat		-2 238 320	-1 382 591
Årets resultat		-117 663	-508 729
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 355 983</b>	<b>-1 891 320</b>

**Summa eget kapital**

8 841 224 8 958 887

**Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut	8	3 668 140	11 949 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 668 140</b>	<b>11 949 750</b>

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut	8	8 235 990	27 000
Leverantörsskulder		45 430	349 201
Skatteskulder		4 276	0
Övriga skulder		14 397	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		140 806	126 204
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 440 899</b>	<b>502 405</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**20 950 263 21 411 042**

RD

# Brf Korpen

Org.nr. 769612-4846

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

*Materiella anläggningstillgångar*

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

100

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Marken avskrivs ej.

## Noter till resultaträkningen

### Not 2 Nettoomsättning

**2019**

**2018**

Årsavgifter bostäder

717 300

717 240

Hyror lokaler

362 698

370 001

Hyror bostäder

42 174

40 645

Hyror övrigt

20 820

20 820

1 142 992

1 148 706

Intäkterna från lokalhyror uppgår till drygt 31 % av totalt omsättningen. Vid ev.nedgång i detta på grund av omständigheter som Covid-19/marknadskonjunktur kan avgifterna behöva justeras.

### Not 3 Övriga rörelsekostnader

**2019**

**2018**

Fastighetsskötsel, entreprenad

54 067

53 004

Serviceavtal

21 115

20 366

Snöröjning

2 475

4 886

Bevakning

8 374

0

Reparation inre allmänt

190 553

779 142

Reparation yttre

0

740

Periodiskt und. installationer

165 839

0

El

32 081

23 680

Fjärrvärme

246 078

173 013

Vatten

48 733

46 635

Renhållning / sophämtning

36 305

35 614

Fastighetsförsäkringar

12 162

11 850

Kabel-TV

17 185

16 588

Fastighetsskatt

54 150

48 590

Förvaltningskostnad

47 474

55 481

936 591

1 269 589

### Not 4 Övriga externa kostnader

**2019**

**2018**

Revisionsarvoden

12 347

12 548

Juristhjälp

10 665

0

Konsultarvoden

40 259

0

Bankkostnader

2 474

2 298

Övriga kostnader

2 270

900

68 015

15 746

**Brf Korpen**

Org.nr. 769612-4846

**NOTER**

<b>Not 5</b>	<b>Personal</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
	Styrelsearvode	47 325	19 200
	Sociala kostnader	14 868	6 034
	Summa	62 193	25 234

**Noter till balansräkningen**

<b>Not 6</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	20 903 782	20 903 782
	Utgående anskaffningsvärden	20 903 782	20 903 782
	Ingående avskrivningar	-1 268 865	-1 095 384
	Årets avskrivningar	-173 481	-173 481
	Utgående avskrivningar	-1 442 346	-1 268 865
	Redovisat värde	19 461 436	19 634 917
	I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	6 091 542	6 091 542
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	8 013 000	5 409 000
	Byggnader	9 448 000	7 643 000
		17 461 000	13 052 000

<b>Not 7</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	82 829	82 829
	Utgående anskaffningsvärden	82 829	82 829
	Ingående avskrivningar	-82 829	-82 829
	Utgående avskrivningar	-82 829	-82 829
	Redovisat värde	0	0

**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

<b>Långgivare</b>	<b>Lånenummer</b>	<b>Ränta</b>	<b>Slutbet dag</b>	<b>Kapitalskuld</b>	<b>Nästa års amortering</b>
<b>Förfaller inom 1 år</b>					
Handelsbanken	31888	1,65	2020-03-04	2 700 000	0
Handelsbanken	155547	1,55	2020-06-30	2 632 500	27 000
Handelsbanken	211723	1,30	2020-06-30	2 866 250	27 000
<b>Förfaller inom 2-5 år</b>					
Handelsbanken	281757	1,47	2022-06-30	3 705 380	37 240
				11 904 130	91 240
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					3 668 140
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					11 447 930



## Brf Korpen

Org.nr. 769612-4846

### NOTER

Många av föreningens lån har slutförfallodag under 2020 och räknas därför som kortfristiga krediter trots deras långsiktiga karaktär.

Vid framtida upplåtelse av tidigare hyreslägenheter är föreningen bunden att använda hela erhållna summan till extraamortering av skuld till banken.

### Övriga noter

Not 9	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 950 000	13 950 000

### Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Covid-19 pandemin har betytt att vissa av föreningens lokalhyresgäster har fått svårigheter. För att öka möjligheterna att de skall klara krisen har styrelsen beslutat att ge anstånd/hyresrabatter under del av 2020 till de hyresgäster som drabbats svårt. Föreningen planerar söka det statliga södet för hyreskostnader och räknar med att få bidrag motsvarande halva hyresrabatten för de hyresgäster som omfattas av bidraget. Vi kan inte överblicka vad pandemin långsiktigt betyder för våra lokalhyresgäster och vad det kan betyda för föreningens ekonomi. Vi håller dock en fortlöpande kontakt med dem och vidtar möjliga åtgärder för att begränsa eventuella negativa effekter på föreningens ekonomi och verksamhet.

### Not 11 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Malmö 2020- 2/6

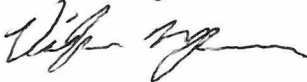
William Ericsson



Marta Jönsson Dell'anna



Victor Wennergren



Omar Abou Alpha



Eleftherios Makanikas

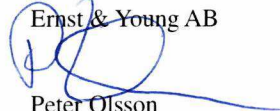


Christina Kindblad



Vår revisionsberättelse har lämnats den 9/6 2020

Ernst & Young AB



Peter Olsson

Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Korpen i Malmö, org. nr 769612-4846

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Korpen i Malmö för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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 revisorssed 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.

#### 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, förfälskning, 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.

PD

## 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 Korpen i Malmö för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 bemyrkande 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 den 9 juni 2020

Ernst & Young AB



Peter Olsson  
Auktoriserad revisor