

Brf Korpen
Org nr 769612-4846

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under 2017 haft följande medlemmar:

Angelica Ermelint Stenudd	Ledamot (avgått under året)
Walter Sjöström	Ledamot (avgått under året)
Kajsa Dahn	Ledamot
Marko Kiviniemi	Ledamot
William Ericsson	Ledamot
Omar Abou Alpha	Ledamot
Christina Kindblad	Ledamot
Eleftherios Makanikas	Ledamot
Nike Wikén	Ledamot

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i föreningen.
- Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden samt en årsstämma.

Revisor

Ernst & Young AB

Förvaltning

Fastighets AB Frontnine har biträtt styrelsen med den ekonomiska förvaltningen.
Lars Hansson i Skåne har ansvaret för fastighetsskötsel och trappstädning.

Försäkringsuppgift

Fastighetsförsäkring med fullvärde är tecknad hos IF.

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

Styrelsens berättelse

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 har två hyreslägenheter sålts 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. Styrelsen har även under 2017 börjat planeringen av stambyte.

Flerårsöversikt

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	tkr	1 152	1 149	1 115	1 166
Resultat efter finansiella poster	tkr	175	-52	61	-114
Soliditet	%	43,7	43,2	43,4	36,7

Förändring i eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång	9 592 576	910 631	-1 158 951	-51 889	9 292 367
Resultatdisposition enligt bolagsstämman:					
Avsättning till underhållsfond					
Balanseras i ny räkning			-51 889	51 889	
Årets resultat				175 249	175 249
Belopp vid årets utgång	<u>9 592 576</u>	<u>910 631</u>	<u>-1 210 840</u>	<u>175 249</u>	<u>9 467 616</u>

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	-1 210 840
Årets resultat	175 249
Totalt	<u>-1 035 591</u>

Styrelsen föreslår följande disposition

Till föreningens fond för yttre avsättes enligt stadgar	347 000
i ny räkning balanseras	-1 382 591

Totalt	<u>-1 035 591</u>
---------------	--------------------------

97

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 151 518	1 148 841
Övriga rörelseintäkter		-	29 612
Summa rörelseintäkter		1 151 518	1 178 453
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-112 127	-76 699
Personalkostnader	4	-29 964	-34 602
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-173 481	-173 481
Övriga rörelsekostnader	5	-471 758	-712 917
Summa rörelsekostnader		-787 330	-997 699
<i>Rörelseresultat</i>		<i>364 188</i>	<i>180 754</i>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	45
Räntekostnader och liknande resultatposter		-188 939	-232 688
Summa finansiella poster		-188 939	-232 643
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		<i>175 249</i>	<i>-51 889</i>
<i>Årets resultat</i>		<i>175 249</i>	<i>-51 889</i>

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	19 808 398	19 981 879
Inventarier, verktyg och installationer	7	-	-
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>19 808 398</u>	<u>19 981 879</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>19 808 398</u>	<u>19 981 879</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		9 244	2 986
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 520	7 934
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>20 764</u>	<u>10 920</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		1 819 515	1 515 058
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 819 515</u>	<u>1 515 058</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 840 279</u>	<u>1 525 978</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>21 648 677</u>	<u>21 507 857</u>

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		9 592 576	9 592 576
Upplåtelseavgifter		910 631	910 631
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>10 503 207</i>	<i>10 503 207</i>
		<hr/>	<hr/>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 210 840	-1 158 951
Årets resultat		175 249	-51 889
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-1 035 591</i>	<i>-1 210 840</i>
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital		9 467 616	9 292 367
		<hr/>	<hr/>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	12 010 500	12 024 000
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		12 010 500	12 024 000
		<hr/>	<hr/>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		17 527	21 138
Övriga skulder		12 795	12 074
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		140 239	158 278
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		170 561	191 490
		<hr/>	<hr/>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 648 677	21 507 857

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

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

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Årsavgifter	716 022	717 300
Hyror lokaler	374 464	370 760
Hyror Bostäder	40 120	39 804
Övriga intäkter	20 912	20 977
Totalt	<u>1 151 518</u>	<u>1 148 841</u>

Not 3 Övriga externa kostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Ekonomisk förvaltning	45 521	45 501
Bankkostnader	2 322	2 332
Konsultarvode	35 552	4 984
Revisionsarvode	12 048	14 548
Övrigt	16 684	9 334
Totalt	<u>112 127</u>	<u>76 699</u>

Not 4 Personalkostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Sociala avgifter	7 164	8 274
Styrelsearvode	22 800	26 328
Totalt	<u>29 964</u>	<u>34 602</u>

Not 5 Övriga rörelsekostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
El	25 094	28 223
Fastighetsskatt	48 150	47 210
Renhållning	34 194	35 255
Serviceavtal	16 492	6 035
Rep. inre allmänt	36 908	127 909
Rep. yttre allmänt	-	92 135
Rep. bostäder	8 545	9 609
Rep. lokaler	-	3 901
Rep. tvättstuga	1 442	73 963
Snöröjning/halkbekämpning	4 171	6 573
Kabel-TV	16 457	16 412
Uppvärmning	169 251	157 479
Vatten och avlopp	45 488	38 263
Fastighetsförsäkring	11 601	11 541
Teknisk förvaltning	51 527	50 287
Övrigt	2 438	8 122
Totalt	<u>471 758</u>	<u>712 917</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	19 586 950	19 586 950
Utgående anskaffningsvärden	19 586 950	19 586 950
Ingående avskrivningar	-743 442	-604 834
- Årets avskrivningar	-138 608	-138 608
Utgående avskrivningar	-882 050	-743 442
Ingående fastighetsförbättringar	1 316 832	1 316 832
Utgående fastighetsförbättringar	1 316 832	1 316 832
Ingående ackumulerade avskrivningar	-178 461	-143 588
- Årets avskrivningar	-34 873	-34 873
Utgående avskrivningar	-213 334	-178 461
Redovisat värde	<u>19 808 398</u>	<u>19 981 879</u>
I Ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	6 091 542	6 091 542
Taxeringsvärde byggnad	7 643 000	7 643 000
Taxeringsvärde mark	5 409 000	5 409 000
Summa	13 052 000	13 052 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	82 829	82 829
Utgående anskaffningsvärden	82 829	82 829
Ingående ackumulerande avskrivningar	-82 829	-82 829
Utgående avskrivningar	-82 829	-82 829
Redovisat värde	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 8 Långfristiga skulder

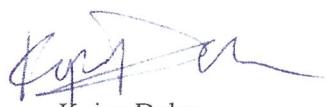
Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
SHB	1,45	18-06-30	2 900 000	2 900 000
SHB	1,47	19-06-30	3 724 000	3 724 000
SHB	1,40	Rörligt	2 700 000	2 700 000
SHB	1,55	20-06-30	2 686 500	2 700 000
Totalt			12 010 500	12 024 000

TC

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Fastighetsinteckning	13 950 000	13 950 000
Totalt	<u>13 950 000</u>	<u>13 950 000</u>

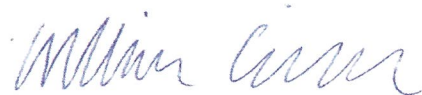
Malmö 2018-05-15



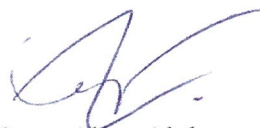
Kajsa Dahn



Marko Kiviniemi



William Ericsson



Omar Abou Alpha



Christina Kindblad



Eleftherios Mankanikas



Nike Wikén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-05-15

Ernst & Young AB



Peter Olsson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

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 2017

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 2017 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, 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.

1/2

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 2017 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 revisionsssed 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 trygghande 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 revisionsssed 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 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 15 maj 2018

Ernst & Young AB



Peter Olsson
Auktoriserad revisor