

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Korallen för år 2020 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 fortlöpa 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, eller
- 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 överträdelse 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 3 maj 2021

KPMG AB

  
Andréa Akesson

Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Korallen, org. nr 769619-5010

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Korallen för år 2020.

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 2020 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. ✕

### 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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

Våra 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 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 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 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.

## NOTER

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
<b>Förfaller inom 1 år</b>				
Handelsbanken	1,02	2021-06-01	7 822 000	0
<b>Förfaller inom 2-5 år</b>				
Handelsbanken	0,90	2025-06-30	7 822 000	0
Handelsbanken	0,98	2024-10-30	7 823 000	0
			<u>23 467 000</u>	<u>0</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

15 645 000

Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

23 467 000

Ett av föreningens lån har slutförfallodag under 2020. Finansiering är dock av långfristig karaktär och lånet kommer att omsättas på förfallodagen.

### Not 9 Ställda säkerheter

2020-12-31

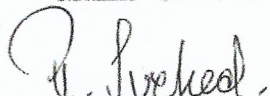
2019-12-31

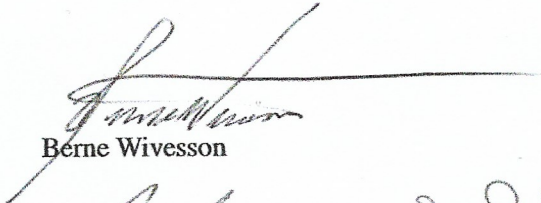
Fastighetsinteckningar

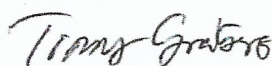
29 084 000

29 084 000


Malmö 30 april 2021

  
Ronny Ivehed

  
Berne Wivesson

  
Tonny Gråberg


  
Anders Nilsson

  
Eva Schön

  
Per-Martin Anderberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 maj 2021

KPMG AB

  
Andrea Akesson  
Auktoriserad revisor

**Brf Korallen**

Org.nr. 769619-5010

**NOTER**

Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Revisionsarvoden	14 625	15 625
	Bankkostnader	2 675	4 331
	Övriga kostnader	12 898	8 542
		<u>30 198</u>	<u>28 498</u>
Not 5	Personal	2020	2019
	<i>Arvode, löner, sociala avgifter m.m.</i>		
	Styrelsen:		
	Arvode	42 058	44 300
		<u>42 058</u>	<u>44 300</u>
	Fastighetsskötsel:		
	Löner och ersättningar	25 110	20 250
	Fora	366	388
		<u>25 476</u>	<u>20 638</u>
	Sociala kostnader	9 886	9 941
	Summa styrelse och övriga	<u>77 420</u>	<u>74 879</u>

**Noter till balansräkningen**

Not 6	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden byggnad	74 834 000	74 834 000
	Ingående anskaffningsvärden mark	27 605 000	27 605 000
	Utgående anskaffningsvärden	102 439 000	102 439 000
	Ingående avskrivningar	-4 004 027	-3 371 617
	Årets avskrivningar	-632 410	-632 410
	Utgående avskrivningar	-4 636 437	-4 004 027
	Redovisat värde	<u>97 802 563</u>	<u>98 434 973</u>
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	13 800 000	13 800 000
	Byggnader	38 000 000	38 000 000
Not 7	Andelar i koncernföretag	2020-12-31	2019-12-31
	<b>Företag</b>	<b>Kapital- andel %</b>	<b>Redovisat värde</b>
	<b>Organisationsnummer</b>	<b>Säte</b>	<b>Redovisat värde</b>
	Korallen Parkerings AB	100	50 000
	556849-9940	Malmö	<u>50 000</u>
			<u>50 000</u>
	<b>Uppgifter om eget kapital och resultat</b>	<b>Eget kapital</b>	<b>Resultat</b>
	Korallen Parkerings AB	51 009	-4 181

# Brf Korallen

Org.nr. 769619-5010

## 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

120

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

*Fond för yttre underhåll*

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt föreningens framtagna underhållsplan.

Avsättning till samt ianspråktagande av underhållsfonden beslutas av stämman via resultatdispositionen.

### Noter till resultaträkningen

#### Not 2 Nettoomsättning

2020

2019

Årsavgifter

898 252

893 046

Hyror garageplatser

202 669

186 145

1 100 921

1 079 191

#### Not 3 Drifts- Fastighetskostnader

2020

2019

Material i Fastighetsskötsel

11 896

36 584

Trädgårdsskötsel

14 641

6 528

Städning

29 928

29 928

Hissbesiktning

3 688

4 846

Telefon port-hiss

930

914

Serviceavtal

9 681

7 650

El

44 098

48 060

Uppvärmning

160 882

185 299

Vatten

71 256

70 422

Renhållning

28 173

22 348

Fastighetsförsäkring

34 279

32 300

Bredbandskostnad

62 836

63 819

Förvaltningskostnad

57 772

58 072

Fastighetsskatt

20 721

19 967

Löp. underhåll gem. utrymme

36 793

6 933

Löp. underhåll hus utvändigt

52 028

0

Löp. underhåll bostäder

27 423

0

Löp. underhåll hissar

19 197

0

686 222

593 670

Wib  
Tog  
2019

**Brf Korallen**

Org.nr. 769619-5010

**KASSAFLÖDESANALYS**

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-322 126	-249 956
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		632 410	632 410
Erhållen ränta mm		632	1 016
Erlagd ränta		-246 777	-262 968
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<u>64 139</u>	<u>120 502</u>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-1 299	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		174 869	-305 126
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		107 535	-81 947
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		18 800	53 107
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<u>364 044</u>	<u>-213 464</u>
<b>Förändring av likvida medel</b>		364 044	-213 464
Likvida medel vid årets början		398 032	611 496
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<u>762 076</u>	<u>398 032</u>

Tog  
Wab  
D. P. H. S. M.  
LWS

**BALANSRÄKNING**

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

**Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser		78 972 000	78 972 000
Upplåtelseavgifter		5 000	5 000
Fond för yttre underhåll		722 937	617 937
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>79 699 937</b>	<b>79 594 937</b>

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat		-3 889 454	-3 272 546
Årets resultat		-568 271	-511 908
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 457 725</b>	<b>-3 784 454</b>

**Summa eget kapital**

75 242 212 75 810 483

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	8	15 645 000	15 645 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 645 000</b>	<b>15 645 000</b>

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut	8	7 822 000	7 822 000
Leverantörsskulder		138 506	30 971
Skatteskulder		1 241	1 988
Övriga skulder		26 697	21 056
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		175 817	161 911
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 164 261</b>	<b>8 037 926</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

99 051 473 99 493 409

*Handwritten signatures and initials:*  
T18  
W10  
P  
L  
M

**BALANSRÄKNING**

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Not

2020-12-31

2019-12-31

**Summa materiella anläggningstillgångar**

6

97 802 563

98 434 973

97 802 563

98 434 973

**Finansiella anläggningstillgångar**

Andelar i koncernföretag (500 st aktier)

7

50 000

50 000

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

50 000

50 000

**Summa anläggningstillgångar**

97 852 563

98 484 973

**Omsättningstillgångar**

**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

1 299

0

Fordringar hos koncernföretag

389 218

569 132

Övriga fordringar

1 443

1 719

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

44 874

39 553

**Summa kortfristiga fordringar**

436 834

610 404

**Kassa och bank**

Kassa och bank

762 076

398 032

**Summa kassa och bank**

762 076

398 032

**Summa omsättningstillgångar**

1 198 910

1 008 436

**SUMMA TILLGÅNGAR**

99 051 473

99 493 409

WMS  
708  
98  
20  
74



## RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 100 921	1 079 191
Övriga rörelseintäkter		3 203	310
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<u>1 104 124</u>	<u>1 079 501</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- Fastighetskostnader	3	-686 222	-593 670
Övriga externa kostnader	4	-30 198	-28 498
Personalkostnader	5	-77 420	-74 879
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-632 410	-632 410
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 426 250</u>	<u>-1 329 457</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-322 126	-249 956
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		632	1 016
Räntekostnader och liknande resultatposter		-246 777	-262 968
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-246 145</u>	<u>-261 952</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-568 271	-511 908
<b>Resultat före skatt</b>		-568 271	-511 908
<b>Årets resultat</b>		<u>-568 271</u>	<u>-511 908</u>

118  
Wob  
2020-12-31  
Per M

## Brf Korallen

Org.nr. 769619-5010

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	78 972 000	5 000	617 937	-3 272 546	-511 908
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			105 000		-105 000
Balanseras i ny räkning				-616 908	616 908
Årets resultat					-568 271
Belopp vid årets utgång	78 972 000	5 000	722 937	-3 889 454	-568 271

### Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 889 454
Årets resultat	<u>-568 271</u>
	-4 457 725

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till underhållsfond	105 000
Balanseras i ny räkning	<u>-4 562 725</u>
	-4 457 725

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

*Handwritten signatures and initials:*  
WLB, 10/8, 20

# Brf Korallen

Org.nr. 769619-5010

## Styrelse

Ronny Ivehed	Ledamot	Ordförande, fakturakontroll/attestering
Berne Wivesson	Ledamot	Vice ordförande
Tonny Gråberg	Adjungerad	Sekreterare
Anders Nilsson	Ledamot	
Eva Schön	Ledamot	
Per-Martin Anderberg	Ledamot	

Styrelsen har haft 14 protokollförda sammanträden under 2020.

Aktuell information till boende har skett under året genom utskick via mejl samt utdelning i postfack till de som saknar mejladress.

Styrelsen har en egen mejladress ( styrelse@brfkorallen. )

Styrelsen har även en egen hemsida ( www.brfkorallen.com )

## Revisorer

KPMG.

## Valberedning

Bert Andersson valdes på 2 år kvar och Cigdem Sezair har ett (1) år kvar.

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2020 utomhus i vår trädgård.

På stämman behandlades omval av Ronny Ivehed, Ingela Draheim Nilsson och Anders Nilsson på 2 år. Under juni månad avgick, på egen begäran, Ingela Draheim Nilsson med omedelbar verkan. Tonny Gråberg adjungerades in i styrelsen under september månad.

## Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 101	1 079	1 049	1 042
Resultat efter finansiella poster	-568	-512	-603	-616
Soliditet (%)	75,96	76,19	76,29	76,46
Balansomslutning	99 051	99 493	100 034	100 608

Definitioner av nyckeltal

### Soliditet

Summa eget kapital delat med totala tillgångar(balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel. Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Handwritten signatures and initials, including "Wab", "115", "2020", and "2017".

## Brf Korallen

Org.nr. 769619-5010

### Lägenheter

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt.

Under 2020 har 3 stycken lägenheter överlåtits till nya bostadsrättshavare.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätterna enligt nedan

Antal	Lägenhetstyp
1	1 rum o kök
7	2 rum och kök
11	3 rum och kök
9	4 rum och kök
1	5 rum och kök

### Årsavgifter.

I Brf Korallen tillämpades valbara insatser vid upplåtelseavtal.

För att inte över tiden orsaka orättvisor mellan de som betalt överinsats och övriga samt för att möjliggöra för föreningen att på bästa sätt hantera sin överlikviditet, skall årsavgiften beräknas med hjälp av 2 st. skilda andelstal.

Andelstal 1 motsvarar kapitalutgifter baserat på lägenhetens andel av föreningens lån och andelstal 2 täcker driftkostnader, m.m. Från kvartal 3 sänkte vi avgiften på andelstal 1 med 5% och höjde på andelstal 2 med 6%.

Från den 1 januari 2021 sänktes avgiften för andelstal 1 med 11% och för andelstal 2 lämnades denna oförändrad.

### Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har hanterats av Örehus Fastighets AB med säte i Malmö.

Fastighetsskötsel har under året hanterats av bostadsrättshavare som erhåller ersättning från föreningen med 200:- / timme. Föreningen är registrerad i FORA som arbetsgivare och betalar avgift för pension och arbetsskada. Under året har dessa bostadsrättshavare arbetat med trädgårds- & viss fastighetsskötsel.

Viss fastighetsskötsel samt snöröjning kommer även i fortsättningen att ske med bostadsrättshavare mot ersättning med 200:-/ timme.

Trappstädning har under 2019 utförts av företaget KS Städ och Fönsterputs, detta avtal förlängdes till att gälla även 2020.

### Övriga avtal

Det finns avtal för olika underhållsuppdrag, kabel-tv, sopsortering, och hiss. Vad gäller El samarbetar vi med RSA El & säkerhet vad gäller vvs så samarbetar föreningen med entreprenören sedan byggtiden (Assemblin). Vi har dessutom avtal med Cupola; brand & säkerhet, gällande våra rökluckor. På garageporten har vi avtal via Crawford, hissarna via Primo Hiss AB, Ovk har skötts via Sotarna i Malmö. Lås- & nyckelhantering sker via Nokas. Styrelsen sköter dessa avtal och samverkan.

### Föreningens ekonomi

Av föreningens lån på 23.467.000 kronor är:

7.823.000:- placerat hos SHB-bank, till en ränta på 0,98% bundet till 2024-10-30.

7.822.000:- placerat hos SHB till en ränta på 0,90% bundet till 2025-06-30.

7.822.000:- placerat hos SHB till en ränta på 1,02% bundet till 2021-06-01.

Styrelsen i samråd med revisor och Fastighets AB Frontnine beslutade 2014 att använda K2 avskrivningsmodell. Avskrivningstiden är satt till 120 år från 2011.

Styrelsen i samråd med revisor och Örehus beslutade 2014 att använda K2 avskrivningsmodell. Avskrivningstiden är satt till 120 år från 2011.

Wib  
118  
204  
20

# Brf Korallen

Org.nr. 769619-5010

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ledsnäckan 1	2010-06-01	Malmö

Fastigheten belastas av servitut avseende Ga:1 och Ga:2. Samfälligheten heter Ledsnäckans samfällighet. Representant i samfällighetens styrelse från Brf Korallen utses av styrelsen.

Fastigheten är försäkrad genom Trygg-Hansa inklusive bostadsrättstillägg Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadens uppvärmning sker med fjärrvärme. Tappvatten värms även det av fjärrvärme.

Slutligt anskaffningsvärde för föreningens hus uppgår till 102.439.000:-. Investeringen finansieras med medlemmars insats med 78.972.000:- och med lån i Handelsbanken med 23.467.000:-. Taxeringsvärdet är 38 miljoner för bostad och 13,8 miljoner för mark. Halv fastighetsskatt började betalas från 2018. Hel fastighetsskatt fr.o.m. 2023.

Energideklaration genomfördes under 2014. Fastighetsvärdet är 77 kWh/ kvm  
Radonmätning har skett i fastigheten under vintern 2014-2015. Fastigheten har radonhalter som ligger på under 50 Bq/ kubikmeter. Gränsvärdet ska ligga under 200 Bq/ kubikmeter

Vi har även ingått avtal med LED-system som kommer byta ut belysningen till led-lampor i våra ljuspollare. Kostnaden blir ca 7 600 SEK och arbetet är utfört under våren 2020.

Parkeringsbolaget har lånat 250.000 kr av Brf Korallen. Avskrivningsperioden & Återbetalningsperioden blir på 15 år. Ingen ränta utgår. Installationen inleddes vecka 6 och avslutades vecka 9 2019. Lånet återbetalt under 2020.

Föreningen har en underhållsplan löpande på 30 år. Avsättning till fastighetens underhåll ska ske med 133.000:-/ år fr.o.m 2021. Ökningen föranledd av gjord reparation av fasaderna och för att täcka ev kommande liknande reparationer. Reparationen utförd av Pemasund AB.

Vi har tagit bort växtlighet runt fastigheterna och ersatt detta med sjösten.

Samtliga p-platser i garaget är uthyrda. En ny plats för lådcykel har målats in och kontrakt på denna utfärdat till en boende. (Kostnad 200 kr).

Vi har ingått ett nytt avtal med Telia gällande WiFi, ip-telefoni och Tv. De kommer att byta ut våra Switch-ar samt öka kapaciteten till 100/100 mb. Ökad kostnad för föreningen blir ca 10 kr/lgh/mån. ( 3480 kr / år ) Leverans / byte kommer att ske så snart Telia har möjlighet.

Primo-hiss har bytt hydrag-slangar till båda hissarna till en kostnad på 30.000 kr.

#### Byggnadsår och ytor.

Fastigheten färdigställdes under 2011 och består av 2 flerbostadshus i fyra respektive fem våningar.

Underliggande garage och källare

Boarea är 2529 kvm. Tomtarea är 2434 kvm.

W 111  
TOS  
2/4  
Er

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Korallen**

Org.nr. 769619-5010

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	12

Wmb  
B  
118  
A4  
258