

Årsredovisning 2021

BRF KORALLEN, MALMÖ

769619-5010



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KORALLEN, MALMÖ

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2008-10-29.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Malmö.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB.

FASTIGHETEN

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:-. 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 bytt ut belysningen till led-lampor i våra ljuspollare.

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. De återkom och gjorde ytterligare tätning på J Axmon's takterrass.

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

Ovk genomfördes under hösten av Simab samt Assemblin gällande Schön & Stams lägenheter. Stamspolning i fastigheterna genomfördes under våra genom Spolarnas försorg.

Under året har vi haft problem med laddstolparna i garaget. Detta fel har åtgärdats av E-on. Beträffande laddstolparna vid uteplatserna har vi stängt av dessa då det förekommit "tjuvtankning" av ström. Om någon, som har dessa, köper "ladd-bil" kommer stolparna att slås på igen.

Vi köpte in plast-tak till pergolan och monterade detta under sommaren. Stadsbyggnadskontoret har fått in klagomål på detta varför vi blir tvingade att demontera taket.

Det finns en ledig p-plats i garaget samt en korttidsuthyrd; plats 18, till Abbas Karladani t.o.m 30/6 -22.

Vi har ingått ett nytt avtal med Telia gällande WiFi, ip-telefoni och Tv. De har bytt ut våra Switch-ar, tv-boxar & routers samt öka kapaciteten till 100/100 mb. Ökad kostnad för föreningen blir ca 10 kr/lgh/mån. (3480 kr / år)

Vi har under 2021 haft problem med värmen i lägenheterna vilket inneburit att Assemblin har varit och justerat radiatorerna till samtliga lägenheter. Under december månad inkom klagomål beträffande kalla lägenheter. Detta medförde att Assemblin återkom och justerade "värmekurvan".

BYGGNADSÅR OCH YTOR

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

Underliggande garage och källare

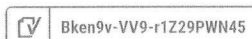
Boarea är 2529 kvm. Tomtarea är 2434 kvm.

LÄGENHETER

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt.

Under 2021 har 4 stycken lägenheter överlåtits till nya bostadsrättshavare.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätterna enligt nedan



Antal	Lägenhetstyp
1	1 rum och 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 11% och andelstal 2 lämnades oförändrad.

Från den 1 januari 2022 höjdes avgiften för andelstal 2 med 1,5%

FÖRVALTNING

Ekonomisk förvaltning har hanterats av Örehus Fastighets AB med säte i Malmö. De bytte namn under hösten 2021 till Nabo, med samma adress. Vi har kvar kontaktpersoner mm.

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 arbetskada. Under året har dessa bostadsrättshavare arbetat med trädgårds- & viss fastighetsskötsel.

Detta samt snöröjning kommer även i fortsättningen att ske med bostadsrättshavare mot ersättning med 200:-/ timme. (Åke Nilsson, Rolf Horntvedt, Arne Johnsson & Gun Burman-Nilsson)

Trappstädning har under 2019 utförts av företaget KS Städ och Fönsterputs, detta avtal förlängdes till att gälla även 2021.

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 2025-09-01.

7.822.000:- placerat hos SHB till en ränta på 0,80% bundet till 2026-06-01.

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

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

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

Styrelsen har haft 12 protokollförda sammanträden under 2021.

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.com).

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

REVISORER

KPMG

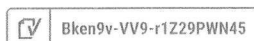
VALBEREDNING

Ingela Draheim Nilsson valdes på 2 år och Bert Andersson har 1 år kvar.

STÄMMOR

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2021 utomhus i vår trädgård.

På stämman behandlades omval av Berne Wivesson, Per-Martin Anderberg och Eva Schön på 2 år och nyval av Tonny Gråberg på 1 år.



MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 43 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 42 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 080 181	1 100 921	1 079 501	1 049 260
Resultat efter fin. poster	-646 451	-568 271	-511 908	-603 002
Soliditet, %	76	76	76	76

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	78 972 000	-	-	78 972 000
Upplåtelseavgifter	5 000	-	-	5 000
Fond, yttre underhåll	722 937	-	105 000	827 937
Balanserat resultat	-3 889 454	-568 271	-105 000	-4 562 725
Årets resultat	-568 271	568 271	-646 451	-646 451
Eget kapital	75 242 212	0	-646 451	74 595 762

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 562 725
Årets resultat	-646 451
Totalt	-5 209 175

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	133 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-23 594
Balanseras i ny räkning	-5 318 581
	-5 209 175

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 080 181	1 103 514
Rörelseintäkter		142	610
Summa rörelseintäkter		1 080 323	1 104 124
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-705 014	-627 520
Övriga externa kostnader	7	-87 246	-88 900
Personalkostnader	8	-85 635	-77 420
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-632 352	-632 410
Summa rörelsekostnader		-1 510 247	-1 426 250
RÖRELSERESULTAT		-429 924	-322 126
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		774	632
Räntekostnader och liknande resultatposter		-217 301	-246 777
Summa finansiella poster		-216 527	-246 145
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-646 451	-568 271
ÅRETS RESULTAT		-646 451	-568 271

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	97 170 211	97 802 563
Summa materiella anläggningstillgångar		97 170 211	97 802 563
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	10	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		97 220 211	97 852 563
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		43 353	1 299
Övriga fordringar		201 981	390 661
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 072	44 874
Summa kortfristiga fordringar		297 406	436 834
Kassa och bank			
Kassa och bank		777 915	762 077
Summa kassa och bank		777 915	762 077
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 075 321	1 198 911
SUMMA TILLGÅNGAR		98 295 532	99 051 474

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
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		827 937	722 937
Summa bundet eget kapital		79 804 937	79 699 937
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 562 725	-3 889 454
Årets resultat		-646 451	-568 271
Summa fritt eget kapital		-5 209 175	-4 457 725
SUMMA EGET KAPITAL		74 595 762	75 242 212
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	23 467 000	15 645 000
Summa långfristiga skulder		23 467 000	15 645 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	7 822 000
Leverantörsskulder		27 198	138 506
Skatteskulder		1 631	1 241
Övriga kortfristiga skulder		31 390	26 697
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		172 551	175 817
Summa kortfristiga skulder		232 770	8 164 261
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		98 295 532	99 051 474

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	762 077	398 032
Resultat efter finansiella poster	-646 451	-568 271
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	632 352	632 410
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-14 099	64 139
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	139 428	173 570
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-109 491	126 335
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	15 838	364 044
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	15 838	364 044
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	777 915	762 077

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Korallen, Malmö har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0,85 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet. Brf Korallen betalar halv avgift mellan år 2011-2021. From 2022 betalar föreningen hel avgift.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Hysesintäkter, p-platser	197 584	202 669
Årsavgifter, bostäder	878 513	898 252
Övriga intäkter	4 226	3 203
Summa	1 080 323	1 104 124

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Fastighetsskötsel, material	18 094	11 896
Hissbesiktning	2 851	3 688
OVK	38 423	0
Serviceavtal	7 650	9 681
Snöskottning och sandupptagning	1 219	0
Städning	32 422	29 928
Trädgårdsskötsel	1 025	14 641
Summa	101 684	69 834

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Reparationer och löpande underhåll	118 019	135 441
Underhåll enligt plan	23 594	0
Summa	141 613	135 441

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	44 586	44 098
Sophämtning	33 499	28 173
Uppvärmning	191 572	160 882
Vatten	74 241	71 256
Summa	343 898	304 409

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	63 119	62 836
Fastighetsförsäkringar	33 544	34 279
Fastighetsskatt	21 156	20 721
Summa	117 819	117 836

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Bankkostnader	2 728	2 675
Förvaltningskostnad	58 408	57 772
Revisionsarvoden	14 625	14 625
Telefon port/hiss	902	930
Övriga kostnader	10 583	12 898
Summa	87 246	88 900

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Fora	486	366
Löner, arbetare	31 900	25 110
Sociala avgifter	11 849	9 886
Styrelsearvoden	41 400	42 058
Summa	85 635	77 420

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	102 439 000	102 439 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	102 439 000	102 439 000
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 636 437	-4 004 027
Årets avskrivning	-632 352	-632 410
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 268 789	-4 636 437
Utgående restvärde enligt plan	97 170 211	97 802 563
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>27 605 000</i>	<i>27 605 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	38 000 000	38 000 000
Taxeringsvärde mark	13 800 000	13 800 000
Summa	51 800 000	51 800 000

NOT 10, ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Redovisat värde	Redovisat värde
Korallen Parkerings AB, 556849-9940	50 000	50 000
Säte: Malmö		
Kapitalandel: 100%	Eget Kapital	Eget Kapital
	63 616	51 009
	Årets resultat	Årets resultat
	12 607	-4 181

NOT 11, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Stadshypotek	2024-10-30	0,98 %	7 823 000	7 823 000
Stadshypotek	2025-06-30	0,90 %	7 822 000	7 822 000
Stadshypotek	2026-03-30	0,80 %	7 822 000	7 822 000
Summa			23 467 000	23 467 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 12, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	29 084 000	29 084 000
Summa	29 084 000	29 084 000

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Ronny Ivehed
Ordförande

Anders Nilsson
Ledamot

Berne Wivesson
Ledamot

Eva Schön
Ledamot

Per-Martin Anderberg
Ledamot

Tonny Gunnar Gråberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

KPMG
Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.04.2022 08:41

SENT BY OWNER:

Ella To · 13.04.2022 10:19

DOCUMENT ID:

r1Z29PWN45

ENVELOPE ID:

Bken9v-VV9-r1Z29PWN45

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2021 - Brf Korallen, Malmö.pdf

18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Bo Ronny Ivehed	Signed	13.04.2022 10:43	eID	Swedish BankID
	Authenticated	13.04.2022 10:41	Low	IP: 81.236.183.234
2. PER-MARTIN ANDERBERG	Signed	13.04.2022 10:51	eID	Swedish BankID
	Authenticated	13.04.2022 10:50	Low	IP: 81.236.178.84
3. Tonny Gunnar Gråberg	Signed	13.04.2022 11:08	eID	Swedish BankID
	Authenticated	13.04.2022 11:05	Low	IP: 94.234.67.43
4. EVA SCHÖN	Signed	13.04.2022 11:43	eID	Swedish BankID
	Authenticated	13.04.2022 11:34	Low	IP: 90.235.41.119
5. ANDERS NILSSON	Signed	13.04.2022 12:51	eID	Swedish BankID
	Authenticated	13.04.2022 12:42	Low	IP: 81.225.110.175
6. BERNE WIVESSON	Signed	13.04.2022 14:44	eID	Swedish BankID
	Authenticated	13.04.2022 14:37	Low	IP: 81.224.181.2
7. ANDRÉA ÅKESSON	Signed	14.04.2022 08:41	eID	Swedish BankID
	Authenticated	14.04.2022 08:39	Low	IP: 195.84.56.2

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



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 2021.

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 2021 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 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

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.



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 2021 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 revisionssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionssed 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 revisionssed 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 2022-04-14

KPMG AB

DocuSigned by:

Andréa Åkesson

E747B1870B7B4CB...

Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: 73DF1EB8BB2F4471B66616E7F7A88657	Status: Completed
Subject: Please DocuSign: Utkast RB Brf Korallen 2021.pdf	
Source Envelope:	
Document Pages: 2	Signatures: 1
Certificate Pages: 2	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
Envelopeld Stamping: Enabled	Andréa Åkesson
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna	PO Box 50768
	Malmö, SE -202 71
	andrea.akesson@kpmg.se
	IP Address: 195.84.56.2

Record Tracking

Status: Original	Holder: Andréa Åkesson	Location: DocuSign
4/14/2022 8:30:31 AM	andrea.akesson@kpmg.se	

Signer Events

Andréa Åkesson
andrea.akesson@kpmg.se
Auktoriserad revisor
KPMG AB
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

DocuSigned by:
Andréa Åkesson
E747B1870B7B4CB...
Signature Adoption: Pre-selected Style
Signed by link sent to andrea.akesson@kpmg.se
Using IP Address: 195.84.56.2

Timestamp

Sent: 4/14/2022 8:31:01 AM
Viewed: 4/14/2022 8:41:23 AM
Signed: 4/14/2022 8:41:27 AM

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: 1410955e-8085-52f4-beab-4beecab9a5cd
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/14/2022 8:31:26 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	4/14/2022 8:31:01 AM
Certified Delivered	Security Checked	4/14/2022 8:41:23 AM
Signing Complete	Security Checked	4/14/2022 8:41:27 AM

Envelope Summary Events**Status****Timestamps**

Completed

Security Checked

4/14/2022 8:41:27 AM

Payment Events**Status****Timestamps**