

---

# Årsredovisning

**Bostadsrättsförening  
Korsö 1  
1/1 2014 - 31/12 2014  
Org nr 769610-9292**

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



---

## Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9



9 maj

## Förvaltningsberättelse

Den 29 januari 2008 förvärvade föreningen Korsö 1 huset på Storforsplan 5. Anskaffningssumman var 95,6 miljoner kronor. I huset, som byggdes 1960 finns totalt 74 bostadslägenheter och en kommersiell lokal. Bostadsytan uppgår till 5 514 kvadratmeter. Antalet lägenheter upplåtna med hyresrätt var 12 st den 31 december 2014.

### Året som gått

Ny styrelse tillträdde efter föreningsstämman den 29 april 2014, då 23 lägenheter var representerade. Enligt valberedningens förslag utgick den suppleantpost som tillkommit vid föregående stämma.

#### Styrelsen

Styrelsen har bestått av följande personer:

Ordförande	Johan Sundin t o m 2014-11-18 Per Erik Gustafsson fr o m 2014-11-18
Ledamot	Mikael Löfroth
Ledamot	Ian Rolsmalm
Ledamot	Sven Hallström
Adjungerad ledamot	Karin Goldring

Av styrelsen var tre ledamöter nya: Johan Sundin, Mikael Löfroth och Sven Hallström.

*I tur att avgå vid stämman 2015 är:*  
Per Gustafsson och Ian Rosmalm.

Godkänd revisor har, liksom tidigare, varit Mats Lehtipalo.

Valberedningen har efter stämman bestått av Jan Waernström och Hans Jägerlind.

Fastigheten är försäkrad i Trygg-Hansa och försäkringen innefattar också en bostadsrättsförsäkring och en ansvarsförsäkring.

Inga motioner hade inlämnats till stämman.

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden. Dessemellan har ledamöterna haft många varierande arbetsupp-

M

gifter av både administrativ och praktisk karaktär.

Styrelsens arbete har medfört en hel del kontakter med medlemmar och hyresgäster, leverantörer, banker och myndigheter.

#### LITE FRÅN 2014

**Systemet för luft/värmeåtervinning** och därmed nödvändiga elektriska installationer blev klart under året. Det är dock för tidigt att utläsa kostnadsbesparingarna efter ett halvt års drift.

Den **ekonomiska förvaltningen** Övergick, efter upphandling, till Riksbyggen den 1 april 2014. Den sköttes tidigare av Handens Bokföringsbyrå AB.

**Trädgården och städningen** sköttes av styrelsen fram till maj, då Växthuset Utveckling AB blev vår entreprenör för dessa tjänster. Delar av trädgårdsarbetet ligger utanför entreprenaden och sköttes av styrelsen/Trädgårdsgruppen.

Det var också Växthuset, som fr o m juli tog över **fastighetsskötseln och ronderingen** av fastigheten från styrelsen.

#### Nya grannar

Under året bytte 6 st bostadsrättslägenheter ägare och de nyinflyttade är: Haydee del Carmen Aguirre Diaz och Roberto Fernández Iglesias, Christian Karlsson och Jasmin Gabrielsson, Francisca Lucia De Souza Oliviera, Jayne Berggren, Per Hård samt Mia och Svante Rask.

### Innevarande år 2015

#### Ekonomi

Föreningen räknar med att under året kunna amortera av på det rörliga lånet. I november ska ett av de ursprungliga lånen förhandlas om.

**Nya avskrivningsregler.** Fr o m 2014 tillåts inte längre progressiva avskrivningar, vilket vi tillämpar nu. Istället ska linjära avskriv-

ningar tillämpas. Det innebär att huset ska skrivas av med samma belopp under ett visst antal år. Det är ingen reell kostnad, som påverkar den faktiska ekonomin. Där handlar det om att balansera intäkter, utgifter och framtida underhållskostnader. Vår underhållsplan kommer att bli ett än viktigare instrument i framtiden. Revisorer och andra aktörer för-söker få en förändring i lagen, men ännu vet ingen om/när det kommer att ske.

### **Energi**

Nu när arbetet med luftåtervinningen är färdigt kommer kostnaderna för både fjärrvärmens (minskar) och elen (ökar något) att analyseras för att ge en bild av besparingarna. Vi kan emellertid redan se en markant minskning av värmekostnaderna.

### **Sopsortering**

Från att ha minskat våra kostnader med 20% för **grovsoporna** under 2013 har tyvärr trenden vänt. Under 2014 ökade kostnaderna med 16%. Det är i första hand ovikta kartonger, som dessutom kastas i fel kärl, som står för ökningen.

När det gäller **hushållssoporna** har Stockholm Stad åter höjt sina avgifter för osorterat avfall. Från att 2013 ha kostat 59.800 kr blir avgiften för 2015 73.300 kr. Med en bättre källsortering kan vi minska kostnaderna.

### **Stadgarna**

Föreningens stadgar har varit oförändrade sedan starten och har delvis blivit omoderna. Det som dock gör det nödvändigt att se över och ändra dem, är de nya avskrivningsreglerna. Det är tänkt att bilda en stadgekommitté, som sedan ska presentera förslaget på en stämma. För att de ska kunna antas krävs godkännande på två på varandra följande stämmor. (Det behöver inte vara de ordinarie årsstämmorna.)

**Föreningens hemsida** uppdateras kontinuerligt av styrelsen. Där hittar du aktuell information såsom stadgar, Vi i femman, trivselregler, årsredovisningar mm. Webb-adressen är: [www.brfforsko.se](http://www.brfforsko.se)

*M*

## **Intäkter och kostnader**

Idén med en bostadsrättsförening är att människor sluter sig samman för att äga och bo i ett gemensamt hus. Att äga och förvalta ett hus kostar pengar för alltifrån trappstädning, fastighetsskötsel och underhåll till fastighetsavgifter, uppvärmning, vatten, räntor mm. Det ska också sättas av pengar för det planerade underhållet. Dessa kostnader betalas med intäkter från hyror avseende hyreslägenheter, lokaler och parkeringsplatser men främst med bostadsrätternas årsavgifter.

En bostadsrättsförening drivs utan vinstintresse och för den som äger en bostadsrätt handlar det om få ett boende till självkostnadspris. Eventuella överskott efter avsättning till underhållsfonden eller underskott balanserar oftast varandra under åren. År med stora underhållskostnader kommer att visa ett relativt stort minus i resultaträkningen. Även de nya avskrivningsreglerna kommer att påverka resultaträkningen negativt.

Nedan återfinns en kortfattad genomgång av de största och viktigaste intäkt- och kostnadsposterna för Korsö 1.

### **INTÄKTER 2014**

Intäkterna för bostadsrättsföreningen Korsö består i första hand av avgifter från de lägenheter som är upplåtna som bostadsrätter. Den 31 december 2014 var dessa 62 till antalet. Utöver det har föreningen intäkter från de 12 lägenheter som var upplåtna med hyresrätt. Hyrorna för de sistnämnda lägenheterna ska enligt lagen ligga på samma nivå som liknande lägenheter i de kommunala bostadsbolagen. Hyrorna justeras löpande genom att föreningen förhandlar med Hyresgästföreningen. Våra totala intäkter från bostäder 2014 uppgick till 3 865 Tkr.

Under året som gått har avgifterna från bostadsrätterna genererat en intäkt motsvarande 3.075 Tkr, vilket gav en avgift på cirka 645 kronor per kvadratmeter. Intäkterna från hyresrätterna var 801 Tkr. I huset finns en kommersiell lokal som hyrs ut som frisørsalong och hyresintäkten från lokalen



uppgick till 76 Tkr. Intäkterna från föreningens parkeringsplatser uppgick till 84 Tkr.

Föreningens samtliga rörelseintäkter uppgick till 4 025 Tkr. Härutöver tillkommer ränteintäkter om 10 Tkr.

Då hyrorna är högre än brf-avgifterna, minskar våra intäkter vid ombildning och försäljning av hyresrätter.

#### **Vid ombildning till bostadsrätt**

Vid försäljningen av en nybildad bostadsrätt används oftast grundavgiften/insatsen och hela eller delar av upplåtelseavgiften till att amortera våra lån. Beloppen redovisas under rubriken "Bundet Kapital" som "Grundavgifter" och "Upplåtelseavgifter"

### **KOSTNADER 2014**

Föreningens rörelsekostnader 2014 uppgick till 2 903 Tkr. Läger vi till räntekostnaderna om 959 Tkr uppgick föreningens totala kostnader till 3 862 Tkr.

#### **Räntor**

Föreningens absolut största enskilda kostnad är räntorna på lånen. Föreningens kostnader i samband med husköpet i januari 2008 var 95,6 miljoner kronor. Av detta bidrog bostadsrättshavarna direkt med 57 miljoner kronor i grundavgifter/insatser, resterande ca 38,6 miljoner lånade föreningen av Nordea.

Per den sista december 2014 har föreningen tre lån i Nordea på totalt 26,4 miljoner kronor med varierande villkor och tider. Två av lånen omförhandlades under året. Räntorna på lånen har ett spann på mellan 2,22% (april 2015) och 4,72%. Två lån har fast, och ett lån rörlig ränta - vilka belyses närmare i not 13. För 2014 uppgick föreningens räntekostnader till 959 Tkr, vilket är en minskning med 106 Tkr jämfört med 2013. Det dyrare lånet ska omförhandlas i november 2015.

*M*

#### **Uppvärmning**

En annan betydande kostnad för föreningen är fjärrvärmen, som under året levererats av Fortum. Cirka 70% av fjärrvärmen används för att värma upp huset och cirka 30% till att värma vattnet. Totalt köpte föreningen fjärrvärme för 483 (735) Tkr under 2014, vilket motsvarar en förbrukning på 368 (794) MWh. Noteras kan att föreningen har ovanligt stor förbrukning av varmvatten.

#### **Elavgifter**

Föreningens hissar, belysning i trapphusen, tvättstugorna, torkrummen och pumparna i värmesystemet - för att nämna några - drivs med el. Kostnaden för föreningens elavgifter uppgick till 91 (88) Tkr 2014. Elen har, liksom fjärrvärmen, levererats av Fortum. Förbrukningen under 2014 var 73 853 (64 401) KWh. Det nya systemet för värmeåtervinningen kommer att öka våra elkostnader något.

#### **Vattenavgifter**

Det vatten som föreningen förbrukar kommer från Mälaren via det kommunala bolaget Stockholms Vatten. Under 2014 förbrukade vi ca 7,6 miljoner liter. Det ger omkring 100 000 liter (100 kubikmeter) per lägenhet och år, vilket i sin tur motsvarar cirka 250 liter per lägenhet och dygn. Kostnaden för föreningens vattenavgifter 2014 uppgick till 91 (94)Tkr.

#### **Fastighetsskötsel**

Fastigheten underhölls fr o m juli av Växt- huset Utveckling AB efter att styrelsen skött sysslan med hjälp av entreprenörer då kompetensen inte räckt till. Kostnaden för föreningens fastighetsskötsel inklusive material uppgick till 17 (67) Tkr.

#### **Reparationer och underhåll**

Här finns kostnaderna för reparationer och underhåll i föreningens gemensamma utrymmen, såväl i inom- som utomhusmiljön samt i våra hyresrätter. Där finns också kostnaderna för reparation av våra hissar. Det handlar både om arbets- och materialkost-

nader. Detta har kostat cirka 140 Tkr. Reparation och underhåll av hissarna kostade 79 Tkr. Våra hissar har suttit sedan huset byggdes och används flitigt. Trots dyra reparationer under 2013 har de fortsatt att vålla problem och kostnader. De kommer att behandlas särskilt under arbetet med uppdatering av underhållsplanen.

I budgeten för 2015 är det avsatt pengar för byte av innerdörr i lilla hissen.

### **Trädgårdsskötsel**

Växthuset Utveckling AB svarade för trädgårdsskötseln och inomhusstädningen enligt avtal fr o m maj. Trädgårdsgruppen har stått för en del skötseln. Även om föreningen inte äger marken, så ska den underhållas. Det handlar t ex om buskar, rabatter, gräsmattor och städning (t ex att plocka upp skräp och hålla rent vid sandlådan). Kostnaden uppgick till 97 (69) Tkr. För 2012 var kostnaden 198 Tkr.

### **Snöröjning och takskottning**

Att jämföra årskostnaderna för snöröjning är ogörligt. Dock har våra kostnader per tillfälle minskat efter upphandlingen i slutet av 2013. Den här vintern har varit tämligen snöfri och kostnaderna för 2014 blev 50 Tkr (76 Tkr). Det är Växthuset som sköter marken och VM Tak som ser till vårt tak.

### **Sophantering**

Föreningen har två leverantörer för sophämtningen. Det är Stockholm Stad, som hämtar våra hushållssopor och Hans Andersson Recycling som tar hand om grovsopor, papper/tidningar samt el- och miljösoror. Detta har kostat föreningen 150 (107) Tkr. Med en bättre källsortering och separat matavfallshantering kan våra kostnader minska markant.

### **Ekonomisk förvaltning**

Efter upphandling, där fem leverantörer lämnade anbud är det fr o m den 1 april 2014 Riksbyggen som skött den ekonomiska förvaltningen. Under året ska föreningens ekonomi följas upp och årligen ska även ett

MM

bokslut tas fram, vilket du just nu håller i handen. Till detta kommer ren administration i form av fakturahantering, bokföring, hyror, avgifter, överlåtelse och pantsättningar. Kostnaden för 2014 uppgick till 91 (103) Tkr.

### **Hyra för marken**

Föreningen äger huset, men inte marken som huset står på. Marken hyr föreningen av Stockholms stad - formellt kallas det att marken är upplåten med "tomträtt" - och hyran eller "avgälden", som den också kallas, uppgick 2014 till 289 Tkr.

### **Kommunal fastighetsavgift**

Den kommunala fastighetsavgiften - tidigare kallad fastighetsskatt - baseras i dagsläget på antal bostadslägenheter samt taxeringsvärdet på de lokaler som finns i föreningen. Under 2014 var avgiften för varje enskild lägenhet 1 217 kronor och för föreningens lokal utgår en avgift om 1 % av taxeringsvärdet. Totalt för året uppgick fastighetsavgiften + skatten till drygt 95 Tkr.

Det kan tilläggas att taxeringsvärdet på huset är 46,4 miljoner kronor och markens taxeringsvärde uppgår till 22 miljoner.

### **Fastighetsförsäkring**

Föreningen har sin fastighetsförsäkring hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa. Förutom den grundläggande fullvärdesförsäkringen ingår också ett så kallat bostadsrättstillägg för alla bostadsrätter i föreningen. Som bostadsrättshavare behöver man alltså inte köpa ett eget bostadsrättstillägg - det räcker med en vanlig hemförsäkring. För detta betalade föreningen 67 (60) Tkr.

### **Avskrivningar**

Syftet med en resultaträkning är att den skall visa resultatet för en viss period, i detta fall för verksamhetsåret 2014. En bostadsrättsförening köper ofta saker och tjänster som man kommer att använda under flera år - exempelvis ett hus. Säg att det kostar 100 miljoner i inköp och att man vet att det säkert kommer att hålla i många år. Då kan



man fördela kostnaden på ett bestämt antal år och den kostnad som hamnar på respektive år kallas för "avskrivning". Fram till 2014 tillämpade vi "seriell avskrivning" vilket innebar att avskrivningarna var små i början och större mot slutet av avskrivningstiden. Med de nya reglerna, som gäller fr o m 2014 tillämpas linjär avskrivning, vilket innebär att avskrivningen blir lika stor varje år.

Avskrivningen för 2014 blev 830 Tkr jämfört med 2013 107 Tkr. Härtill kommer avskrivningar på förbättringsåtgärder 111 Tkr (bl a tvättstugorna och källarplanet 2010). Dessa skrivs av på 10 år. Sedan tillkommer avskrivning av inventarier och maskiner med 2 Tkr. Totalt blir summan avskrivningar 943 Tkr för 2014.

#### **Arvode till styrelsen och valberedningen**

Det är föreningsstämman som årligen beslutar om styrelsens arvode. Förutom styrelsearvodet på 74 Tkr beslutade stämman 2014 att valberedningen skulle arvoderas med 4 Tkr. Utöver arvoden tillkommer sociala kostnader med 19 Tkr, vilket ger en total kostnad på 93 Tkr. Även om styrelsens ersättning kallas arvode så handlar det enligt Skatteverket om "lön", varför föreningen även måste betala sociala avgifter.

#### **Övriga kostnader**

Bland föreningens kostnader kan här nämnas "administrativa kostnader" som sammanlagt uppgick till ca 191 Tkr. Under rubriken döljer sig bland annat: kostnader för föreningsstämman, kontorsmaterial, data kabel-TV, juridiska tjänster, bankkostnader, kopiering, telefon, porto mm. Det handlar med andra ord om kostnader som uppstår för att den dagliga verksamheten skall fungera

Några "udda" siffror från 2014

Värmeåtervinningssystem	-1.550.000
Amortering på våra lån	-220.000
Besparing genom eget arbete	+75.000

M

## **Årets resultat**

Summerar vi föreningens intäkter och kostnader så finner vi att intäkterna uppgår till 4 028 Tkr och kostnaderna till 3 852 Tkr - föreningen har ett "överskott" på 176 Tkr verksamhetsåret 2014. Under rubriken resultatdisposition föreslår styrelsen stämman hur årets överskott skall behandlas.

## **Resultatdisposition**

En årsredovisning ska innehålla förslag från styrelsen om hur föreningsstämman bör hantera årets vinst eller förlust. Som vi redan nämnt är inte syftet med en bostadsrättsförening att verksamheten ska gå med vare sig vinst eller förlust. En strävan bör vara att täcka kostnaderna och att göra avsättningar till kommande underhåll. Oftast brukar man föra över årets resultat - oavsett det handlar om vinst eller förlust - till nästa år.

*Styrelsen föreslår därför att föreningsstämman beslutar:*

Att årets överskott om 175 881 kronor överförs i ny räkning.

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentar.

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	4 024 682	3 975 440
Övriga rörelseintäkter		3 002	1 154
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<b>4 027 684</b>	<b>3 976 594</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	2	-1 675 371	-2 154 089
Fastighetsadministration	3	- 191 202	- 313 275
Personalkostnader	4	- 92 675	- 117 823
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	- 943 345	- 223 642
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 902 593</b>	<b>-2 808 828</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 125 091</b>	<b>1 167 766</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster	6	10 214	17 306
Räntekostnader och liknande poster	7	- 959 423	-1 065 047
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>- 949 209</b>	<b>-1 047 741</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>175 881</b>	<b>120 025</b>
<b>Arets resultat</b>		<b>175 881</b>	<b>120 025</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	8	95 149 240	96 090 544
Inventarier, verktyg och installationer	9	–	2 041
Pågående ombyggnation		1 599 331	48 956
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>96 748 571</b>	<b>96 141 541</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>96 748 571</b>	<b>96 141 541</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 880	–
Skattekonto		3	40 917
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	222 292	157 777
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>228 175</b>	<b>198 694</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	11	2 817 765	3 613 308
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 817 765</b>	<b>3 613 308</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 045 940</b>	<b>3 812 002</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>99 794 511</b>	<b>99 953 543</b>

*M*

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		72 490 510	72 490 510
Summa bundet eget kapital		72 490 510	72 490 510
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 45 415	- 165 439
Årets resultat		175 881	120 024
Summa fritt eget kapital		130 467	- 45 415
Summa eget kapital		72 620 977	72 445 095
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	26 370 000	26 590 000
Summa långfristiga skulder		26 370 000	26 590 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	14	288 714	230 263
Skatteskulder		188 338	198 730
Övriga kortfristiga skulder	15	23 315	17 425
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	303 167	472 030
Summa kortfristiga skulder		803 534	918 448
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>99 794 511</b>	<b>99 953 543</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		38 600 000	38 600 000
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter			
Summa ställda säkerheter		38 600 000	38 600 000
Ansvarförbindelser		Inga	Inga



# Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014. Enligt nya redovisningsprinciper har föreningen behövt byta avskrivningsprincip från progressiv till linjär avskrivning.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattnings. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

## Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

W

## Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

## Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

## Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Standardförbättringar	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31      2013-12-31

#### Not 1    Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	3 075 030	2 927 838
Hyror, bostäder	801 030	925 206
Hyror, lokaler	75 792	75 792
Hyror, garage	84 200	84 200
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 10 770	- 34 596
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 600	- 3 000
	<u>4 024 682</u>	<u>3 975 440</u>

#### Not 2    Driftkostnader

Reparationer	141 248	73 636
Underhåll	–	280 399
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	95 288	93 050
Tomträttsavgäld	288 800	288 800
Försäkringspremier	82 260	59 805
Kabel- och digital-TV	23 994	24 002
Fastighetskötsel, ink material	16 500	111 154
Trädgårdsskötsel/Städning	91 790	69 016
Systematiskt brandskyddsarbete	7 733	–
Städning gemensamma utrymmen	14 769	41 870
Obligatoriska besiktningar, hissar	9 855	9 573
Bevakningskostnader	13 890	–
Snö- och halkbekämpning	49 583	75 623
Materiel, skötsel och städning	6 051	–
Förbrukningsmateriel	17 772	2 179
Vatten	91 134	93 783
El	91 178	88 763
Uppvärmning	483 226	735 048
Sophantering och återvinning	150 300	107 388
	<u>1 675 371</u>	<u>2 154 089</u>

M



2014-12-31      2013-12-31

**Not 3 Fastighetsadministration**

Förvaltningsarvode, ekonomisk förvaltning	72 476	–
IT-kostnader	33 204	1 268
Juridiska kostnader	30 343	–
Arvode, yrkesrevisorer	18 861	32 925
Möteskostnader	8 443	15 437
Kameral förvaltning		103 105
Övriga förvaltningskostnader	1 652	48 214
Kontorsmateriel	998	4 419
Telefon och porto	2 063	5 351
Medlems- och föreningsavgifter	16 275	6 100
Köpta tjänster	–	54 042
Konsultarvoden	–	28 801
Bankkostnader	6 887	13 613
	<u>191 202</u>	<u>313 275</u>

**Not 4 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	74 002	78 000
Utbildning, förtroendevalda	–	20 555
Summa	<u>74 002</u>	<u>98 555</u>
Sociala kostnader	<u>18 673</u>	<u>19 268</u>
	<u>92 675</u>	<u>117 823</u>

**Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar**

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	830 124	107 178
Om- och tillbyggnader	111 180	111 180
Maskiner och inventarier	2 041	5 284
	<u>943 345</u>	<u>223 642</u>

**Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	573	–
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	4 121	–
Ränteintäkter bankkonto Nordea	5 519	17 306
	<u>10 214</u>	<u>17 306</u>

**Not 7 Räntekostnader och liknande poster**

Räntekostnader för fastighetslån	958 336	1 062 191
Övriga räntekostnader	–	2 856
Räntekostnader skattekonto	1 087	–
	<u>959 423</u>	<u>1 065 047</u>

	2014-12-31	2013-12-31
<b>Not 8 Byggnader</b>		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	95 137 987	95 137 987
Standardförbättringar	694 429	694 429
Standardförbättringar	1 111 845	-
	96 944 261	95 832 416
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	-	1 111 845
	-	1 111 845
Summa anskaffningsvärden		
	96 944 261	96 944 261
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 503 803	- 285 445
Standardförbättringar	- 349 914	- 238 734
	- 853 717	- 524 179
Årets avskrivning byggnader		
	- 830 124	- 218 358
Årets avskrivning standardförbättringar		
	- 111 180	- 111 180
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	-1 795 021	- 853 717
Restvärde enligt plan vid årets slut		
	95 149 240	96 090 544
Taxeringsvärden		
bostäder		
	68 000 000	68 000 000
lokaler		
	437 000	437 000
Totalt taxeringsvärde		
	68 437 000	68 437 000
varav mark		
	22 086 000	22 086 000
varav byggnad		
	46 351 000	46 351 000
<b>Not 9 Inventarier, verktyg och installationer</b>		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	31 014	31 014
	31 014	31 014
Summa anskaffningsvärden		
	31 014	31 014
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 28 973	- 23 689
	- 28 973	- 23 689
Årets avskrivningar		
Maskiner	- 2 041	- 5 284
	- 2 041	- 5 284
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	- 31 014	- 28 973
Restvärde enligt plan vid årets slut		
	-	2 041



2014-12-31      2013-12-31

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda försäkringspremier	70 122	71 687
Övriga förutbetalda kostnader	79 970	13 890
Förutbetald tomträtsavgäld	72 200	72 200
	<u>222 292</u>	<u>157 777</u>

**Not 11 Kassa och bank**

Bankmedel Nordea	927 447	3 613 308
Förvaltningskonto i Swedbank	1 890 318	–
	<u>2 817 765</u>	<u>3 613 308</u>

Not 12 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	5 111 783	67 378 727	–	- 165 439	120 024
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut			–	–	
Disposition enl. årsstämmobeslut				120 024	- 120 024
Avsättning till underhållsfond			–	–	
Ianspråktagande av underhållsfond			–	–	
Årets resultat					175 881
Vid årets slut	5 111 783	67 378 727	–	- 45 415	175 881

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

Inteckningslån	26 370 000	26 590 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>26 370 000</u>	<u>26 590 000</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	1,68%	2015-01-16		4 300 000	100 000	4 200 000
Nordea	2,99%	2016-10-16		10 410 000		10 410 000
Nordea	4,72%	2015-11-18		11 880 000	120 000	11 760 000
				<u>26 590 000</u>	<u>220 000</u>	<u>26 370 000</u>

**Not 14 Leverantörsskulder**

Reskontraförda leverantörsskulder	311 844	230 263
Tvistiga leverantörsskulder	- 23 130	–
	<u>288 714</u>	<u>230 263</u>

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder**

Skuld sociala avgifter och skatter	21 672	17 425
Clearing	1 643	–
	<u>23 315</u>	<u>17 425</u>


2014-12-31

2013-12-31

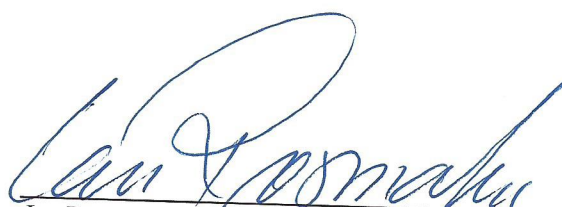
**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	44 438	44 079
Upplupna drift- och underhållskostnader	11 500	-
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 980	-
Upplupna elkostnader	16 471	-
Upplupna värmekostnader	63 975	-
Upplupna kostnader för renhållning	4 903	-
Upplupna revisionsarvoden	-	20 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 815	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	108 495
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	149 085	299 456
	<u>303 167</u>	<u>472 030</u>


Stockholm 2015-05-21




Per Gustafsson




Ian Rosmalm



Johan Sundin

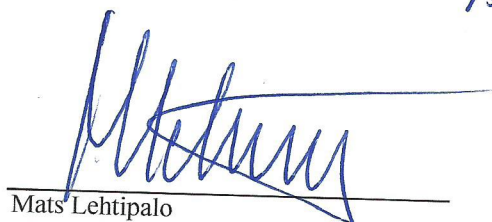


Mikael Löfroth



Sven Hallström

Min revisionsberättelse har lämnats 21/5 2015



Mats Lehtipalo  
Godkänd revisor FAR SRS



---

# Brf Korsö 1

---

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Korsö 1 i samarbete med Riksbyggen

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.