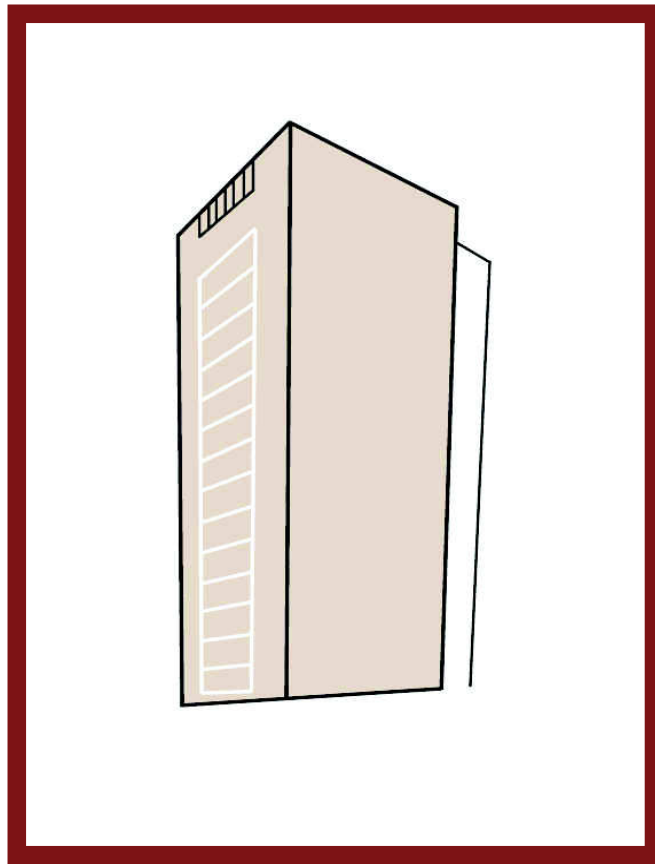


# Årsredovisning 2013



Bostadsrättsföreningen  
Korsö 1

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KORSÖ 1

Byggår:	1960
Arkitekt:	Archibald Frid
Antal bostadslägenheter:	74
Antal lokaler:	1
Total bostadsyta:	5 514 kvm
Antal bostadsrätter:	62
Antal hyresrätter:	12
Taxeringsvärde	
- byggnader:	46,4 miljoner kronor
- mark:	22,1 miljoner kronor
Hemsida:	<a href="http://www.brffkorsö.se">www.brffkorsö.se</a>

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
**KORSÖ**



# Årsredovisning för Bostadsrättsföreningen Korsö 1

**Räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31**

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Noter	9
Underskrifter	13
Revisorernas berättelse, sidor 1 och 2	(14)



# 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 2013.

## Året som gått

Ny styrelse tillträdde efter föreningsstämman den 27 maj 2013, då 23 lägenheter var representerade. Styrelsen minskades från 7 till 5 ledamöter samt tillkom 1 suppleant.

### Styrelsen

Styrelsen har bestått av följande personer:

Ordförande	Leif Nyholm
Ledamot	Karin Goldring
Ledamot	Per Gustafsson
Ledamot	Robert Olsson
Ledamot	Ian Rosmalm
Suppleant	Arnold Hedin

Av styrelsen var en ledamot ny (I Rosmalm)

*I tur att avgå är:*

Ledamöter: Leif Nyholm, Karin Goldring, Per Gustafsson och Robert Olsson  
Suppleant: Arnold Hedin

Godkänd revisor har varit Mats Lehtipalo.

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

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

Inga motioner hade inlämnats.

Styrelsen har under året haft 19 protokollförda sammanträden. Dessemellan har ledamöterna haft många varierande arbetsuppgifter av både administrativ och praktisk karaktär.

Styrelsens arbete har medfört en hel del kontakter med medlemmar och hyresgäster,

leverantörer och hantverkare, banker och myndigheter.

### LITE FRÅN 2013

- \* Installation av **nödbelysning** i källaren.
- \* Utbyte av **fastighetscentralen** för el.
- \* Installation av **automatarm** till grundvattenpumparna, som utlöses om vi skulle få översvämning i nedre källaren.
- \* Den gamla **handikapprampen** vid entrén har bytts ut mot en modernare och säkrare.
- \* **Entrén** har målats om, liksom de utvändiga gallren på källarplanen.
- \* **Hissarna** har tyvärr fortsatt att vålla problem. Två stora reparationer har genomförts till avsevärda kostnader. Med tanke på att de suttit sedan huset byggdes, bör de ägnas särskild uppmärksamhet vid planering av det framtida underhållet.
- \* Under våren genomfördes en **styrelseutbildning** för styrelseledamöterna.
- \* En **borrhammare** och en **skruvdragare** köptes in för utlåning till de boende.

Den **ekonomiska förvaltningen** har skötts av Handens Bokföringsbyrå AB.

Flodafors Fastighets AB, som ansvarade för fastighetsskötseln gick i konkurs i augusti. De skötte städningen, löpande underhåll och fastighetsskötsel, trädgården samt den administrativa förvaltningen. Det innebar naturligtvis att styrelsens arbete och planering påverkades och nya prioriteringar fick göras. Under fem månader har arbetet skötts av styrelsen med hjälp av trädgårdsgruppen. Det har gett en kostnadsbesparing på cirka 135.000 kronor.

### Nya grannar

Under året har föreningen ombildat och sålt 2 lägenheter: En till Margareta Wahlström på plan 9 och en till Soheila Nourouzi på plan 7. Två befintliga bostadsrätter har bytt ägare: Ulla Hallström har flyttat in på plan 13 och Nesibe Yasar på plan 2.

## Innevarande år 2014

### Energi

Nu är arbetet med luftåtervinningen färdigt och enligt beräkningar kommer våra värmekostnader att minska med mellan 200 - 250 Tkr per år. ÅF Infrastructure AB hjälpte till med anbudsunderlag och utvärdering.

Vi har också kontaktat en energikonsult för att se över vilka ytterligare åtgärder som kan vidtas för att sänka värmekostnaden.

### Upphandlingar

Arbetet med upphandling av entreprenörer kommer att fortsätta under året.

### Sopsortering

Våra kostnader för grovsoporna har minskat med drygt 20%. Det beror delvis på att vi har ett särskilt kärl för wellpapp/kartonger och att vi ser till att de är hopvikta, delvis att styrelsen har sorterat om de sopor som hamnat fel. Vi har kontaktat Trafikkontoret för att undersöka hur vi kan minska kostnaderna för hushållssoporna. Idag är den fasta årskostnaden 68 Tkr, en höjning med 10 Tkr sedan 2012. Med bättre källsortering och separat sortering av matavfall kan vi minska kostnaden till ca. 53 Tkr.

### Stadgarna

Regeringen har ännu inte gett något besked om individuell mätning av varmvattnet. Vi avvaktar med översynen av stadgarna tills de ger besked om vad som kommer att gälla för befintliga hus.

### Fiberdragning i huset

Bredbandsbolaget har installerat fiber i de lägenheter som varit åtkomliga. Det är frivilligt att ansluta sig, och Comhem kommer fortfarande att finnas kvar som operatör. För anslutning till fibernätet krävs ett eluttag i hallen, vilket bekostas av den boende.

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

## 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 eller underskott balanserar oftast varandra under åren. År med stora underhållskostnader kommer att visa ett relativt stort minus i resultaträkningen.

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

## INTÄKTER 2013

Intäkterna för bostadsrättsföreningen Korsö består i första hand av avgifter från de lägenheter som är upplåtna som bostadsrätter. Den 31 december 2013 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 2013 uppgick till 3 818 Tkr.

Under året som gått har avgifterna från bostadsrätterna genererat en intäkt motsvarande 2 928 Tkr, vilket gav en avgift på cirka 617 kronor per kvadratmeter. Intäkterna från hyresrätterna var 891 Tkr

I huset finns en kommersiell lokal som hyrs ut som frisörsalong och hyresintäkten från lokalen uppgick till 76 Tkr. Intäkterna från föreningens parkeringsplatser uppgick till 81 Tkr.

Föreningens samtliga rörelseintäkter uppgick till 3 975 Tkr. Härutöver tillkommer ränteintäkter om 17 Tkr. Föreningens intäk-

ter för verksamhetsåret 2013 var totalt 3.994 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. Under 2013 amorterade föreningen 2,9 miljoner kronor. Beloppen för försäljningarna var 4,0 miljoner kronor, vilka redovisas under rubriken "Bundet Kapital" som "Grundavgifter" och "Upplåtelseavgifter".

## **KOSTNADER 2013**

Föreningens rörelsekostnader 2013 uppgick till 2 809 Tkr. Lägger vi till räntekostnaderna om 1 065 Tkr uppgick föreningens totala kostnader till 3 874 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 2013 har föreningen tre lån i Nordea på totalt 26,6 miljoner kronor med varierande villkor och tider. Två av lånen omförhandlades under året. Räntorna på lånen har ett spann på mellan 2,22% (mars 2014) och 4,72%. Två lån har fast, och ett lån rörlig ränta - vilka belyses närmare i not 12. För 2013 uppgick föreningens räntekostnader till 1 065 Tkr, vilket är en minskning med 119 Tkr jämfört med 2012.

### **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 735 (737) Tkr under 2013, vilket motsvarar en förbrukning på 794 (828) 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 88 (83) Tkr 2013. Elen har, liksom fjärrvärmen, levererats av Fortum. Förbrukningen under 2013 var 64 401 KWh.

### **Vattenavgifter**

Det vatten som föreningen förbrukar kommer från Mälaren via det kommunala bolaget Stockholms Vatten. Under 2013 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 2013 uppgick till 94 Tkr. Räknat från 2011 har kostnaden ökat med 12% (10 Tkr).

### **Fastighetsskötsel**

Fastigheten underhölls löpande av Flodafors Fastighets AB fram till augusti. Efter det har styrelsen skött ronderingen i och kring huset, lampbyten och åtgärdat mindre fel. Entreprenörer har anlåtats då inte kompetens/behörighet har räck till. Här finns också kostnader för det materiel som behövdes för att kunna utföra arbetsuppgifterna. Kostnaden för föreningens fastighetsskötsel uppgick till 67 (92) 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 materialkostnader. Detta har kostat cirka 422 Tkr. Reparation och underhåll av hissarna kostade närmre 200 Tkr och underhållet för en av de sålda lägenheterna drygt 109 Tkr. Våra

hissar har suttit sedan huset byggdes och används flitigt. Vi har samtalat med ITK, som sköter hissarna, för att kunna planera underhållskostnaderna. Tyvärr kunde de bara konstatera att vissa delar blir utslitna och kommer att behöva bytas efter hand. Kostnaderna för renoveringen av lägenheten på plan 9 inför försäljning var nödvändiga då den var väldigt sliten.

### **Trädgårdsskötsel**

Flodafors Fastighets AB svarade för skötseln av vår trädgård. Också före deras konkurs i augusti, hjälpte Trädgårdsgruppen till med skötseln. Även om föreningen inte äger marken, så ska den underhållas. Det handlar t ex om buskar, rabatter, gräsmattor och städning (plocka upp skräp och hålla rent vid sandlådan). Under året gjordes också en beskärning av träden. Kostnaden uppgick till 69 (90) Tkr.

### **Snöröjning och takskottning**

Vintern 2012/13 var lång och kall. Däremot kom vintern 2013/14 sent och var länge snöfri. Det, tillsammans med att vi upphandlat en ny entreprenör för snöskottningen, Växthuset Utveckling AB, har minskat våra kostnader. Mark- och takskottning kostade tillsammans 76 (182) Tkr, en kostnadsminskning med 106 Tkr.

### **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 107 (115) Tkr. Som jämförelse kan vi se att kostnaden 2010 var 140 Tkr. Med en bättre källsortering och separat matavfallshantering räknar vi med att kunna få ner kostnaden ytterligare.

### **Städningen**

Efter Flodafors konkurs städade vi själv i huset. Det har medfört en kostnadsbesparing på drygt 40 Tkr.

### **Kameral förvaltning**

Under året har Handens Bokföringsbyrå AB skött den ekonomiska förvaltningen. Under

året ska föreningens ekonomi följas upp och årligen ska även ett 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 2013 uppgick till 103 (136) Tkr.

Efter upphandling, där fem leverantörer lämnade anbud, är det Riksbyggen som från och med den 1 april 2014 sköter den ekonomiska förvaltningen.

### **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 2013 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 2013 var avgiften för varje enskild lägenhet 1 210 kronor och för föreningens lokal utgår en avgift om 1 % av taxeringsvärdet. Totalt för året uppgick fastighetsavgiften + skatten till drygt 93 Tkr.

Det kan tilläggas att taxeringsvärdet på huset är 46,4 miljoner kronor och markens taxeringsvärde uppgår till 22 miljoner. Totalt uppgår det totala taxeringsvärdet för både byggnad och mark till knappt 68,4 miljoner kronor.

### **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 60 (54) Tkr.



## Avskrivningar

Syftet med en resultaträkning är att den skall visa resultatet för en viss period, i detta fall för verksamhetsåret 2013. 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". Även om huset som sådant sannolikt kommer att hålla längre, brukar man anta att ett hus i bokföringstekniska sammanhang håller i 60 år. Eftersom huset sjunker i värde fortare ju äldre det blir så kan man ta hänsyn till detta genom att fördela avskrivningarna så att de är små i början av perioden och större i slutet. Detta kallas seriell avskrivning.

För föreningen skrev vi för 2013 av byggnaden med bara några hundra procent - sista året, 2068, kommer det att ha ökat till närmare två procent. Totalt uppgick årets avskrivningar på huset till 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 5 Tkr. Totalt blir summan avskrivningar 223 Tkr.

## Arvode till styrelsen och valberedningen

Det är föreningsstämman som årligen beslutar om styrelsens arvode. Förutom styrelsearvodet på 74 Tkr beslutade stämman 2013 att valberedningen skulle arvoderas med 4 Tkr. Utöver arvoden tillkommer sociala kostnader med 19 Tkr, vilket ger en total kostnad på 97 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 106 Tkr. Under rubriken följer sig bland annat: mäklararvode, kostnader för inköpta administrativa tjänster,

föreningsstämman, kontorsmaterial, datakostnader, 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 2013

Renovering av hissarna	-200 Tkr
Konsultkostnader luftåtervinning	-49 Tkr
Första amorteringen efter fem amorteringsfria år	-310 Tkr
Amortering på våra lån	-2.600 Tkr
Renovering inför försäljning	-109 Tkr
Besparing genom eget arbete	+135 Tkr
Låga snöskottningskostnader	+106 Tkr

## Årets resultat

Summerar vi föreningens intäkter och kostnader så finner vi att intäkterna uppgår till 3 994 Tkr och kostnaderna till 3 874 Tkr - föreningen har ett "överskott" på 120 Tkr verksamhetsåret 2013. 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 120 025 kronor överförs i ny räkning.

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

# RESULTATRÄKNING

Belopp i kronor	Not	2013	2012
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	1	3 975 440 0	3 994 705
Övriga intäkter	2	1 154	1 721
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 976 594</b>	<b>3 996 426</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Drift och Förvaltningskostnader	3	-2 093 914	-2 345 760
Kommunal fastighetsavgift/skatt		-93 050	-105 680
Underhållskostnader	4	-280 399	-128 293
Personalkostnader	5	-117 823	-95 288
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-223 642	-213 548
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 808 828</b>	<b>-2 888 569</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 167 766</b>	<b>1 107 857</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter	7	17 306	23 868
Räntekostnader		-1 065 047	-1 183 766
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-1 047 741</b>	<b>-1 159 898</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>120 025</b>	<b>-52 041</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>120 025</b>	<b>-52 041</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>120 025</b>	<b>-52 041</b>

# BALANSRÄKNING

Not 2013-12-31 2012-12-31

## TILLGÅNGAR

### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

#### Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	8	96 090 544	96 308 902
Inventarier och verktyg	9	2 041	7 325
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		48 956	
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>96 141 541</b>	<b>96 316 227</b>

### OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

#### Kortfristiga fordringar:

Avgifts- och kundfordringar		0	8 691
Övriga fordringar		40 917	301
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	157 777	142 242
<b>Kassa och bank</b>		<b>3 613 308</b>	<b>2 521 072</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 812 002</b>	<b>2 672 306</b>

## **SUMMA TILLGÅNGAR**

**99 953 543 98 988 533**

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

### BUNDET EGET KAPITAL

Grundavgifter	11	67 378 727	64 833 544
Upplåtelseavgifter		5 111 783	3 631 966
<b>SUMMA BUNDET EGET KAPITAL</b>		<b>72 490 510</b>	<b>68 465 510</b>

### FRITT EGET KAPITAL

Balanserade överskott/underskott		-165 439	-113 398
Årets resultat		120 025	-52 041
<b>SUMMA FRITT EGET KAPITAL</b>		<b>-45 414</b>	<b>-165 439</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>72 445 096</b>	<b>68 300 071</b>

### LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut	12	26 590 000	29 500 000
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>26 590 000</b>	<b>29 500 000</b>

### KORTFRISTIGA SKULDER

Leverantsörsskulder		230 263	338 638
Skatteskulder		198 729	206 698
Övriga skulder		17 425	15 325
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	472 030	627 801
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>918 447</b>	<b>1 188 462</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>99 953 543</b>	<b>98 988 533</b>

**STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER**

## PANTER OCH SÄKERHETER FÖR EGNA SKULDER

Fastighetsinteckningar	38 600 000	38 600 000
<b>SUMMA PANTER OCH SÄKERHETER FÖR EGNA SKULDER</b>	<b>38 600 000</b>	<b>38 600 000</b>

## ANSVARSFÖRBINDELSER

Inga

Inga

---

## BALANSRÄKNINGEN - vad säger den?

Balansräkningen visar en ögonblicksbild av ekonomin per den 31 december. Vänster kolumn visar 2013 och den högra 2012. Balansräkningen kan delas in i två delar, på ena delen finns föreningens tillgångar och den andra delen "föreningens skulder" och det s k "egna kapitalet".

På första raden bland tillgångarna finns föreningens hus, vilket är värt drygt 96 miljoner kronor. Det beloppet motsvarar i stort de kostnader som var förenade med köpet i början av 2008. En liten del hänför sig till gjorda förbättringsåtgärder. Den sista december hade föreningen några mindre fordringar, som visas under rubrikerna "Avgifts- och kundfordringar" respektive "Övriga fordringar". Med förutbetalda kostnader avses sådana kostnader, som betalats under 2013, men egentligen hör hemma till 2014.

På den andra delen av balansräkningen visas "Eget kapital och skulder". Det egna kapitalet utgör skillnaden mellan skulder och tillgångar. Grundavgifter är de ursprungliga priserna, som lägenheterna kostade i januari 2008. Upplåtelseavgifter kallas de pengar som är mellanskillnaden mellan försäljningspris och grundavgiften. Siffrorna för 2013 visar ett överskott på 120 025 kr.

Skulderna till kreditinstitut, är våra tre lån hos Nordea. Leverantörsskulder är fakturor, som kom till oss 2013 men skulle betalas först i år. Skatteskulden är statens fordran på fastighets-avgiften (f d fastighetsskatt). Förutbetalda intäkter är sådana intäkter som betalats till föreningen under 2013 men som hör till 2014. Det kan till exempel vara månadsavgiften för januari 2014 som betalats i förskott 2013. Upplupna kostnader är sådana som vi haft under förra året men där vi ännu inte fått någon faktura men där kostnaderna likväl skall belasta 2013 års resultat.

# REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

Beloppen anges i kronor om inget anges.

## ALLMÄNNA REDOVISNINGSPRINCIPER

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt bokföringsnämndens allmänna råd och vägledningar. Redovisningsprinciperna är där inget annat anges oförändrade jämfört med föregående år.

## VÄRDERINGSPRINCIPER MM

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

Dotterbolagets underprisöverlåtelse av fastigheterna till föreningen är enligt FAR SRS Red U9 att betrakta som utdelning och ska enligt BFNAR 2003:3 ses som en återbetalning av investeringen i aktierna.

## FORDRINGAR

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuella nedskrivning.

## AVSKRIVNINGSPRINCIPER FÖR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn har tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>% per år</u>	<u>Antal år</u>
Byggnader	Seriell avskrivning	60
Förbättringsåtgärder	10%	10
Inventarier, verktyg och installationer	20%	5

## NOTER

<u>NOT 1 Årsavgifter och hyror</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Hyreslägenheter	890 610	1 008 274
Bostadsrättslägenheter	2 927 838	2 827 739
Lokaler	75 792	75 792
Parkeringsplatser	81 200	82 900
<b>Summa årsavgifter och hyror</b>	<b>3 975 440</b>	<b>3 994 705</b>

<u>NOT 2 Övriga rörelseintäkter</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Övriga intäkter	1 154	1 720
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>1 154</b>	<b>1 720</b>

# NOTER

NOT 3 Drift- och förvaltningskostnader	2013	2012
Fastighetsskötsel inkl matr. o adm förvaltning	111 154	244 150
Trädgårdsskötsel	69 016	112 537
Snöröjning Mark	67 603	182 689
Snöröjning Tak	8 020	
Städning inomhus	41 870	86 318
Sophämtning, hushållssopor	62 276	58 616
Sophämtning, grovsopor, papper, miljö/el	45 112	56 963
Hissar besiktning, service o reparation	82 682	44 445
Reparationer	73 636	15 411
Uppvärmningskostnader	735 048	737 310
Vatten	93 783	91 223
Fastighetsel	88 763	83 149
Tomträttsavgäld	288 800	288 800
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättsförsäkring	59 805	54 176
Kabel-TV	24 002	19 124
Kameral förvaltning	103 105	135 855
Revisions- och advokatkostnader *	32 925	71 000*
Administrativa kostnader inkl mäklararavode och årsmöte	106 314	73 260
<b>Summa Drift och förvaltningskostnader</b>	<b>2 093 914</b>	<b>2 355 026</b>
* Varav Adeco Revisorer KB 2012		36 313

Not 4 Underhållskostnader	2013	2012
Planerat underhåll	280 399	128 293
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>280 399</b>	<b>128 293</b>

Not 5 Anställda och personalkostnader	2013	2012
Styrelsearvoden samt arvode till valberedning	78 000	74 000
Sociala kostnader	19 268	21 288
Utbildning och övriga personalkostnader	20 555	
<b>Summa Anställda och personalkostnader</b>	<b>117 823</b>	<b>95 288</b>

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2013	2012
Byggnader och mark	107 178	99 015
Ombyggnation	111 180	108 331
Inventarier och installationer	5 284	6 202
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>223 642</b>	<b>213 548</b>

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter	2013	2012
Ränteintäkter, övriga	17 306	23 868
<b>Summa Ränteintäkter</b>	<b>17 306</b>	<b>23 868</b>

## NOTER

Not 8 Byggnader	2013	2012
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	96 944 261	96 915 701
- Nyanskaffningar	<u>0</u>	<u>28 500</u>
<i>Summa ackumulerade anskaffningsvärden</i>	96 944 261	96 944 201
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-635 359	-428 013
- Årets avskrivningar enligt plan	<u>-218 358</u>	<u>-207 346</u>
<i>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<u>-853 717</u>	<u>-635 359</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>96 090 544</b>	<b>96 308 842</b>
Taxeringsvärde byggnader	46 351 000	37 388 000
Taxeringsvärde mark	<u>22 086 000</u>	<u>19 279 000</u>
<b>Summa taxeringsvärden</b>	<b>68 437 000</b>	<b>56 667 000</b>

Not 9 Inventarier och verktyg	2013	2012
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	<u>31 014</u>	<u>31 014</u>
<i>Summa ackumulerade anskaffningsvärden</i>	31 014	31 014
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-23 689	-17 487
- Avyttringar och utrangeringar	<u>-5 284</u>	<u>-6 202</u>
<i>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<u>-28 973</u>	<u>-23 689</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 041</b>	<b>7 325</b>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013	2012
Tomträttsavgäld	72 200	72 200
Fastighetsförsäkring	71 687	64 749
Övriga förutbetalda kostnader och intäkter	<u>13 890</u>	<u>5 293</u>
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>157 777</b>	<b>142 242</b>

Not 11 Grundavgifter	2013	2012
Grundavgifter enl Ekonomisk plan	78 350 000	78 350 000
Ej ombildade bostadsrätter	<u>-10 971 273</u>	<u>-13 516 456</u>
<b>Summa grundavgifter</b>	<b>67 378 727</b>	<b>64 833 544</b>

## NOTER

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut	2013	2012
Nordea (ränta 4,72%) villkorsändras 2015-11-18	11 880 000	12 000 000
Nordea (rörlig ränta)	4 300 000	7 000 000
Nordea ( 2,99% ) villkorsändras 2016-10-16	10 410 000	10 500 000
<b>Summa övriga skulder till kreditinstitut</b>	<b>26 590 000</b>	<b>29 500 000</b>

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013	2012
Flodafors månadsarvode	0	60 653
Uppvärmningskostnader	108 495	120 773
Fastighetsel	0	8 892
Snöröjning	0	50 968
Reserverat revisionsarvode	20 000	20 000
Upplupna räntor	44 079	46 575
Förskottsbetalda hyror och avgifter	299 456	294 354
Övriga upplupna kostnader	0	25 586
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>472 030</b>	<b>627 801</b>



# Bostadsrättsföreningen Korsö 1

Organisationsnummer 769610-9292

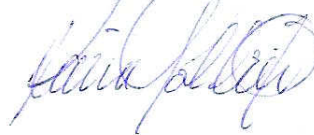
## Underskrifter

Stockholm den 4 april 2014

Leif Nyholm  
Styrelseordförande



Karin Göldring



Per Gustafsson



Robert Olsson



Ian Rosmalm



Min revisionsberättelse har lämnats den 4 april 2014



Mats Lehtipalo  
Godkänd revisor FAR SRS

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Korsö 1  
Org.nr. 769610-9292

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Korsö 1 för år 2013.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt min 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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.



### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Korsö 1 för år 2013.

#### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### ***Revisorns ansvar***

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.


Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### ***Uttalanden***

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

Stockholm den 4 april 2014

  
Mats Lehtipalo  
Godkänd revisor FAR SRS