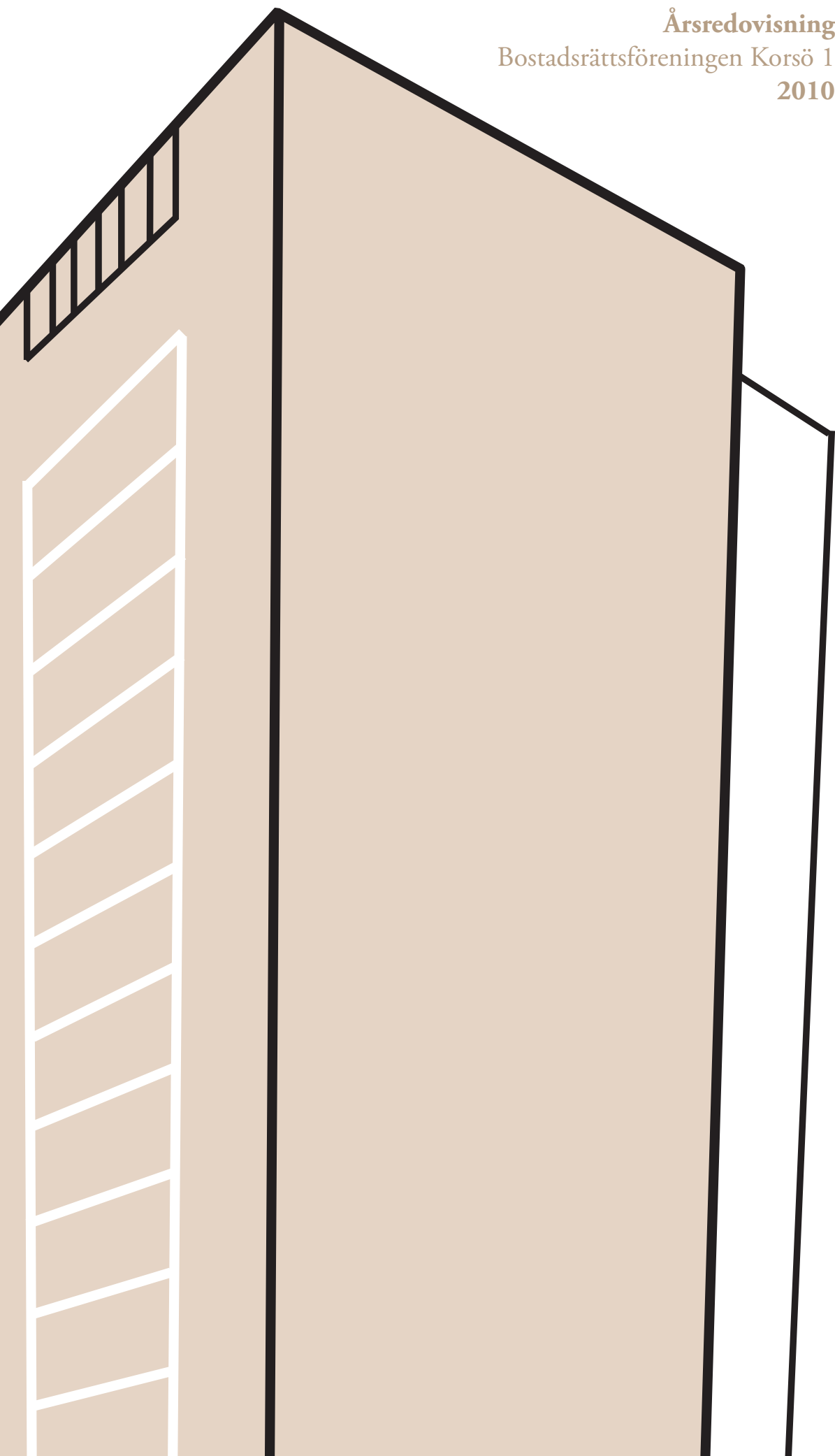


Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen Korsö 1
2010



Bostadsrättsföreningen Korsö 1 – i ett nötskal

Byggår:	1960
Arkitekt:	Archibald Frid
Antal bostadslägenheter:	74
Antal lokaler:	1
Total bostadsyta:	5.514 kvm
Antal bostadsrätter:	59
Antal hyresrätter:	15
Taxeringsvärde	
– byggnader:	37,4 miljoner kronor
– mark:	19,3 miljoner kronor
Hemsida:	www.brfskorso.se

Årsredovisning för år 2010

Bokföringen i en bostadsrättsförening inrättas årsvis - och efter varje år sammanställs föreningens ekonomi i en resultaträkning som visar om föreningen gått med vinst eller förlust och i en balansräkning som visar vilka tillgångar, skulder och eget kapital som föreningen har. Till detta kommer en förvaltningsberättelse där föreningens styrelse med egna ord beskriver det gångna årets verksamhet.

Det som du nu håller i din hand är den tredje årsredovisningen för bostadsrättsföreningen Korsö 1. Årsredovisning 2008 omfattade perioden från den 29 januari då föreningen köpte huset på Storforsplan 5 till och med den 31 december 2008. Den andra årsredovisningen omfattade år 2009.

Den här årsredovisningen omfattar år 2010.

Årsredovisningen med tillhörande resultat- och balansräkning har fastställts enhälligt av styrelsen.

Farsta den 29 mars 2011



Jan Waernström



Susanne Zackrisson



Robert Olsson



Arne Johansson

Förvaltningsberättelse

Föreningens hus är ritat av arkitekten Archibald Frid. Det var byggmästaren och ingenjören Sten Måhl som i slutet av 1950-talet anlidade Archibald Frid. Måhl ägde huset fram till sin död nästan ett halvt sekel senare. År 2004 bildades en bostadsrättsförening i huset och den 29 januari 2008 förvärvade föreningen huset på Storforsplan 5 av Sten Måhl:s dödsbo för c:a 96 miljoner kronor.

I huset finns totalt 74 bostadslägenheter och en kommersiell lokal. Bostadsytan uppgår till 5.514 kvadratmeter. Antalet lägenheter upplåtna med hyresrätt är per den 31.12.2010, 15 stycken.

Verksamheten under året

Styrelsen har under året sammanträtt 13 gånger och mellan dessa formella styrelsemöten har styrelsens ledamöter ensamt och i grupp utfört en stor mängd olika uppgifter och uppdrag. Styrelsens arbete präglas även detta verksamhetsår av en rad frågor som kräver utredning och analys, planering och förberedelser samt naturligtvis, konkreta åtgärder och genomför-

ande. Precis som under 2009 har det handlat om bland annat frågor kring ventilation och värmesystem, grovsoopor/miljörum, tvättstugor och parkeringsplatser till frågor om brandsäkerhet och att öka värdet på vår fastighet samt att öka trivseln för de boende.

Av verksamheten mer i detalj kan bland mycket annat nämnas såsom iordning-ställandet av den nya rampen vid källaringången samt renoveringen av övre källaren och uppmärkning av alla källar- och vindsförråd tillhörande lägenheterna. En helrenovering av båda tvättstugorna har genomförts samtidigt som samtliga maskiner bytts ut. Dessutom har en grovtvättmaskin installerats. Renoveringen av tvättstugorna är ett resultat av den tekniska granskning, som utfördes i samband med köpet av fastigheten. Denna visade att ett stort renoveringsbehov förelåg.

Utöver den sedan tidigare påbörjade genomgången och, i förekommande fall, utbytet av brandvarnare i våra lägenheter, har under 2010 brandsäkerheten ytterligare förbättrats i och

med att hela rökutslagningsystemet har bytts ut och testats. Vidare har nödbelysning installerats i husets nödutrymningstrappa samt på varje våningsplan. Dessutom har ett avtal tecknats med MDDBS (Mälardalens Brandservice) om en årlig service och genomgång av husets brandsäkerhetsutrustning.

Föreningen har under 2010 också amorterat ytterligare två miljoner kronor på föreningens lån i Nordea - föreningens lånesituation per den 31.12.2010 framgår under rubriken "räntor" här nedan samt under not 13 "långfristiga skulder".

Enligt planerna har under året Korsö Förvaltnings AB, som fören-

Föreningens styrelse tar gärna emot förslag av alla boende på saker som kan förändras till det bättre.

Information om föreningen finns även tillgänglig på vår hemsida www.brkforso.se.

Något om verksamheten 2011

Det finns alltid i en bostadsrättsförening både önskemål och behov av framtida investeringar och genomgripande åtgärder av olika slag. Det styrelsen främst ser framför sig under 2011 är renoveringsbehovet av hustak och fortsatt renovering och upprustning i källarplanen - nu i den nedre källaren. Härutöver har det planerats för byte av porten i vår huvudentré. Dessutom utreder styrelsen möjligheterna att instal-



ingen blev ägare till i samband med köpet, avvecklats.

Styrelsens arbete medför en hel del kontakter med medlemmar och hyresgäster, leverantörer och hantverkare, banker och myndigheter. Styrelsen har fått hjälp och stöd av Flodafors Fastighetsaktiebolag som skött den löpande driften av föreningens hus. Vi har också tillsammans med Flodafors - kunnat genomföra ett antal konkreta förbättringar av föreningens hus och därmed också vårt boende.

lera energiåtervinning i vår fastighet. Prognoserna ser mycket positiva ut.

INTÄKTER & KOSTNADER

Som vi har nämnt tidigare är grundidén med en bostadsrättsförening att människor sluter sig samman för att äga hus. Att äga och förvalta hus kostar pengar för alltifrån el, vatten, räntor, fastighetsskötsel, underhåll, trappstädning, trädgårdsskötsel till en massa annat som behövs för att

allt skall fungera på bästa sätt. Dessa kostnader betalas - när intäkter såsom hyror från hyreslägenheter, kommersiella lokaler samt parkeringsplatser räknats bort - gemensamt av medlemmarna genom »årsavgifterna«. En bostadsrättsförening drivs alltid helt utan vinstintresse och för den som äger en bostadsrätt handlar det därför om boende till självkostnadspris. Det är naturligtvis svårt att hamna på precis noll varje år - eventuella vinster eller förluster balanserar därför varandra under åren.

Under rubriken »intäkter» respektive »kostnader» här nedan gör vi nu en kortfattad genomgång av de största och viktigaste intäkts- och kostnads-posterna för bostadsrättsföreningen Korsö 1.

INTÄKTER

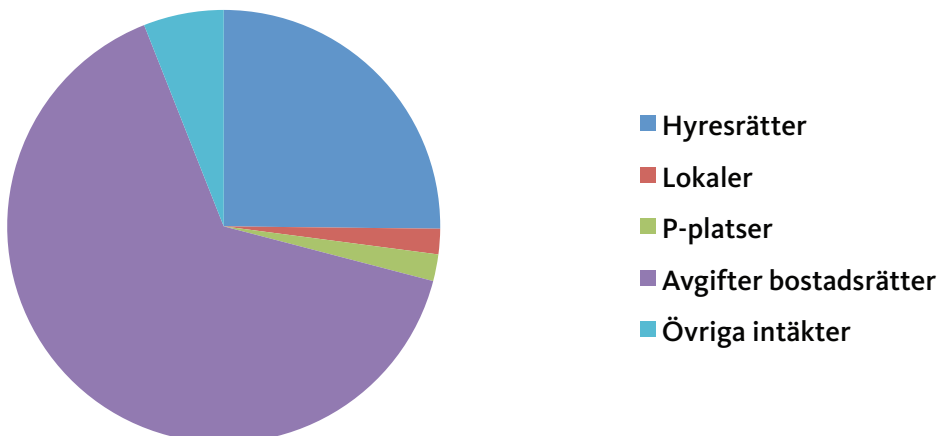
Inkomsterna för bostadsrättsföreningen Korsö 1 - som inte har att göra med bostadsrätterna - består i första hand av hyror från de lägenheter som är upplåtna med hyresrätt. Den 31 december 2010 var dessa 15 till antalet. Hyrorerna för dessa lägenheter ska enligt lagen vara samma som för liknande lägenheter i de kommunala bostadsbolagen. Hyrorerna justeras

löpande genom att bostadsrättsföreningen, som fastighetsägare, förhandlar med Hyresgästföreningen. Under 2009 höjdes hyrorerna i föreningen med 2,75 procent och 2010 med 1,99 procent. Det betyder att föreningens totala hyresintäkter från bostäder 2010 uppgick till ca 1.034 kkr. I huset finns en kommersiell lokal och hyresintäkten från den lokalen uppgick till knappt 76 kkr. Föreningens parkeringsplatser genererade närmare 83 kkr.

Den 1 april 2009 genomfördes en avgiftshöjning med 3 procent. 2010 höjdes avgiften med 3 procent i januari. Skriftlig information om avgiftshöjningen distribuerades till alla medlemmar i föreningen den 16 december 2009. Avgifterna för föreningens bostadsrätter uppgick 2010 till ca 2.668 kkr.

Totalt uppgick föreningens rörelseintäkter 2010 till närmare 3.984 kkr. Härutöver hade föreningen en mindre ränteintäkt på drygt 2 kkr. Som framgår av resultaträkningen under rubriken »resultat vid försäljning av aktier i dotterbolag» kan föreningen också tillgodoräkna sig drygt 121 kkr i samband med avvecklingen av Korsö Förvaltnings AB. Läger vi till de två sistnämnda

Intäkter 2010



posterna så uppgick föreningens totala intäkter 2010 till ca 4.108 kkr.

KOSTNADER

Föreningens rörelsekostnader 2010 uppgick till ca 3.270 kkr. Läger vi till räntekostnaderna för våra lån på närmare 886 kkr så uppgick föreningens totala kostnader till ca 4.156 kkr. Här nedan gör vi en genomgång av de största och viktigaste kostnadsposterna. Vi börjar med den allra största, nämligen föreningens räntekostnader.

Räntor

Föreningens största enskilda kostnad avser låneräntor. Föreningen betalade ca 96 miljoner kronor för huset i januari 2008. Av detta bidrog bostadsrättshavarna direkt med ca 57 miljoner kronor i grundavgifter - resterande ca 38,6 miljoner lånade föreningen av Nordea. 2008 och 2009 gjorde föreningen amortering (återbetalning) av lån. Även 2010 amorterade föreningen två miljoner kronor vilket självfallet bidrar till en minskning av våra räntekostnader.

Per den 31.12.2010 har föreningen tre lån i Nordea på totalt 31 miljoner kronor och med olika datum för villkorsändring. Räntan på lånen varierar mellan 2.80 och 4.72 procent - två lån har fast och ett lån rörlig ränta. För 2010 uppgick föreningens räntekostnader till 886 kkr vilket motsvarar ca 21,3 procent av föreningens totala kostnader. Motsvarande andel förra året var ca 33 procent.

Fjärrvärme

Föreningens näst största kostnad är den för fjärrvärme - den utgör knappt 19 procent av de totala kostnaderna. Fjärrvärmesystemet köper vi från Fortum. Ungefär två tredjedelar av fjärrvärmesystemet används för att värma upp huset

och lägenheterna och en tredjedel till varmvatten. Den del som används för uppvärmning varierar naturligtvis mellan åren beroende på hur kall vintern är. Konsumtionen av varmvatten är dock i stort sett oberoende av utetemperatur. Totalt köpte föreningen fjärrvärme för nästan ca 783 kkr under 2010 vilket också inkluderar de fasta avgifterna. Det är en ökning med 77 kkr jämfört med 2009.

Elektricitet

Till exempel föreningens hissar, belysning i trapphusen, tvättstugan och pumparna i värmesystemet drivs med elektricitet. Man brukar kalla det för "fastighetsel" i motsats till "hushållsel" som är den el som används i lägenheterna och som lägenhetsinnehavarna själva betalar. Föreningen svarar således bara för fastighetselen och den totala kostnaden inklusive de fasta avgifterna 2010 uppgick till nästan 99 kkr. Det motsvarar ca 2,4 procent av föreningens kostnader. Elen kommer, liksom fjärrvärmesystemet, från Fortum.

Vatten

Det vatten som föreningen förbrukar kommer från Mälaren via det kommunala bolaget Stockholm Vatten. Totalt handlar det om drygt 7 miljoner liter per år - varav en del förvandlas till varmvatten. Det ger omkring 100.000 liter (100 kubikmeter) per lägenhet och år, vilket i sin tur motsvarar ca 250 liter per lägenhet och dygn. Förbrukningen varierar oftast beroende på familjesituation, ålder och på hur man lever. Barnfamiljer förbrukar av naturliga skäl mer vatten än ensamstående och den som diskar för hand i rinnande vatten förbrukar upp till fem gånger mer än den som istället använder en vanlig diskmaskin. Föreningens vattenkostnad 2010 uppgår till 89 kkr vilket motsvarar ca 2,1 procent av föreningens kostnader.

Fastighetsskötsel

Föreningens fastighetsskötsel 2010 kostade 412 kkr vilket motsvarar nästan 10 procent av våra kostnader. I den summan finns också kostnaden för att en fastighetsskötare från Flodafors Fastighetsaktiebolag finns på plats i föreningen ett antal gånger varje vecka. Fastighetsskötaren åtgärdar problem i allmänna utrymmen som trapphus, hissar och tvättstuga, men bistår också när det blir fel på vatten, ventilation och avlopp i lägenheterna. Här finns också kostnaderna för det material som fastighetsskötaren behöver för att kunna utföra sina arbetsuppgifter samt löpande kostnader för service av föreningens hissar och utrustning i den gemensamma tvättstugan.

Reparationer

Under den här rubriken döljer sig kostnader för reparationer i föreningens gemensamma utrymmen, såväl i inom- som utomhusmiljön samt i våra hyresrätter. Totalt uppgår dessa till ca 370 kkr, dvs ca 8,9 procent av de totala kostnaderna.

Inomhusstädning

För städningen av trapphuset och andra gemensamma utrymmen

uppgick kostnaden 2010 till drygt 79 kkr, dvs ca 1,9 procent av föreningens totala utgifter.

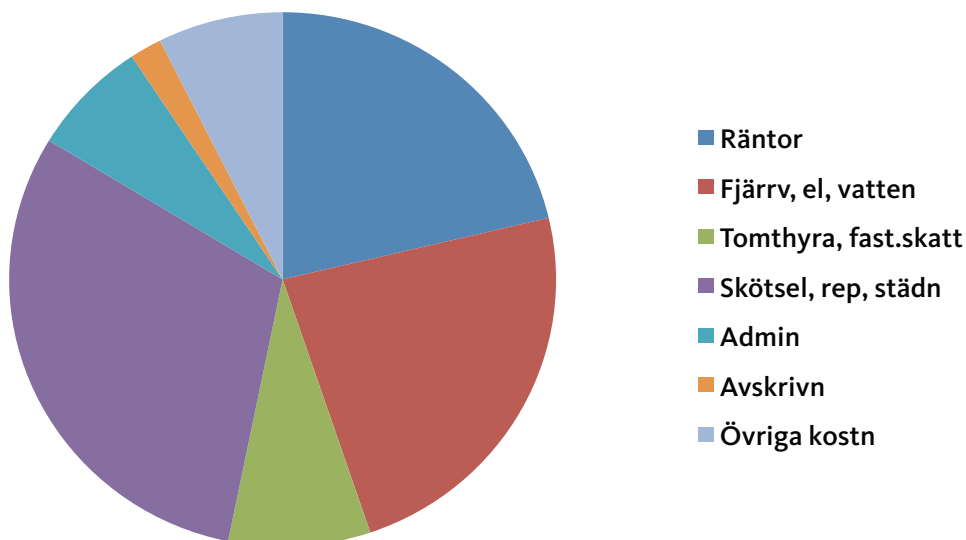
Trädgårdsskötsel

Även om föreningen inte äger marken så måste den skötas. Det handlar om trädgårdsskötsel (buskar och gräsmattor), men också städning (plocka skräp och i något fall klottersanering) samt när det är vinter, om snöröjning. För samtliga dessa uppgifter, utom för snöröjningen, svarar Flodafors Fastighetsaktiebolag som också sköter fastighetsskötseln. Den totala kostnaden för trädgårdsskötseln inklusive snöröjningen uppgick till drygt 261 kkr eller ca 6,3 procent av de totala kostnaderna.

Sophämtning

Den här kostnaden består av två delar, nämligen hushållssopor respektive grovsopor. Tömningen av hushållssopor samt tömningen av föreningens grovsoprum, kostar föreningen ca 141 kkr. Det utgör ca 3,4 procent av föreningens totala kostnader. Kostnaden ökade med ca 50 kkr mellan 2008 och 2009 vilket bland annat berodde på att vi inte alltid använde grovsoprummet korrekt - det medför nämligen ökade kostnader för föreningen

Kostnader 2010



när vi slänger fel sopor i grovsoprummet. För 2010 har kostnaden dock minskat något jämfört med 2009.

Kameral förvaltning

Föreningens administrativa förvaltning sköts av Dahlström & Partners Revisionsbyrå AB ingående i Finnhammarsgruppen. I den administrativa förvaltningen ingår till exempel all hantering av hyror och avgifter. De ca 122 kkr som den administrativa förvaltningen kostade under 2010 motsvarar ca 2,9 procent av föreningens utgifter.

Hyra för marken

Föreningen äger huset, men således inte marken som huset står på. Marken hyr istället föreningen av Stockholm stad - formellt kallas det att marken är upplåten med »tomträtt« - och hyran eller »avgälden«, som den också kallas, uppgår 2010 till ca 250 kkr. Det motsvarar drygt 6 procent av de totala kostnaderna.

Fastighetsskatt

Tidigare betalade en ägare av flerbostadshus fastighetsskatt. Den baserades på taxeringsvärdet och skulle i föreningens fall ha uppgått till ungefär en kvarts miljon om året. Fastighetsskatten ersattes 2008 med en kommunal fastighetsavgift med ett fast maximalt belopp per bostadslägenhet - den baserar sig inte på taxeringsvärdet utan istället på antalet bostadslägenheter. Avgiften för varje lägenhet är drygt 106 kronor per månad eller 1.277 kronor per år. Det fasta maximala beloppet är indexreglerat. Totalt inklusive föreningens kommersiella lokal som har en något högre avgift uppgår fastighetsskatten till drygt 98 kkr. Det motsvarar ca 2,4 procent av föreningens kostnader.

Det kan här tilläggas att taxeringsvärdet på huset är 37,4 miljoner kronor samt markens taxeringsvärde 19,3

miljoner. Totalt uppgår taxeringsvärdena för byggnad och mark till närmare 57 miljoner kronor.

Fastighetsförsäkring

Föreningen har sin fastighetsförsäkring hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa. Årspremien är på 47 kkr. I försäkringen ingår också ett så kallat »bostadsrättstillägg« för alla bostadsrätter i föreningen. Som bostadsrätts-havare behöver man alltså inte köpa ett eget bostadsrättstillägg - det räcker med en helt vanlig hemförsäkring. Försäkringskostnaden motsvarar ca 1,1 procent av föreningens kostnader.

Avskrivningar

Syftet med en resultaträkning är att den skall visa resultatet för en viss period, i detta fall för verksamhetsåret 2010. Inte sällan köper ett företag eller en bostadsrättsförening saker som man kommer att använda under flera år - exempelvis ett hus. Säg att det kostar 100 miljoner i inköp och att man tror 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 än så, brukar man anta att ett hus i dessa 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 så skriver vi för 2010 av byggnaderna med bara några hundradels procent - sista året 2068 har det ökat till närmare 2 procent. Totalt uppgår årets avskrivningar till ca 78 kkr vilket motsvarar knappt 1,9 procent av föreningens totala kostnader. Härtill kommer ett par mindre avskrivningar på tillsammans

ca 25 kkr för genomförd ombyggnation samt för inventarieinköp.

Arvode till styrelsen

Det är föreningsstämman som beslutar om styrelsens arvode. För 2010 uppgick styrelsens arvode till 74 kkr. Härtill kommer sociala avgifter på ca 9 kkr, dvs totalt drygt 83 kkr. Det motsvarar ca 2 procent av föreningens totala kostnader. Även om styrelsens ersättning kallas arvode så handlar det enligt Skattemyndigheten om "lön" vilket betyder att föreningen också måste betala sociala avgifter. Kostnaden hittar vi i resultaträkningen under rubriken "personalkostnader".

Annat som kostar

Bland föreningens övriga kostnader kan här nämnas »övriga förvaltningskostnader« som sammanlagt uppgår till ca 170 kkr. Under rubriken finns bland annat advokat- och rättegångskostnader samt kostnader för revisorer, energideklarationer, årsavgift till Sveriges Bostadsrätts Centrum SBC, lokalhyra för föreningsstämman, kontorsmaterial, bankkostnader, kopiering, telefon och porto. Kostnaden motsvarar ca 4,1 procent av föreningens utgifter.

ÅRETS RESULTAT

Summerar vi nu föreningens intäkter och kostnader så finner vi att intäkterna uppgår till ca 4.108 kkr och kostnaderna till ca 4.156 kkr - föreningen har således ett underskott på ca 48 kkr verksamhetsåret 2010. Under rubriken "resultatdisposition" föreslår styrelsen föreningsstämman hur årets förlust 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. Av naturliga skäl är det dock mycket svårt att hamna precis på noll varje år och därför brukar man föra över årets resultat - oavsett det handlar om vinst eller förlust – till nästa år. Över åren jämnar det ut sig.

Styrelsen föreslår därför att föreningsstämman beslutar:

Att årets förlust om 48.564 kronor överförs i ny räkning.

RESULTATRÄKNING

		2010	2009
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	not 1	3 861 003	3 714 200
Övriga rörelseintäkter	not 2	122 814	17 371
Summa rörelseintäkter		3 983 817	3 731 571
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader			
Driftkostnader	not 3	-2 843 914	-2 240 882
Fastighetsskatt		-98 220	-87 786
Underhållskostnader	not 4	-142 107	-87 379
Personalkostnader	not 5	-83 426	-72 616
Avskrivningar (av materiella anläggningstillgångar)	not 6	-102 906	-79 827
Summa rörelsekostnader		-3 270 573	-2 568 490
Rörelseresultat		713 244	1 163 081
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter	not 7	2 266	3 221
Räntekostnader		-885 866	-1 269 306
Resultat vid försäljning av aktier i dotterbolag		121 791	0
Resultat efter finansiella poster		-48 564	-103 003
Resultat före skatt		-48 564	-103 003
Skatt som belastat årets resultat		0	-846
ÅRETS RESULTAT		-48 564	-103 849

BALANSRÄKNING

		2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	not 8	96 680 865	95 778 130
Inventarier och verktyg	not 9	19 636	15 633
Andelar i koncernföretag	not 10	0	100 200
Summa anläggningstillgångar		96 700 501	95 893 963
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och kundfordringar		33 658	14 999
Övriga fordringar		199 088	11 109
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	not 11	124 671	78 135
Kassa och bank		1 938 187	2 479 833
Summa omsättningstillgångar		2 295 604	2 584 076
SUMMA TILLGÅNGAR		98 996 105	98 478 039
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Grundavgifter	not 12	63 767 206	62 242 418
Upplåtelseavgifter		3 125 804	2 220 592
Summa bundet eget kapital		66 893 010	64 463 010
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond		-361 525	-257 675
Årets resultat		-48 564	-103 849
Summa fritt eget kapital		-410 089	-361 525
Summa eget kapital		66 482 921	64 101 485
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	not 13	31 000 000	33 000 000
Summa långfristiga skulder		31 000 000	33 000 000
Kortfristiga skulder			
Skuld till medlemmar		0	5 121
Skuld till närstående bolag		0	481 256
Leverantörsskulder		741 076	463 345
Skatteskulder		196 914	100 416
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	not 14	575 194	326 416
Summa kortfristiga skulder		1 513 184	1 376 554
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		98 996 105	98 478 039
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda panter			
Fastighetsinteckningar		38 600 000	38 600 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

BALANSRÄKNING

En balansräkning är en ögonblicksbild av ekonomin vid ett bestämt datum. I föreningens fall handlar det om den sista december 2010 och i kolumnen till höger ser vi som jämförelse samma sak för sista december 2009. Man brukar säga att en balansräkning är indelad i två sidor (halvor). På ena sidan finns föreningens *tillgångar* och på den andra sidan 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 är i stort sett en summering av de kostnader som föreningen hade när man köpte huset i början av 2008. En liten del är hänförligt till förbättringsåtgärder vilket något ökar värdet på fastigheten jmf med 2008. Vad som gömmer sig bakom rubriken *inventarier och verktyg* säger sig självt och anledningen till att värdet ökar något beror på en nyan-skaftning av inventarier. Nästa rubrik, *andelar i koncernföretag*, handlar om föreningens andelar i Korsö Förvaltnings AB som föreningen blev ägare till i samband med köpet, men som under 2010 planenligt har avvecklats. Den sista december hade föreningen några mindre fordringar vilka kan ses under rubrikerna *avgifts- och kundfordringar* resp *övriga fordringar*. Med *förutbetalda kostnader* avses sådana kostnader som betalats under året men som egentligen hör till nästa år.

På den andra sidan (halvan) återfinns *eget kapital och skulder*. Det egna kapitalet utgör skillnaden mellan skulder och tillgångar. *Grundavgifter* är de pengar som bostadsrättshavarna bidrog med när föreningen bildades - det som vi betalade för att få köpa våra lägenheter i januari 2008. Även i år går föreningen med en mindre förlust. Det är egentligen inte så konstigt eftersom det finns en del inledande kostnader under de första åren. Denna förlust finns på raden för *årets resultat*.

Skulder till kreditinstitut är föreningens tre banklån i Nordea. *Leverantörs-skulder* är fakturor som kommit till föreningen 2010 men som ska betalas först nästa år. *Skatteskulden* är statens fordran på fastighetsskatt och skatt på föreningens ränteintäkter.

Förutbetalda intäkter består av sådana intäkter som betalats in till föreningen men som härrör sig till nästa räkenskapsår. Typexemplet är månadsavgiften för januari som betalats in i förskott i slutet av december. *Upplupna kostnader* är sådana kostnader som föreningen haft under året men där föreningen ännu inte fått någon faktura. Dessa kostnader skall likväl belasta det här årets resultat.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Följande värderings- och omräkningsprinciper har tillämpats i årsredovisningen.

Dotterbolagets underprisöverlåtelse av fastigheterna till föreningen är enligt FAR SRS Red U9 att betrakta som utdelning och ska enligt BFNAR2003:3 ses som en återbetalning av investeringen i aktierna.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd.

Avskrivningar enligt plan har gjorts enligt följande: Byggnader har under år ett avskrivits med en seriell amortering baserat på anskaffningsvärdet.

Fordringar

Fordringar är redovisade till de belopp varmed de beräknas inflyta.

NOT 1 Årsavgifter och hyror	2010	2009
Hyreslägenheter	1 034 494	1 026 526
Bostadstäder	2 667 917	2 529 960
Lokaler	75 792	75 792
Parkeringsplatser	82 800	81 922
Tillval	0	0
Summa årsavgifter och hyror	3 861 003	3 714 200

NOT 2 Övriga rörelseintäkter	2010	2009
Övriga intäkter	122 814	17 371
Summa övriga rörelseintäkter	122 814	17 371

NOT 3 Driftkostnader	2010	2009
Reparationer	369 395	186 790
Fastighetsskötsel	412 063	242 215
Trädgårdsskötsel och snöröjning	261 808	171 731
Inomhusstädning	79 560	81 297
Sophantering	140 838	154 183
Uppvärmningskostnader	783 012	706 744
Vattenavgifter	89 027	84 647
Elavgifter	98 982	88 981
Försäkringar	47 043	44 206
Tomträttsavgäld	250 600	224 263
Kameral förvaltning	122 496	122 496
Kabel-TV	18 247	27 478
Övriga förvaltningskostnader*	170 843	105 851
Summa driftkostnader	2 843 914	2 240 882

* I beloppet ingår revision:

Adeco Revisorer KB	26 250	14 063
--------------------	--------	--------

NOT 4 Underhållskostnader	2010	2009
Planerat underhåll	142 107	87 379
Summa underhållskostnader	142 107	87 379
NOT 5 Personalkostnader	2010	2009
Styrelsearvoden	74 000	59 200
Sociala kostnader	9 426	13 416
Summa personal och personalkostnader	83 426	72 616
NOT 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2010	2009
Byggnader	78 073	72 127
Ombyggnation	18 630	3 444
Inventarier	6 203	4 256
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	102 906	79 827
NOT 7 Övriga ränteintäkter	2010	2009
Ränta transaktionskonton etc	2 266	3 221
Summa övriga ränteintäkter	2 266	3 221
NOT 8 Byggnader och mark	2010	2009
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	95 916 263	95 832 416
Årets anskaffningsvärde	999 438	83 847
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96 915 701	95 916 263
Ingående avskrivningar	-138 133	-62 562
Årets avskrivningar	-96 703	-75 571
Utgående planenligt restvärde byggnader	96 680 865	95 778 130
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärden byggnader	37 388 000	33 308 000
Taxeringsvärden mark	19 279 000	15 064 000
Summa taxeringsvärden	56 667 000	48 372 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Taxeringsvärden bostäder	37 000 000	48 000 000
Taxeringsvärden lokaler	388 000	372 000
	37 388 000	48 372 000
NOT 9 Inventarier och verktyg	2010	2009
Ingående anskaffningsvärde	20 808	4 593
Inköp	10 206	16 215
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 014	20 808
Ingående avskrivningar	-5 175	-919
Årets avskrivningar	-6 203	-4 256
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 378	-5 175
Utgående planenligt restvärde inventarier och verktyg	19 636	15 633

NOT 10 Andelar i koncernföretag	2010	2009
Företag: Korsö Förvaltnings AB (102 andelar motsvarande 100 %) Org nr: 556730-2483, Säte: Farsta	0	100 200
Summa andelar i koncernföretag	0	100 200

NOT 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2010	2009
Tomträttsavgäld	65 825	59 475
Fastighetsförsäkring	3 083	3 700
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	55 763	14 960
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	124 671	78 135

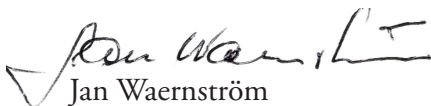
NOT 12 Grundavgifter	2010	2009
Grundavgifter	78 350 000	78 350 000
Avgår: Ej ombildade hyresrätter	-14 582 794	-16 107 582
Summa grundavgifter	63 767 206	62 242 418

NOT 13 Långfristiga skulder

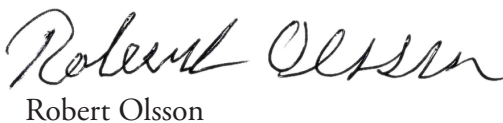
Långgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	
Nordea	Rörlig 3,14%	Rörlig ränta	12 000 000
Nordea	Fast 4,72%	2015-11-18	12 000 000
Nordea	Fast 2,80%	2013-06-19	7 000 000
Summa långfristiga skulder			31 000 000

NOT 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2010	2009
Flodafors månadsarvode	30 541	7 000
Sophantering	0	32 498
Uppvärmningskostnader	124 489	0
Elavgifter	0	9 106
Reserverat revisionsarvode	20 000	15 000
Upplupna räntor	44 494	41 197
Förskottsbetalda hyror och avgifter	201 551	171 957
Övriga upplupna kostnader	154 119	49 658
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	575 194	326 416

Stockholm den 29 mars 2011


Jan Waernström


Susanne Zackrisson


Robert Olsson


Arne Johansson

Min revisionsberättelse har avgivits den 8 april 2011

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor FARSRS

REVISIONSBERÄTTELSE

*Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Korsö 1
Organisationsnummer 769610-9292*

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Korsö 1 för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

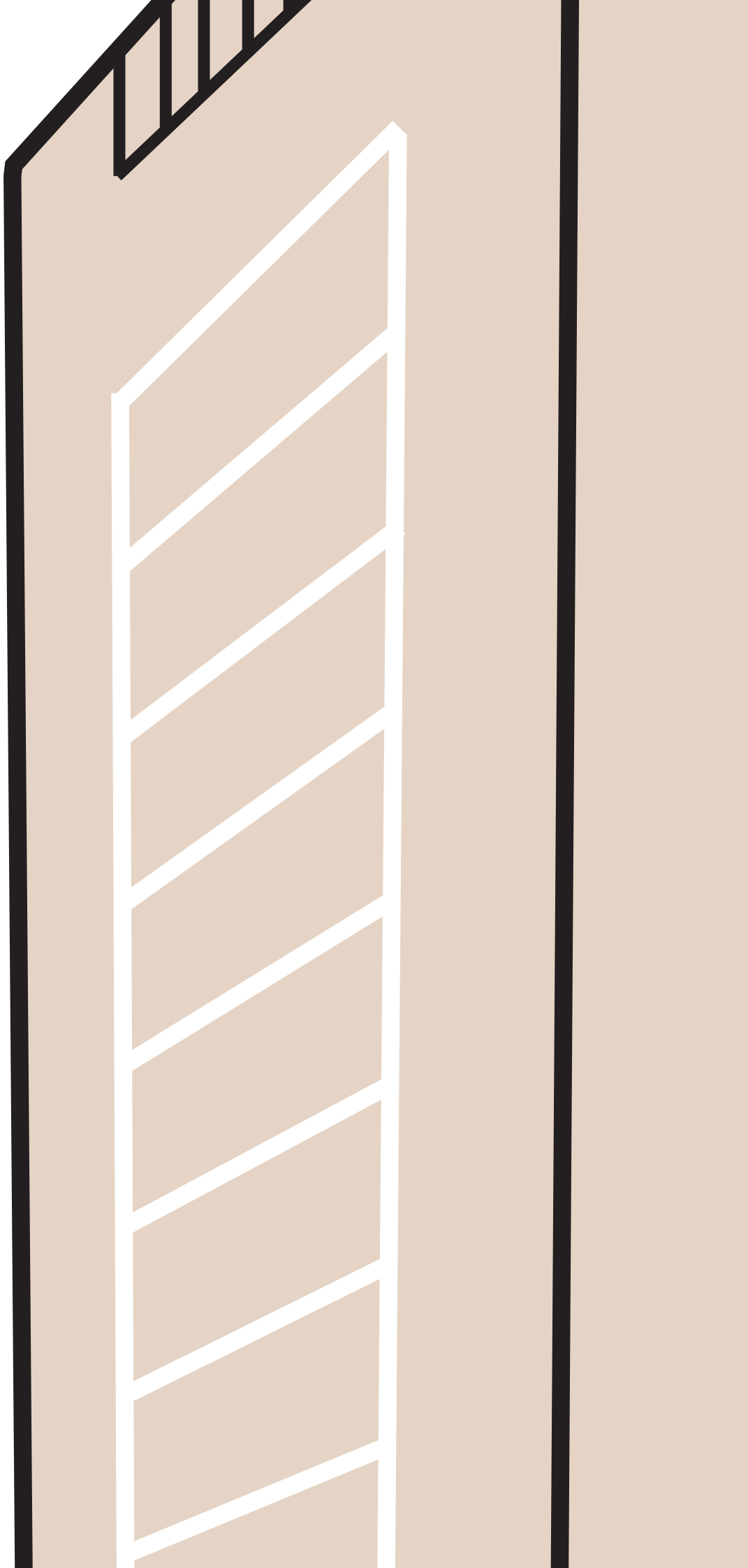
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 8 april 2011

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor FARSRS



www.brfkorso.se

