

ÅRSREDOVISNING 2011

Bostadsrättsföreningen Korsö 1

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KORSÖ 1

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.brffkorsö.se

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KORSÖ



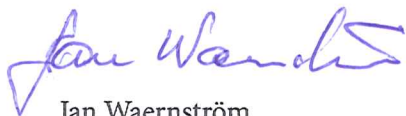
ÅRSREDOVISNING FÖR ÅR 2011

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.

Den här årsredovisningen omfattar år 2011.

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

Farsta den 28 februari 2012



Jan Waernström



Susanne Zackrisson



Marie-Louise Sandén



Arnold Hedin

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens hus är ritat av arkitekten Archibald Frid. Det var byggmästaren och ingenjören Sten Måhl som i slutet av 1950-talet anlät 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 cirka 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 31.12.2011, 15 stycken.

Året som gått

Styrelsen har under 2011 sammanträtt 15 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 genomförande. Precis som under 2010 har det handlat om bland annat frågor kring ventilation och värmesystem, grovsopor/miljörum, parkeringsplatser och brandsäkerhet för att dels öka värdet på vår fastighet dels öka trivseln för de boende.

Av verksamheten mer i detalj kan bland annat nämnas att entrédörren samt sidodörren har bytts ut mot moderna och fräscha dörrar vilket inger ett större välkomnade för både boende och gäster.

Styrelsen har gemensamt med föreningens juridiska ombud gått igenom föreningens parkeringsavtal och även upprättat nya parkeringsavtal.

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. Styrelsen har också kunnat genomföra ett antal konkreta förbättringar av föreningens hus och därmed också vårt boende. 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.brfforso.se.

Nytt år i sikte

Under 2012 kommer planeringen att fortsätta med att installera ett nytt värmeåtervinningssystem. Investeringen (ca 1 500 Tkr) kommer att ge föreningen en energibesparing, vilket leder till en minskad uppvärmningskostnad. Planerad målning av hustaket, beställdes under 2011 och kommer att utföras 2012. Under året planeras även en renovering av nedre källaren. Om någon hyresrätt säljes under året, så kommer detta att underlätta föreningens planerade investeringar.

Föreningens hemsida håller på att uppgraderas och där kommer planerade och prioriterade investeringar att finnas.

INTÄKTER OCH KOSTNADER

Idén med en bostadsrättsförening är att människor sluter sig samman för att äga hus. Att äga och förvalta ett 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 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. 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” återfinns en kortfattad genomgång av de största och viktigaste intäkts- och kostnadsposterna för bostadsrättsföreningen Korsö 1.

INTÄKTER

Intäkterna för bostadsrättsföreningen Korsö 1 består i första hand av avgifter från de lägenheter som är upplåtna som bostadsrätter. Den 31 december 2011 var dessa 59 till antalet. Utöver det erhåller föreningen intäkter från de 15 lägenheter som å andra sidan är upplåtna som hyresrätter. Hyrorna för de sistnämnda lägenheterna ska enligt lagen vara samma som för liknande lägenheter i de kommunala bostadsbolagen. Hyrorna justeras löpande genom att bostadsrättsföreningen förhandlar med Hyresgästföreningen. Föreningens totala intäkter från bostäder 2011 uppgick till 3 848 Tkr.

I huset finns en kommersiell lokal som hyrs ut som hårsalong och hyresintäkten från lokalen uppgick till 76 Tkr. Föreningen erbjuder även de boende möjlighet till att ställa sina fordon på en avsedd plats och det finns därför 35 stycken parkeringsplatser som under året genererade intäkter om 84 Tkr.

Tack vare föreningens genom åren

stabila ekonomi har det varit möjligt att lämna avgifterna för bostadsrätterna oförändrade för 2012. Under året som gått har bostadsrätterna genererat en intäkt motsvarande 2 768 Tkr, vilket ger en avgift på 623 kronor per kvadratmeter.

Föreningens samtliga rörelseintäkter uppgår till 4 295 Tkr. Härutöver tillkommer en mindre ränteintäkt om 13 Tkr. Föreningens totala intäkter för verksamhetsåret 2011 summerar då till 4 308 Tkr.

KOSTNADER

Föreningens rörelsekostnader 2011 uppgick till 2 834 Tkr. Lägger vi till räntekostnaderna för våra lån på 1 178 Tkr så uppgick föreningens totala kostnader till 4 012 Tkr. Nedan kan du som läsare få en djupare inblick i de kostnader som bedöms vara av betydande karaktär.

Räntor

Föreningens absolut största enskilda kostnad avser inte helt oväntat räntor på lån. Föreningen betalade 96 miljoner kronor för huset i januari 2008. Av detta bidrog bostadsrättshavarna direkt med 57 miljoner kronor i grundavgifter – resterande ca 38,6 miljoner lånade föreningen då av Nordea.

Per den sista december 2011 har föreningen tre lån i Nordea på totalt 31 miljoner kronor och där med varierande villkorsändring av kapitalet. Räntan på lånen har ett spann på mellan 2.80 och 4.72 procent – två lån har fast och ett lån rörlig ränta – vilka belyses närmare i not 12. För 2011 uppgick föreningens räntekostnader till 1 178 Tkr, vilket är en ökning jämfört med året innan.

Uppvärmning

En annan betydande kostnad för föreningen är fjärrvärme som under året levererats från Fortum. Ungefär två tredjedelar av fjärrvärmens används för att värma upp huset och lägenheterna, samt den sista tredjedelen till att värma vattnet. Totalt köpte föreningen fjärrvärme för 703 Tkr under 2011, vilket motsvarar en förbrukning på 795 MWh.

Elavgifter

Föreningens hissar, belysning i trapphusen, tvättstugan och pumparna i värmesystemet – för att nämna några – drivs med el. Kostnaden för föreningens elavgifter uppgick till 95 Tkr 2011. Elen har – liksom fjärrvärmen – levererats av Fortum. För perioden har det med andra ord gått åt 62 432 KWh.

Vattenavgifter

Det vatten som föreningen förbrukar kommer från Mälaren via det kommunala bolaget Stockholms Vatten. Totalt handlar det om knappt 8 miljoner liter per år. 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 2011 uppgår till 84 Tkr.

Fastighetsskötsel

Under året skall fastigheterna underhållas löpande och från Flodafors Fastighets AB finns därför fastighetsskötare avsatt för föreningen ett antal gånger per vecka. Han åtgärdar akuta problem i allmänna utrymmen som trapphus, hissar och tvättstuga samt hjälper till när det blir fel på vatten, ventilation och avlopp. Här finns också kostnader för det materiel som fastighetsskötare behöver för att kunna utföra sina arbetsuppgifter samt löpande kostnader för exempelvis service av föreningens hissar. Föreningens fastighetsskötsel uppgick till motsvarande 300 Tkr.

Reparationer

Under den här rubriken döljer sig kostnader för reparationer i föreningens gemensamma utrymmen, såväl i inom- som utomhusmiljön samt i våra hyresrätter. Det handlar både om kostnader för reparatörer men här finns även allt material som behövs. För att löpande hålla byggnaderna i ett gott skick har kostnaden uppgått till 63 Tkr.

Trädgårdsskötsel

Även om föreningen inte äger marken

så måste den underhållas. Det handlar om trädgårdsskötsel (buskar och gräsmattor) och städning (plocka skräp och i vissa fall klottersanering), samt under vinterperioden i form av snöröjning. För samtliga dessa uppgifter – undantaget snöröjningen – svarar även här Flodafors Fastighets AB för detta uppdrag. Den totala kostnaden för trädgårdsskötseln inklusive snöröjningen uppgick till 188 Tkr.

Sophantering

Även om vi allt mer värnar för en bättre sopsortering belastas föreningen för endast två typer av kostnader, vilket är hushållssopor och grovsopor. I dagsläget hanteras all tömning av hushållssopor av Stockholms Stad medan grovsopor sköts av Hans Andersson Recycling. Detta har kostat föreningen 126 Tkr. Eftersom prisbildningen styrs utifrån vikt har vi alla möjlighet att påverka den framtida kostnaden.

Kameral förvaltning

Under året skall föreningens ekonomi följas upp och årligen skall även ett bokslut tas fram, vilket du just nu håller i handen. Till detta kommer även ren administration i form av hyror och avgifter, överlåtelser och pantsättningar. För detta uppdrag använder föreningen idag Kameral Fastighetsförvaltning och kostnaden uppgår för 2011 till 123 Tkr.

Hyra för marken

Föreningen äger huset, men således inte marken som huset står på. Marken hyr istället föreningen av Stockholms stad – formellt kallas det att marken är upplåten med »tomträtt« – och hyran eller »avgälden«, som den också kallas, uppgår 2011 till 276 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 2011 var avgiften för varje enskild lägenhet 1 302

kronor och för föreningens lokaler utgår en avgift om 1 % av taxeringsvärdet. Totalt för året uppgick fastighetsavgiften till 101 Tkr.

Det kan här tilläggas att taxeringsvärdet på huset är 37,4 miljoner kronor och markens taxeringsvärde uppgår till 19,3 miljoner. Totalt uppgår det totala taxeringsvärdet för både byggnad och mark till knappt 57 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 helt vanlig hemförsäkring. För detta betalar föreningen en årlig premie motsvarande 50 Tkr.

Avskrivningar

Syftet med en resultaträkning är att den skall visa resultatet för en viss period, i detta fall för verksamhetsåret 2011. Inte allt för sällan köper 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 2011 av byggnaderna med bara några hundra procent – sista året 2068 har det ökat till närmare 2 procent. Totalt uppgår årets avskrivningar till 84 Tkr.

Härtill kommer avskrivningar på ombyggnation samt för inköp av inventarier. Vilket summerar de totala avskrivningarna på 199 Tkr.

Arvode till styrelsen

Det är föreningsstämman som årligen beslutar om styrelsens arvode. Förutom det arvodet som erlagts till styrelsen om kronor 74 Tkr tillkommer även sociala avgifter på 10 Tkr, det vill säga en total kostnad om 85 Tkr. Även om styrelsens ersättning kallas arvode så handlar det enligt Skatteverket om »lön» varför föreningen även måste betala just sociala avgifter. Kostnaden för detta hitta vi i resultaträkningen under rubriken »personalkostnader».

Övriga förvaltningskostnader

Bland föreningens övriga kostnader kan här nämnas »övriga förvaltningskostnader» som sammanlagt uppgår till 149 Tkr. Under rubriken döljer sig bland annat advokat- och rättegångskostnader samt kostnader för revisorer, lokalhyra för föreningsstämman, kontorsmaterial, bankkostnader, kopiering, telefon och porto. Det handlar med andra ord om kostnader som uppstår för att den dagliga verksamheten skall fungera.

ÅRETS RESULTAT

Summerar vi nu föreningens intäkter och kostnader så finner vi att intäkterna uppgår till 4 308 Tkr och kostnaderna till 4 011 Tkr – föreningen har ett överskott på nästan 297 Tkr verksamhetsåret 2011. Under rubriken »resultatdisposition» föreslår styrelsen föreningsstämman hur årets vinst 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 vinst om 296.691 kronor överförs i ny räkning.

RESULTATRÄKNING

	Not	2011	2010
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 004 147	3 861 003
Övriga	2	291 065	122 814
Summa rörelseintäkter		4 295 212	3 983 817
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader			
Driftkostnader	3	-2 253 456	-2 843 914
Kommunal fastighetsavgift		-101 018	-98 220
Underhållskostnader	4	-195 191	-142 107
Personalkostnader	5	-84 958	-83 426
Avskrivningar (av materiella anläggningsskostnader)	6	-199 286	-102 906
Summa rörelsekostnader		-2 833 908	-3 270 573
Rörelseresultat		1 461 303	713 244
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter	7	12 948	2 266
Räntekostnader		-1 177 561	-885 866
Resultat vid försäljning av aktier i dotterbolag		0	121 791
Resultat efter finansiella poster		296 691	-48 564
Resultat före skatt		296 691	-48 564
Skatt som belastat årets resultat		0	0
Årets resultat		296 691	-48 564

BALANSRÄKNING

En balansräkning är en ögonblicksbild av ekonomin vid ett bestämt datum. I föreningens fall handlar det om den sista december 2011 och i kolumnen till höger ser vi som jämförelse samma sak för sista december 2010. 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 så kallade 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. Den sista december hade föreningen några mindre fordringar vilka kan ses under rubrikerna avgifts- och kundfordringar respektive 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 bostadsrättsinnehavarna bidrog med när föreningen bildades – det som vi betalade för att få köpa våra lägenheter i januari 2008. I år går föreningen med en vinst. Den finns på raden för årets resultat.

Skulder till kreditinstitut är föreningens tre banklån i Nordea. Leverantörs-skulder är fakturor som kommit till föreningen 2011 men som ska betalas först nästa år. Skatteskulden är statens fordran på fastighetsskatt. 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.

BALANSRÄKNING

	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	96 487 688	96 680 865
Inventarier och verktyg	9	13 527	19 636
Summa anläggningstillgångar		96 501 215	96 700 501
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och kundfordringar		428	33 658
Övriga fordringar		93 211	199 088
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	137 186	124 671
Kassa och bank		1 968 482	1 938 187
Summa omsättningstillgångar		2 199 307	2 295 604
Summa tillgångar		98 700 522	98 996 105
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Grundavgifter	11	63 767 206	63 767 206
Upplåtelseavgifter		3 125 804	3 125 804
Summa bundet eget kapital		66 893 010	66 893 010
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond		-410 089	-361 525
Årets resultat		296 691	-48 564
Summa fritt eget kapital		-113 399	-410 089
Summa eget kapital		66 779 612	66 482 921
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	31 000 000	31 000 000
Summa långfristiga skulder		31 000 000	31 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		208 256	741 076
Skatteskulder		200 186	196 914
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	512 468	575 194
Summa kortfristiga skulder		920 910	1 513 184
Summa eget kapital och skulder		98 700 522	98 996 105
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda panter			
Fastighetsinteckningar		38 600 000	38 600 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Belopp i kr om inget annat anges

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

Anläggningstillgången redovisas till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd. Avskrivningarna enligt plan har gjorts enligt följande: Byggnader har under året avskrivits med en seriell amortering baserat på anskaffningsvärdet.

Fordringar

Fordringar är redovisade till de belopp varmed de beräknas inflyta.

■ NOT 1 Årsavgifter och hyror	2011	2010
Hyseslägenheter	1 076 911	1 034 494
Bostäder	2 767 644	2 667 917
Lokaler	75 792	75 792
Parkeringsplatser	83 800	82 800
Summa årsavgifter och hyror	4 004 147	3 861 003

■ NOT 2 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2011	2010
Övriga intäkter	291 065	122 814
Summa övriga rörelseintäkter	291 065	122 814

■ NOT 3 Driftkostnader	2011	2010
Reparationer	63 187	369 395
Fastighetsskötsel	291 890	412 063
Trädgårdsskötsel och snöröjning	187 780	261 808
Inomhusstädning	86 144	79 560
Sophantering	126 488	140 838
Uppvärmningskostnader	703 005	783 012
Vattenavgifter	84 397	89 027
Elavgifter	94 971	98 982
Försäkringar	49 696	47 043
Tomträttsavgäld	276 050	250 600
Kameral förvaltning	122 590	122 496
Kabel-TV	18 669	18 247
Övriga förvaltningskostnader*	148 589	170 843
Summa driftkostnader	2 253 456	2 843 914

* I beloppet ingår:

Revision

Adeco Revisorer KB	25 063	26 250
--------------------	--------	--------

■ NOT 4 Underhållskostnader	2011	2010
Planerat underhåll	195 191	142 107
Summa underhållskostnader	195 191	142 107

■ NOT 5 Personalkostnader	2011	2010
Styrelsearvoden	74 000	74 000
Sociala kostnader	10 958	9 426
Summa personal och personalkostnader	84 958	83 426

■ NOT 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2011	2010
Byggnader	84 848	78 073
Ombyggnation	108 329	18 630
Inventarier	6 109	6 203
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	199 286	102 906

■ NOT 7 Övriga ränteintäkter	2011	2010
Ränta transaktionskonton etc	12 948	2 266
Summa övriga ränteintäkter	12 948	2 266

■ NOT 8 Byggnader och mark	2011	2010
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	96 915 701	95 916 263
Årets anskaffningsvärde	0	999 438
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96 915 701	96 915 701
Ingående avskrivningar	-234 836	-138 133
Årets avskrivningar	-193 177	-96 703
Utgående planenligt restvärde byggnader	96 487 688	96 680 865

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärden byggnader	37 388 000	37 388 000
Taxeringsvärden mark	19 279 000	19 279 000
Summa taxeringsvärden	56 667 000	56 667 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Taxeringsvärden bostäder	37 000 000	37 000 000
Taxeringsvärden lokaler	388 000	388 000
	37 388 000	37 388 000

■ NOT 9 Inventarier och verktyg	2011	2010
Ingående anskaffningsvärde	31 014	20 808
Inköp	0	10 206
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 014	31 014
Ingående avskrivningar	-11 378	-5 175
Årets avskrivningar	-6 109	-6 203
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 487	-11 378
Utgående planenligt restvärde inventarier och verktyg	13 527	19 636

■ NOT 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2011	2010
Tomträttsavgäld	72 200	65 825
Fastighetsförsäkring	58 716	3 083
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 270	55 763
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	137 186	124 671

■ NOT 11 Grundavgifter	2011	2010
Grundavgifter	78 350 000	78 350 000
Avgår: Ej ombildade hyresrätter	-14 582 794	-14 582 794
Summa grundavgifter	63 767 206	63 767 206

■ NOT 12 Långfristiga skulder			
Långgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	
Nordea	Rörlig ränta	2012-03-14	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 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2011	2010
Flodafors månadsarvode	52 983	30 541
Uppvärmningskostnader	84 504	124 489
Elavgifter	7 474	0
Reserverat revisionsarvode	14 000	20 000
Upplupna räntor	50 000	44 494
Förskottsbetalda hyror och avgifter	302 735	201 551
Övriga upplupna kostnader	772	154 119
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	512 468	575 194

Stockholm den 28 februari 2012

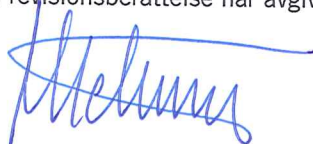

Jan Waernström


Susanne Zackrisson


Marie-Louise Sandén


Arnold Hedin

Min revisionsberättelse har avgivits den 26 mars 2012



Mats Lehtipalo

Godkänd revisor FARSRS

www.brfkorso.se

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Korsö 1 för år 2011.

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 (Revisorernas) 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 och verkställande direktörens 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 2011. 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Korsö 1 för år 2011.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 revisionsd 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 lagen om ekonomiska föreningar.

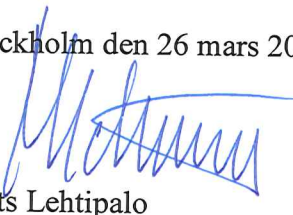
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, 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 26 mars 2012



Mats Lehtipalo

Godkänd revisor/ medlem i FAR