
Årsredovisning

BRF KORSÖ
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 769610-9292

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



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF KORSÖ får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela
kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen äger fastigheten Korsö 1 i Stockholms kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 74 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastighetens adress är Storforsplan 5 i Farsta.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avtalet gäller oförändrat i 60 år t.o.m. 2019-06-30 med en årlig avgäld på 288 800 kr.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
14	43	1	14	2

Dessutom tillkommer:

Lokaler	P-platser
1	35

Total tomtarea:	3 017 m ²
Total bostadsarea:	5 514 m ²
Varav hyresrätter:	677 m ²
Total lokalarea:	60 m ²
Varav uthyrningsbar yta:	60 m ²

Årets taxeringsvärde	67 219 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	68 437 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

M

Föreningens väsentliga lokalavtal visas nedan.

Företag	Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m.
Salong Ishtar	Frisör	60 m ²	2018-12-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,3% av föreningens totala intäkter.

Riksbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Växthuset Utveckling AB	Teknisk förvaltning
Växthuset Utveckling AB	Fastighetservice
Växthuset Utveckling AB	Lokalvård
Bredbandsbolaget AB	Fibernät
Com Hem AB	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2016-04-12 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Jan Waernström	Ordförande	Stämman	2017
Mia Rask	Ledamot	Stämman	2018
Per Hård	Ledamot	Stämman	2017
Robert Olsson	Ledamot	Stämman	2018
Erich Blunck	Ledamot/ avgått under året	Stämman	2017

Styrelsesuppleanter

Susanne Zackrisson	Stämman
--------------------	---------

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Mats Lehtipalo	Revisor	Stämman
----------------	---------	---------

Valberedning

Anita Schenling Blunk (sammankallande)	Stämman
Benny Jansson	Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-04-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2 % från och med 2017-01-01

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 668 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 763 tkr och planerat underhåll för 2 274 tkr.

Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2016. Avsättning för verksamhetsåret uppgår till 747 tkr.

M

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll och tillkommande utgifter
(standardförbättringar).**

	År	Kommentar
Fasadputsning	Slutet av 80-talet	
Balkongrenovering	Slutet av 80-talet	
Stambyte	2001	Inkl renovering av badrum
Takrenovering	2012	Ommålning av tak och div.åtgärder
Frånluftåtervinningsanläggning	2014	
UC Expansion	2015	

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Ombyggnad av kök frisørsalong	114
Hissar	2 160

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av balkongdörr & fönster	2017	
Utvändig målning av trapphus	2018	
Vatten & avlopp	2018	

Årets resultat är lägre än föregående år främst p.g.a högre underhållskostnader då hissrenoveringen.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 325% till 436%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 099 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 335 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 96 personer.

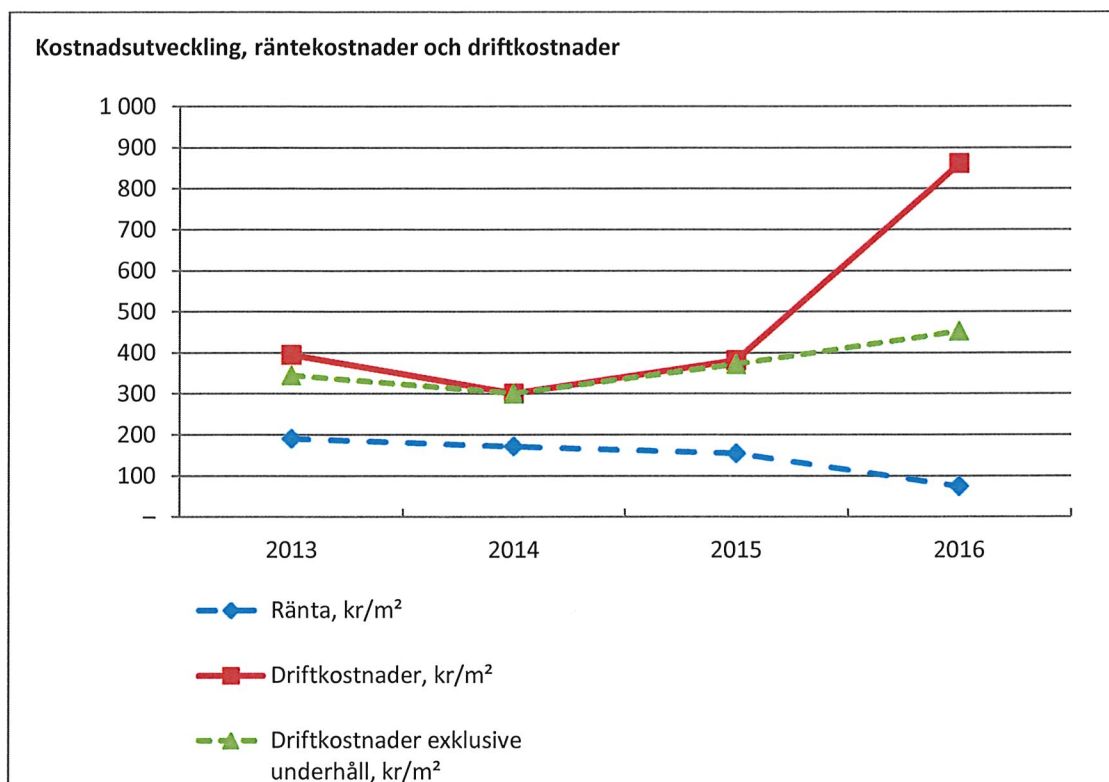
Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 93 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 11 som upplåts med hyresrätt). Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	4 177	4 099	4 025	3 975
Resultat efter finansiella poster	- 2 434	- 230	176	120
Resultat exklusive avskrivningar	- 1 335	869	1 119	344
Balansomslutning	97 961	99 209	99 795	99 954
Soliditet	74%	76%	73%	72%
Likviditet	436%	325%	298%	415%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	668	652	636	605
Driftkostnader, kr/m ²	861	381	301	395
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	453	372	301	345
Ränta, kr/m ²	74	155	172	191
Underhållsfond, kr/m ²	–	35	–	–
Lån, kr/m ²	4 405	4 136	4 731	4 770

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

M

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	6 739 140	68 419 370	196 405	- 65 938	- 229 998
Disposition enl. årsstämmobeslut				- 229 998	229 998
Reservering underhållsfond			250 000	- 250 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 446 405	446 405	
Årets resultat					-2 434 375
Vid årets slut	- 6 739 140	68 419 370	-	- 99 531	-2 434 375

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-295 936
Årets resultat före fondförändring	-2 434 375
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-250 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	446 405
Summa underskott	<u>-2 533 906</u>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-2 533 906
----------------------------	------------

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

M

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	4 176 614	4 099 378
Övriga rörelseintäkter	3	328	540
Summa rörelseintäkter, m.m.		4 176 942	4 099 918
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-4 798 358	-2 126 014
Övriga externa kostnader	5	- 184 889	- 152 807
Personalkostnader	6	- 115 362	- 92 831
Avskrivningar av anläggningstillgångar	7	-1 098 904	-1 098 904
Summa rörelsekostnader		-6 197 513	-3 470 556
Rörelseresultat		-2 020 571	629 362
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 357	4 979
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 415 161	- 864 339
Summa finansiella poster		- 413 804	- 859 360
Resultat efter finansiella poster		-2 434 375	- 229 998
Årets resultat		-2 434 375	- 229 998

M

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	94 550 763	95 649 667
Summa anläggningstillgångar		94 550 763	95 649 667
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	12	21	20 030
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	95 460	169 071
Summa kortfristiga fordringar		95 481	189 101
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	14	–	1 500 000
Summa kortfristiga placeringar		–	1 500 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	3 315 183	1 870 392
Summa kassa och bank		3 315 183	1 870 392
Summa omsättningstillgångar		3 410 664	3 559 493
SUMMA TILLGÅNGAR		97 961 427	99 209 160

M

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		75 158 510	75 158 510
Underhållsfond		–	196 405
Summa bundet eget kapital		75 158 510	75 354 915
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 99 531	- 65 938
Årets resultat		-2 434 375	- 229 998
Summa fritt eget kapital		-2 533 906	- 295 936
Summa eget kapital		72 624 604	75 058 979
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	24 554 999	23 055 000
Summa långfristiga skulder		24 554 999	23 055 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	17	248 335	272 863
Skatteskulder	18	13 854	190 780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	519 635	631 538
Summa kortfristiga skulder		781 824	1 095 181
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		97 961 427	99 209 160

U

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2125
Standardförbättringar	Linjär	10	2018/2024

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	3 229 324	3 152 043
Hyror, bostäder	768 234	813 311
Hyror, lokaler	96 857	75 792
Hyror, p-platser	84 000	84 000
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	–	- 25 768
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	- 1 800	–
	<u>4 176 614</u>	<u>4 099 378</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 32	–
Inkassointäkter	360	540
	<u>328</u>	<u>540</u>

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	762 763	458 518
Underhåll	2 273 989	53 595
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	98 022	96 352
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2019)	288 800	288 800
Försäkringspremier	81 140	70 122
Kabel- och digital-TV	19 241	19 179
Fastighetsskötsel	–	33 225
Trädgårdsskötsel	183 240	135 377
Bevakningskostnader	4 722	–
Städning gemensamma utrymmen	11 208	10 876
Obligatoriska besiktningar	66 197	36 797
Bevakningskostnader	25 308	26 008
Övriga utgifter, köpta tjänster	–	1 574
Snö- och halkbekämpning	75 159	62 548

u

	2016-12-31	2015-12-31
Statuskontroll	–	1 875
Materiel, skötsel och städning	–	14 792
Förbrukningsmateriel	60 449	2 236
Vatten	105 075	93 615
El	235 845	204 179
Uppvärmning	366 030	389 522
Sophantering och återvinning	141 170	126 824
	<u>4 798 358</u>	<u>2 126 014</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

Arvode förvaltning	81 426	68 884
IT-kostnader	4 067	5 167
Juridiska kostnader	1 125	1 290
Arvode, yrkesrevisorer	31 444	40 213
Möteskostnader	14 760	6 400
Övriga förvaltningskostnader	17 053	7 800
Kreditupplysningar	1 125	–
Kontorsmateriel	9 274	6 432
Telefon och porto	3 484	3 241
Medlems- och föreningsavgifter	–	12 800
Köpta tjänster	19 656	–
Konsultarvoden	995	–
Bankkostnader	480	580
	<u>184 889</u>	<u>152 807</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	90 000	74 000
Arvode till valberedningen	4 000	8 000
Summa	<u>94 000</u>	<u>82 000</u>
Sociala kostnader	21 362	10 831
	<u>115 362</u>	<u>92 831</u>

Not 7 Avskrivningar av anläggningstillgångar

Byggnader	830 124	830 124
Om- och tillbyggnader	108 847	108 847
Byggnadsinventarier	159 933	159 933
	<u>1 098 904</u>	<u>1 098 904</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	1 341	4 852
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	16	39
Övriga ränteintäkter	–	88
	<u>1 357</u>	<u>4 979</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	410 116	863 137
Övriga räntekostnader	5 045	1 202
<i>M</i>	<u>415 161</u>	<u>864 339</u>

2016-12-31 2015-12-31

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	95 137 987	95 137 987
Standardförbättringar	3 405 605	1 806 274
	<u>98 543 592</u>	<u>96 944 261</u>
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	–	1 599 331
	<u>–</u>	<u>1 599 331</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>98 543 592</u>	<u>98 543 592</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 164 051	-1 333 927
Tillkommande utgifter	- 729 874	- 461 094
	<u>-2 893 925</u>	<u>-1 795 021</u>
Årets avskrivning byggnader	- 830 124	- 830 124
Årets avskrivning tillkommande utgifter	- 268 780	- 268 780
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-3 992 829</u>	<u>-2 893 925</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>94 550 763</u>	<u>95 649 667</u>
Varav		
Byggnader	92 143 812	92 973 936
Tillkommande utgifter	2 406 951	2 675 731
Taxeringsvärden		
bostäder	66 800 000	68 000 000
lokaler	419 000	437 000
Totalt taxeringsvärde	<u>67 219 000</u>	<u>68 437 000</u>
<i>varav byggnader</i>	<i>42 319 000</i>	<i>46 351 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	31 014	31 014
Summa anskaffningsvärden	<u>31 014</u>	<u>31 014</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 31 014	- 31 014
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 31 014</u>	<u>- 31 014</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>–</u>	<u>–</u>

M

2016-12-31 2015-12-31

Not 12 Övriga fordringar

Skattekonto	21	20 030
	21	20 030

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	–	80 640
Övriga förutbetalda kostnader	16 860	16 231
Förutbetald tomträtsavgäld	72 200	72 200
Övriga periodiserade kostnader	6 400	–
	95 460	169 071

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	–	1 500 000
	–	1 500 000

Not 15 Kassa och bank

Bankmedel	–	627 347
Förvaltningskonto i Swedbank	3 315 183	1 243 045
	3 315 183	1 870 392

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	24 554 999	23 055 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	24 554 999	23 055 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	0,20%	2016-11-18	5 000 000			5 000 000
NORDEA HYPOTEK AB	0,44%	2017-10-18		8 409 999		8 409 999
NORDEA HYPOTEK AB	0,65%	2017-09-22		1 500 000		1 500 000
NORDEA HYPOTEK AB	0,70%	2018-10-18		2 000 000		2 000 000
NORDEA HYPOTEK AB	1,40%	2016-10-17	10 410 000		10 410 000	
NORDEA HYPOTEK AB	1,76%	2020-11-18	7 645 000			7 645 000
			23 055 000	11 909 999	10 410 000	24 554 999

Not 17 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	240 518	291 257
Tvistiga leverantörsskulder	7 817	- 18 394
	248 335	272 863

Not 18 Skatteskulder

Skatteskulder	13 854	190 780
	13 854	190 780



2016-12-31 2015-12-31

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


Upplupna sociala avgifter	1 257	–
Upplupna räntekostnader	28 549	32 957
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 384	150 000
Upplupna elkostnader	29 833	23 540
Upplupna värmekostnader	94 624	53 486
Upplupna kostnader för renhållning	6 260	3 965
Upplupna styrelsearvoden	4 000	–
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 900	22 098
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	329 828	345 492
	<u>519 635</u>	<u>631 538</u>

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

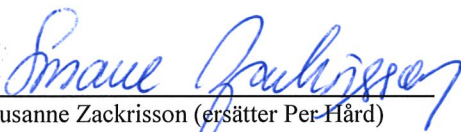
Ställda säkerheter

Företagsinteckning	38 600 000	38 600 000
Summa ställda panter	<u>38 600 000</u>	<u>38 600 000</u>

Stockholm 2017 - 04-04

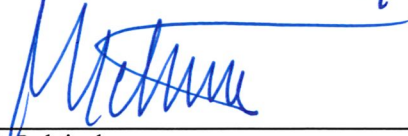

 Jan Waernström


 Mia Rask


 Susanne Zackrisson (ersätter Per-Hård)


 Robert Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 5/4 2017.


 Mats Lehtipalo
 Godkänd revisor FAR SRS

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Korsö 1

Org.nr. 769610-9292

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Korsö 1 för år 2016.

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 2016 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:



- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

M

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Korsö 1 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorers ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

M

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

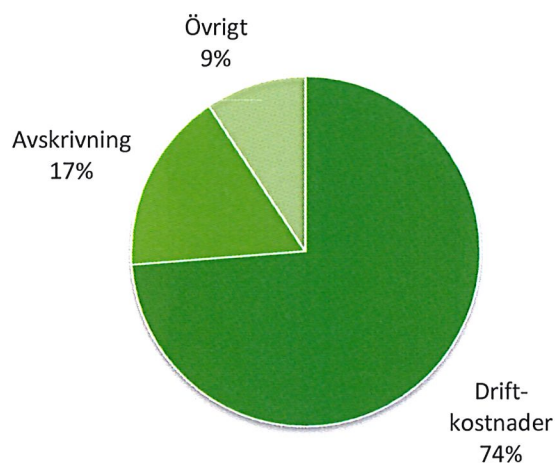
Stockholm den 5 april 2017



Mats Lehtipalo
Godkänd revisor FAR SRS

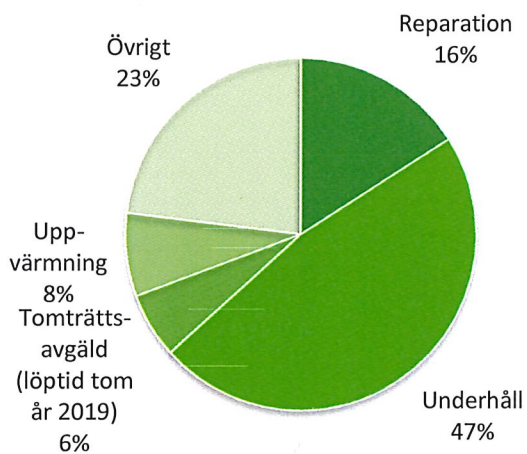
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2016	2015
Driftkostnader	4 798 358	2 126 014
Övriga externa kostnader	184 889	152 807
Personalkostnader	115 362	92 831
Avskrivningar av anläggningstillgångar	1 098 904	1 098 904
Finansiella poster	413 804	859 360
Summa kostnader	6 611 317	4 329 916



Driftkostnadsfördelning

	2016	2015
Reparationer	762 763	458 518
Underhåll	2 273 989	53 595
Fastighetsavgift och fastighetskatt	98 022	96 352
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2019)	288 800	288 800
Försäkringspremier	81 140	70 122
Kabel- och digital-TV	19 241	19 179
Fastighetsskötsel	0	33 225
Trädgårdsskötsel	183 240	135 377
Bevakningskostnader	4 722	0
Städning gemensamma utrymmen	11 208	10 876
Obligatoriska besiktningar	66 197	36 797
Bevakningskostnader	25 308	26 008
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	1 574
Snö- och halkbekämpning	75 159	62 548
Statuskontroll	0	1 875
Materiel, skötsel och städning	0	14 792
Förbrukningsmateriel	60 449	2 236
Vatten	105 075	93 615
El	235 845	204 179
Uppvärmning	366 030	389 522
Sophantering och återvinning	141 170	126 824
Summa driftkostnader	4 798 358	2 126 014



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex.

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

BRF KORSÖ

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF KORSÖ i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

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

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se