

# Årsredovisning för Bostadsrättsföreningen Korsö 1

**Räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31**

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



# Förvaltningsberättelse

Den 29 januari 2008 förvärvade föreningen Korsö 1 huset på Storforsplan 5. Anskaffningssumman var 95,6 miljoner kronor. I huset, som byggdes 1960 finns totalt 74 bostadslägenheter och en kommersiell lokal. Bostadsytan uppgår till 5 514 kvadratmeter. Antalet lägenheter upplåtna med hyresrätt var 14 st den 31 december 2012.

## Året som gått

Ny styrelse tillträdde efter föreningsstämman den 9 maj 2012, då också styrelsen utökades från 5 till 7 ledamöter.

### Styrelsen

Styrelsen har bestått av följande personer:

Ordförande	Leif Nyholm
Sekreterare	Loubna Boujdaini
Ekonomi	Marie-Louise Sandén
Ledamot	Karin Goldring
Ledamot	Per Gustafsson
Ledamot	Arnold Hedin
Ledamot	Robert Olsson

I tur att avgå är:

Loubna Boujdaini och Arnold Hedin

Av den nya styrelsen var 5 ledamöter nya. Marie-Louise Sandén avgick den 20 november 2012.

Godkänd revisor har varit Mats Lehtipalo.

Valberedningen har efter stämman bestått av Susanne Zackrisson, Jan Waernström och Arne Johansson.

Fastigheten är försäkrad i TryggHansa och den innefattar också en bostadsrättsförsäkring och en ansvarsförsäkring.

Vid stämman bifölls 8 motioner, varav 4 har åtgärdats och de övriga är under behandling.

Styrelsen har under året haft 16 protokollförda sammanträden och dessemellan har ledamöterna, ensamma eller i grupp, haft många varierande arbetsuppgifter. Det gäller både frågor som berör entreprenörer och egna arbetsinsatser.

Några av åtgärderna har varit:

- \* Underhåll/målning av taket.
- \* För vår gemensamma information har vi satt upp en anslagstavla i entrén och en förslagslåda i källaren.
- \* Utformningen av infobladet "Vi i femman" har förändrats och kommer tätare än tidigare.
- \* Under hösten fick de boende svara på en enkät om *balkongpartiernas skick*, intresse av att få sina *balkonger inglasade* samt att medverka i en *trädgårdsgrupp*. Uppföljning av svaren har påbörjats och kommer att fortsätta under våren/sommaren 2013.
- \* Våra träd vid parkeringen har blivit beskurna och kronorna ha lyfts.
- \* Hissarna har vållat en del problem under året. Vid ett flertal tillfällen har dörrstängarna gått sönder och lilla hissen har haft ett onormalt läte. Efter ett flertal inspektioner har en total översyn beställts med förslag till åtgärder, av vilka några är genomförda.

Styrelsens arbete medför en hel del kontakter med medlemmar och hyresgäster, leverantörer och hantverkare, banker och myndigheter. Flodafors Fastighetsaktiebolag har som tidigare skött den tekniska förvaltningen och driften av föreningens hus.

Den ekonomiska förvaltningen sköttes av Kameral Fastighetsförvaltning fram till november då de lade ner sin verksamhet. En olycklig tidpunkt, då både budgetarbete och årsskifte stod för dörren, vilket innebar att både budget- och bokslutsarbetet blev försenat. Numera har vi Handens Bokföringsbyrå AB som ekonomisk förvaltare.

### Nya grannar

Under året har föreningen ombildat och sålt en lägenhet på plan 8 där Hatice och Cengiz Toklucu flyttat in. Ytterligare två nya medlemmar är John Steding på plan 11 och Christine Thuy Muhrbeck på bv.

## Förslag till styrelsen

Föreningens styrelse tar gärna emot åtgärdsförslag och önskemål av alla boende på saker som kan förändras till det bättre. Fr o m februari 2013 kan du träffa några av styrelseledamöterna i Brf-kontoret en tisdag i månaden under månaderna januari – maj och augusti – november mellan kl 18.00-19.00. Vilka dagar det är, kommer att stå på anslagstavlan i källaren. Information om föreningen finns tillgänglig på vår hemsida [www.brfkorso.se](http://www.brfkorso.se)

## Innevarande år 2013

### Energi

Under 2013 kommer planeringen, enligt stämmobeslut 2012, att tillvarata värme från huset, att fortsätta. För att vi ska få den mest kostnadseffektiva lösningen, har styrelsen kontaktat en energikonsult med uppgift att kontrollera vilka energiförluster huset har: Värmeläckor, el- och vattenförbrukning mm. Parallellt pågår offertintag på varmluftsåtervinning och bergvärme. Styrelsen återkommer före beslut om större åtgärder.

### Hyreslägenheterna

Vi kommer att besöka våra hyresgäster för att fastställa lägenheternas underhållsstatus.

### Sopsortering

Sopsorteringen har utökats med ett kärl för wellpapp. Det har minskat våra kostnader för sophämtningen. Under året kommer vi att kontakta Trafikkontoret, Stockholm Stad för att undersöka hur vi kan utöka sorteringen av t ex vårt matavfall. Det gör större nytta som biogas än att bara brännas. Dessutom skulle våra kostnader minska.

### Stadgarna

Det är dags att uppdatera våra stadgar. Innan vi kan presentera ett förslag till medlemmarna, avvaktar vi beslut från regeringen om eventuellt tvång att införa individuell mätning av varmvatten och värme. Detta efter ett EU-direktiv.

### Fiberdragning i huset

Bredbandsbolaget är kontaktat för att dra in fiber till alla lägenheter i huset. När de är klara med installationen, kommer det att

vara frivilligt att ansluta sig till deras tjänster.

Våra **grundvattenpumpar** är lagade och har försetts med ett automatiskt larm som utlöses om vi får vatten i den nedre källaren.

De som visat intresse för att ingå i en **Trädgårds/Trivselgrupp** kommer att kontaktas under våren.

När det gäller **inglasning av balkongerna** har kontakt förmedlats mellan intresserade boende och leverantören.

**Föreningens hemsida** håller på att moderniseras och uppgraderas. Den kommer i fortsättningen att skötas av föreningen. Där kommer du att hitta aktuell information som stadgar, trivselregler, årsredovisningar mm. Du hittar den på [www.brfkorso.se](http://www.brfkorso.se)

## Intäkter och kostnader

Idén med en bostadsrättsförening är att människor sluter sig samman för att äga och bo i ett gemensamt hus. Att äga och förvalta ett hus kostar pengar för alltifrån trappstädning, fastighetsskötsel, underhåll till fastighetsavgifter, uppvärmning, vatten, räntor mm. 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. År med stora underhållskostnader kommer att visa ett relativt stort minus i resultaträkningen.

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

## INTÄKTER

Intäkterna för bostadsrättsföreningen Korsö 1 består i första hand av avgifter från de lägenheter som är upplåtna som bostads-

rätter. Den 31 december 2012 var dessa 60 till antalet. Utöver det har föreningen intäkter från de 14 lägenheter som var upplåtna med hyresrätt. Hyrorna för de sistnämnda lägenheterna ska enligt lagen ligga på samma nivå som liknande lägenheter i de kommunala bostadsbolagen. Hyrorna justeras löpande genom att föreningen förhandlar med Hyresgästföreningen. Våra totala intäkter från bostäder 2012 uppgick till 3 836 Tkr.

Under året som gått har bostadsrätterna genererat en intäkt motsvarande 2 827 Tkr, vilket ger en avgift på cirka 617 kronor per kvadratmeter. Intäkterna från hyresrätterna var 1 008 Tkr.

I huset finns en kommersiell lokal som hyrs ut som hårsalong och hyresintäkten från lokalen uppgick till 76 Tkr. Intäkterna från föreningens parkeringsplatser uppgick till 84 Tkr.

Föreningens samtliga rörelseintäkter uppgick till 3 996 Tkr. Härutöver tillkommer ränteintäkter om 24 Tkr. Föreningens intäkter för verksamhetsåret 2012 var totalt 4.020 Tkr.

### **Vid ombildning till bostadsrätt**

Vid försäljningen av en nybildad bostadsrätt används oftast grundavgiften och hela eller delar av upplåtelseavgiften till att amortera våra lån. Under 2012 amorterade föreningen 1,5 miljoner kronor. Beloppen för försäljningar redovisas under "Bundet Kapital" som "Grundavgifter" och "Upplåtelseavgifter".

## **KOSTNADER**

Föreningens rörelsekostnader 2012 uppgick till 2 890 Tkr. Läger vi till räntekostnaderna för våra lån på 1 182 Tkr så uppgick föreningens totala kostnader till 4 072 Tkr.

### **Räntor**

Föreningens absolut största enskilda kostnad avser räntorna på lånen. Föreningens kostnader i samband med husköpet i januari 2008 var 95,6 miljoner kronor. Av detta bidrog bostadsrättshavarna direkt med 57 miljoner kronor i grundavgifter/insatser, res-

terande ca 38,6 miljoner lånade föreningen då av Nordea.

Per den sista december 2012 har föreningen tre lån i Nordea på totalt 29,5 miljoner kronor 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 2012 uppgick föreningens räntekostnader till 1 182 Tkr, vilket är en ökning jämfört med 2011.

### **Uppvärmning**

En annan betydande kostnad för föreningen är fjärrvärme som under året levererats från Fortum. Knappt två tredjedelar av fjärrvärmens används för att värma upp huset och lägenheterna, samt den sista dryga tredjedelen till att värma vattnet. Totalt köpte föreningen fjärrvärme för 737 (703) Tkr under 2012, vilket motsvarar en förbrukning på 828 (795) MWh. Noteras kan att föreningen har ovanligt stor förbrukning av varmvatten - 37%. (siffrorna inom parentes anger förra årets siffror)

### **Elavgifter**

Föreningens hissar, belysning i trapphusen, tvättstugan, torkrummen och pumparna i värmesystemet - för att nämna några - drivs med el. Kostnaden för föreningens elavgifter uppgick till 83 Tkr 2012. Elen har, liksom fjärrvärmens, levererats av Fortum.

### **Vattenavgifter**

Det vatten som föreningen förbrukar kommer från Mälaren via det kommunala bolaget Stockholms Vatten. Under 2012 förbrukade vi 7,6 miljoner liter. Det ger omkring 100 000 liter (100 kubikmeter) per lägenhet och år, vilket i sin tur motsvarar cirka 250 liter per lägenhet och dygn. Kostnaden för

föreningens vattenavgifter 2012 uppgick till 91 (84) Tkr.

### **Fastighetsskötsel**

Fastigheten underhålls löpande av Flodafors Fastighets AB. Vår fastighetsskötare är här ett par gånger i veckan. Han åtgärdar prob-

lem i våra allmänna utrymmen, som trapphus, hissar och tvättstugor samt har regelbundna ronderingar i och kring huset. Här finns också kostnader för det materiel som fastighetsskötaren behöver för att kunna utföra sina arbetsuppgifter. Kostnaden för föreningens fastighetsskötsel uppgick till 92 Tkr. Utöver detta tillkommer en kostnad på 47 Tkr för överskjutande fastighetsskötartimmar under tiden maj 2008 – dec 2011.

### **Reparationer och underhåll**

Här finns kostnaderna för reparationer och underhåll i föreningens gemensamma utrymmen, såväl i inom- som utomhusmiljön samt i våra hyresrätter. Där finns också kostnaderna för reparation av våra hissar. Det handlar både om arbets- och materialkostnader. Detta har kostat cirka 73 Tkr. Underhållet av taket kostade ca 85 Tkr och hissarna kostade oss ca 45 (97) Tkr.

### **Trädgårdsskötsel**

Flodafors Fastighets AB svarar för skötseln av vår trädgård. Även om föreningen inte äger marken, så måste den underhållas. Det handlar om trädgårdsskötsel (buskar, rabatter och gräsmattor) och städning (plocka upp skräp och i vissa fall klottersanering). Kostnaden uppgick till drygt 90 Tkr.

### **Snöröjning och takskottning**

Den tidiga och långa vintern innebar ovanligt höga kostnader för snöröjningen. Den, tillsammans med takskottningen kostade föreningen knappt 200 (101) Tkr, en kostnadsökning med närmre 100 Tkr.

### **Sophantering**

Föreningen har två leverantörer för sophämtningen. Det är Stockholm Stad, som hämtar våra hushållssopor och Hans Andersson Recycling som tar hand om grovsoporna, papper/tidningar och el- och miljösoptorna. Detta har kostat föreningen 115 (127) Tkr. Med en bättre källsortering räknar vi med att kunna få ner kostnaden ytterligare framöver.

### **Kameral förvaltning**

Under hösten lade vår förra ekonomiska förvaltare, Kameral Fastighetsförvaltning, ner verksamheten. Vår nuvarande ekonomiska förvaltare är Handens Bokföringsbyrå AB. 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 ren administration i form av fakturahantering, bokföring, hyror, avgifter, överlåtelser och pantsättningar. Kostnaden för 2012 uppgick till 136 (123) Tkr .

### **Hyra för marken**

Föreningen äger huset, men inte marken som huset står på. Marken hyr föreningen av Stockholms stad - formellt kallas det att marken är upplåten med "tomträtt" - och hyran eller "avgälden", som den också kallas, uppgick 2012 till 289 Tkr.

### **Kommunal fastighetsavgift**

Den kommunala fastighetsavgiften – tidigare kallad fastighetsskatt - baseras i dagsläget på antal bostadslägenheter samt taxeringsvärdet på de lokaler som finns i föreningen. Under 2012 var avgiften för varje enskild lägenhet 1 428 kronor och för föreningens lokaler utgår en avgift om 1 % av taxeringsvärdet. Totalt för året uppgick fastighetsavgiften till drygt 105 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 vanlig hemförsäkring. För detta betalade föreningen 54 Tkr.

## Avskrivningar

Syftet med en resultaträkning är att den skall visa resultatet för en viss period, i detta fall för verksamhetsåret 2012. En bostadsrättsförening köper ofta saker och tjänster som man kommer att använda under flera år - exempelvis ett hus. Säg att det kostar 100 miljoner i inköp och att man vet att det säkert kommer att hålla i många år. Då kan man fördela kostnaden på ett bestämt antal år och den kostnad som hamnar på respektive år kallas för "avskrivning". Även om huset som sådant sannolikt kommer att hålla längre, brukar man anta att ett hus i bokföringstekniska sammanhang håller i 60 år. Eftersom huset sjunker i värde fortare ju äldre det blir så kan man ta hänsyn till detta genom att fördela avskrivningarna så att de är små i början av perioden och större i slutet. Detta kallas seriell avskrivning.

För föreningen så skrev vi för 2012 av byggnaden med bara några hundra procent - sista året, 2068, har det ökat till närmare två procent. Totalt uppgick årets avskrivningar på huset till 99 Tkr. Härtill kommer avskrivningar på förbättringsåtgärder 108 Tkr (bl a tvättstugorna och källarplanet 2010). Dessa förbättringsåtgärder skrivs av på 10 år. Sedan tillkommer avskrivning av inventarier och maskiner med 6 Tkr. Totalt blir summan avskrivningar 213 Tkr.

## Arvode till styrelsen

Det är föreningsstämman som årligen beslutar om styrelsens arvode. Förutom styrelsearvodet 74 Tkr, tillkommer sociala avgifter på 21 Tkr, en total kostnad på 95 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 hittar vi i resultaträkningen under rubriken "personalkostnader".

## Övriga förvaltningskostnader

Bland föreningens kostnader kan här nämnas "övriga förvaltningskostnader" som sammanlagt uppgår till 299 Tkr. Under

rubriken döljer sig bland annat advokat-kostnader (35 Tkr i samband med byte av ekonomisk förvaltare), Revisorer (36 Tkr), kostnader för vår administrativa förvaltare hos Flodafors, föreningsstämman, kontorsmaterial, bankkostnader, kopiering, telefon, porto mm. Det handlar med andra ord om kostnader som uppstår för att den dagliga verksamheten skall fungera.

## Årets resultat

Summerar vi föreningens intäkter och kostnader så finner vi att intäkterna uppgår till 4 020 Tkr och kostnaderna till 4 072 Tkr - föreningen har ett "underskott" på 52 Tkr verksamhetsåret 2012. Under rubriken resultatdisposition föreslår styrelsen stämman 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 underskott om 52 040 kronor överförs i ny räkning.

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

# RESULTATRÄKNING

Belopp i kronor	Not	2012	2011
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	1	3 994 705	4 004 147
Övriga intäkter	2	1 721	291 065
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 996 426</b>	<b>4 295 212</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Drift och Förvaltningskostnader	3	-2 345 760	-2 253 456
Kommunal fastighetsavgift		-105 680	-101 018
Underhållskostnader	4	-128 293	-195 191
Personalkostnader	5	-95 288	-84 958
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-213 548	-199 286
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 888 569 0</b>	<b>-2 833 909</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 107 857 0</b>	<b>1 461 303</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter	7	23 868	12 948
Räntekostnader		-1 183 766	-1 177 561
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-1 159 898</b>	
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-52 041 0</b>	<b>296 690</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-52 041 0</b>	<b>296 690</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-52 041 0</b>	<b>296 690</b>



# BALANSRÄKNING

Not 2012-12-31 2011-12-31

## TILLGÅNGAR

### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

*Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnader	8	96 308 902	96 487 688
Inventarier och verktyg	9	7 325	13 527
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>96 316 227</b>	<b>96 501 215</b>

### OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

*Kortfristiga fordringar:*

Avgifts- och kundfordringar		8 691	428
Övriga fordringar		301	93 211
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	142 242	137 186
Kassa och bank		2 521 072	1 968 482
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 672 306</b>	<b>2 199 307</b>

**SUMMA TILLGÅNGAR 98 988 533 98 700 522**

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

### BUNDET EGET KAPITAL

Grundavgifter	11	64 833 544	63 767 206
Upplåtelseavgifter		3 631 966	3 125 804
<b>SUMMA BUNDET EGET KAPITAL</b>		<b>68 465 510</b>	<b>66 893 010</b>

### FRITT EGET KAPITAL

Dispositionsfond		-113 398	-410 089
Årets resultat		-52 041	296 691
<b>SUMMA FRITT EGET KAPITAL</b>		<b>-165 439</b>	<b>-113 398</b>

**SUMMA EGET KAPITAL 68 300 071 66 779 612**

### LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut	12	29 500 000	31 000 000
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>29 500 000</b>	<b>31 000 000</b>

### KORTFRISTIGA SKULDER

Leverantsörsskulder		338 638	208 256
Skatteskulder		206 698	200 186
Övriga skulder		15 325	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	627 801	512 468
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>1 188 462</b>	<b>920 910</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 98 988 533 98 700 522**

## STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

### PANTER OCH SÄKERHETER FÖR EGNA SKULDER

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

### ANSVARSFÖRBINDELSER

Inga

Inga

---

## BALANSRÄKNINGEN - vad säger den?

Balansräkningen visar en ögonblicksbild av ekonomin per den 31 december. Vänster kolumn visar 2012 och den högra 2011. Balansräkningen kan delas in i två delar, på ena delen finns föreningens tillgångar och den andra delen "föreningens skulder" och det s k "egna kapitalet".

På första raden bland tillgångarna finns föreningens hus, vilket är värt drygt 96 miljoner kronor. Det beloppet motsvarar i stort de kostnader som var förenade med köpet i början av 2008. En liten del hänför sig till gjorda förbättringsåtgärder. Den sista december hade föreningen några mindre fordringar, som visas under rubrikerna "Avgifts- och kundfordringar" respektive "Övriga fordringar". Med förutbetalda kostnader avses sådana kostnader, som betalats under 2012, men egentligen hör hemma till 2013.

På den andra delen av balansräkningen visas "Eget kapital och skulder". Det egna kapitalet utgör skillnaden mellan skulder och tillgångar. Grundavgifter är de ursprungliga priserna, som lägenheterna kostade i januari 2008. Upplåtelseavgifter kallas de pengar som är mellanskillnaden mellan försäljningspris och grundavgiften. Siffrorna för 2012 visar en förlust på 52 041 kr. De ökade kostnaderna kommer bl. a från ofakturerade fastighetsskötartider för tiden maj 2008 - dec 2011, en extra kostnad för advokatarvode i samband med att Kamerala upp-hörde samt ökad allmän kostnadshöjning.

Skulderna till kreditinstitut är våra tre lån hos Nordea. Leverantörsskulder är fakturor, som kom till oss 2012 men skulle betalas först i år. Skatteskulden är statens fordran på fastighets-avgiften (f d fastighetsskatt). Förutbetalda intäkter är sådana intäkter som betalats till föreningen under 2012 men som hör till 2013. Det kan till exempel vara månadsavgiften för januari 2013 som betalats i förskott 2012. Upplupna kostnader är sådana som vi haft under förra året men där vi ännu inte fått någon faktura men där kostnaderna likväl skall belasta 2012 års resultat.

# REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

Beloppen anges i kronor om inget anges.

## ALLMÄNNA REDOVISNINGSPRINCIPER

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

## VÄRDERINGSPRINCIPER MM

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

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

## FORDRINGAR

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuella nedskrivning.

## AVSKRIVNINGSPRINCIPER FÖR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

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

## NOTER

<b>NOT 1 Årsavgifter och hyror</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Hyreslägenheter	1 008 274	1 076 911
Bostadsrättslägenheter	2 827 739	2 767 644
Lokaler	75 792	75 792
Parkeringsplatser	82 900	83 800
<b>Summa årsavgifter och hyror</b>	<b>3 994 705</b>	<b>4 004 147</b>
<b>NOT 2 Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2 012</b>	<b>2 011</b>
Övriga intäkter	1 720	291 065
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>1 720</b>	<b>291 065</b>

# NOTER

NOT 3 Drift- och förvaltningskostnader	2012	2011
Fastighetsskötsel inkl adm förvaltning	244 150	201 891
Trädgårdsskötsel enl avtal	112 537	86 256
Snöröjning mark o tak	182 689	101 524
Städning inomhus	86 318	86 144
Sophämtning	115 579	126 488
Hissar besiktning, service o reparation	44 445	90 000
Reparationer	15 411	63 187
Uppvärmningskostnader	737 310	703 005
Vatten	91 223	84 397
Fastighetsel	83 149	94 971
Tomträttsavgäld	288 800	276 050
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättsförsäkring	54 176	49 696
Kabel-TV	19 124	18 669
Kameral förvaltning	135 855	122 590
Revisions- och advokatkostnader *	71 000	88 063
Administrativa och Övriga kostnader	73 260	60 525
<b>Summa Drift och förvaltningskostnader</b>	<b>2 355 026</b>	<b>2 253 456</b>
* Varav Adeco Revisorer KB	36 313	25 063
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>	<b>2 012</b>	<b>2 011</b>
Planerat underhåll	128 293	195 191
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>128 293</b>	<b>195 191</b>
<b>Not 5 Anställda och personalkostnader</b>	<b>2 012</b>	<b>2 011</b>
Styrelsearvoden	74 000	74 000
Sociala kostnader	21 288	10 958
<b>Summa Anställda och personalkostnader</b>	<b>95 288</b>	<b>84 958</b>
<b>Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>2 012</b>	<b>2 011</b>
Byggnader och mark	99 015	84 848
Ombyggnation	108 331	108 329
Inventarier och installationer	6 202	6 109
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>213 548</b>	<b>199 286</b>
<b>Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Ränteintäkter, övriga	23 868	12 948
<b>Summa Ränteintäkter</b>	<b>23 868</b>	<b>12 948</b>

## NOTER

<b>Not 8 Byggnader</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	96 915 701	96 915 701
- Nyanskaffningar	<u>28 500</u>	<u>0</u>
<i>Summa ackumulerade anskaffningsvärden</i>	96 944 201	96 915 701
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-428 013	-234 836
- Årets avskrivningar enligt plan	<u>-207 346</u>	<u>-193 177</u>
<i>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<u>-635 359</u>	<u>-428 013</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>96 308 842</b>	<b>96 487 688</b>
Taxeringsvärde byggnader	37 388 000	37 388 000
Taxeringsvärde mark	<u>19 279 000</u>	<u>19 279 000</u>
<b>Summa taxeringsvärden</b>	<b>56 667 000</b>	<b>56 667 000</b>

<b>Not 9 Inventarier och verktyg</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	<u>31 014</u>	<u>31 014</u>
<i>Summa ackumulerade anskaffningsvärden</i>	31 014	31 014
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-17 487	-11 378
- Avyttringar och utrangeringar	<u>-6 202</u>	<u>-6 109</u>
<i>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<u>-23 689</u>	<u>-17 487</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>7 325</b>	<b>13 527</b>

<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Tomträttsavgäld	72 200	72 200
Fastighetsförsäkring	64 749	58 716
Övriga förutbetalda kostnader och intäkter	<u>5 293</u>	<u>6 270</u>
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>142 242</b>	<b>137 186</b>

<b>Not 11 Grundavgifter</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Grundavgifter enl Ekonomisk plan	78 350 000	78 350 000
Ej ombildade bostadsrätter	<u>-13 516 456</u>	<u>-14 582 794</u>
<b>Summa grundavgifter</b>	<b>64 833 544</b>	<b>63 767 206</b>

## NOTER

<b>Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Nordea (ränta 4,72%) villkorsändras 2015-11-18	12 000 000	12 000 000
Nordea (ränta 2,80%) villkorsändras 2013-06-19	7 000 000	7 000 000
Nordea (rörlig ränta) villkorsändras 2013-06-13	10 500 000	12 000 000
<b>Summa övriga skulder till kreditinstitut</b>	<b>29 500 000</b>	<b>31 000 000</b>

<b>Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Flodafors månadsarvode	60 653	52 983
Uppvärmningskostnader	120 773	84 504
Fastighetsel	8 892	7 474
Snöröjning	50 968	0
Reserverat revisionsarvode	20 000	14 000
Upplupna räntor	46 575	50 000
Förskottsbetalda hyror och avgifter	294 354	302 735
Övriga upplupna kostnader	25 586	772
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>627 801</b>	<b>512 468</b>

# Bostadsrättsföreningen Korsö 1

769610-9292

## Underskrifter

Stockholm den 13 maj 2013



Leif Nyholm  
Styrelseordförande



Loubna Boujdaini  
Sekreterare



Arnold Hedin



Karin Goldring

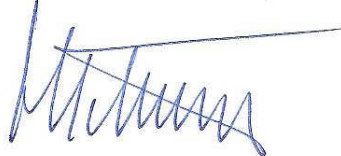


Robert Olsson



Per Gustafsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 maj 2013



Mats Lehtipalo  
Godkänd revisor FAR SRS

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Korsö 1 för år 2012.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorns ansvar*

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

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

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

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

M





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

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Korsö 1 för år 2012.

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

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

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

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

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### ***Uttalanden***

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

Stockholm den 13 maj 2013



Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i Far