
Årsredovisning

BRF KORSÖ 1
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 769610-9292

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



W

Dagordning enligt § 28 i föreningens stadgar

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	11
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	12
Nyckeltal och diagram	Bilaga

41

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

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

Föreningen äger fastigheten Korsö 1 i Stockholms kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 74 lägenheter varav 11 stycken är hyresrätter samt 1 lokal. Byggnaden är uppförd 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:	1 003 m ²
Total lokalarea:	60 m ²
Varav uthyrningsbar yta:	60 m ²

Årets taxeringsvärde	68 437 000 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.

u

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 1,8% 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 2015-06-02 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	Styrelsen	2016
Per Hård	Ledamot	Stämman	2016
Susanne Zackrisson	Ledamot	Stämman	2015
Arne Johansson	Ledamot	Stämman	2015
Erich Blunck	Ledamot	Stämman	2016

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

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

Valberedning

Hans Jägerlind	Stämman
Anita Schenling Blunck	Stämman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-01-01 då den höjdes med 1,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2 % från och med 2016-04-01.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 699 kr/m²/år.



Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 459 tkr och planerat underhåll för 54 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Styrelsens bedömning för avsättning till underhållsfonden för verksamhetsåret uppgår till 250 tkr vilket innebär en avsättning med 45 kr/m². En ny underhållsplan kommer framställas under kommande verksamhetsår 2016.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Fasadputsning	slutet av 1980- talet	
Balkongrenovering	slutet av 1980- talet	
Stambyte	2001	Inkl renovering av badrum
Takrenovering	2012	Ommålning av tak och div. åtgärder
Frånluftåtervinningsanläggning	2014	

Årets utförda underhåll	Belopp tkr	
Bostäder	6	Spis
Gemensamma utrymmen	47	Expansionskärl

Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK	2016	Fortsatt efterarbete
Nedre källaren	2016	Ska färdigställas
Luftvärmeanläggning	2016	Slutbesiktning
Hissar	2016	Byte om stämman godkänner

Årets resultat är lägre än föregående år främst p.g.a. högre reparationskostnader i och med vattenskadan samt högre underhållskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på ökad kostnad av skötsel inkl. material samt för diverse besiktningar. Även elkostnaden har ökat markant beroende på en avvikande hög elförbrukning. Styrelsen har en pågående undersökning vad den ökade förbrukningen kan bero på. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån med bättre räntevillkor samt en betydande amortering på 3 315 000 kr.

Årets resultat jämfört med budget avviker med ca 224 tkr. Avvikelsen beror främst på minskad kostnad av underhåll, snö- och halkbekämpning samt minskad räntekostnad än beräknad.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 298% till 325%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 099 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 869 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 97 personer.

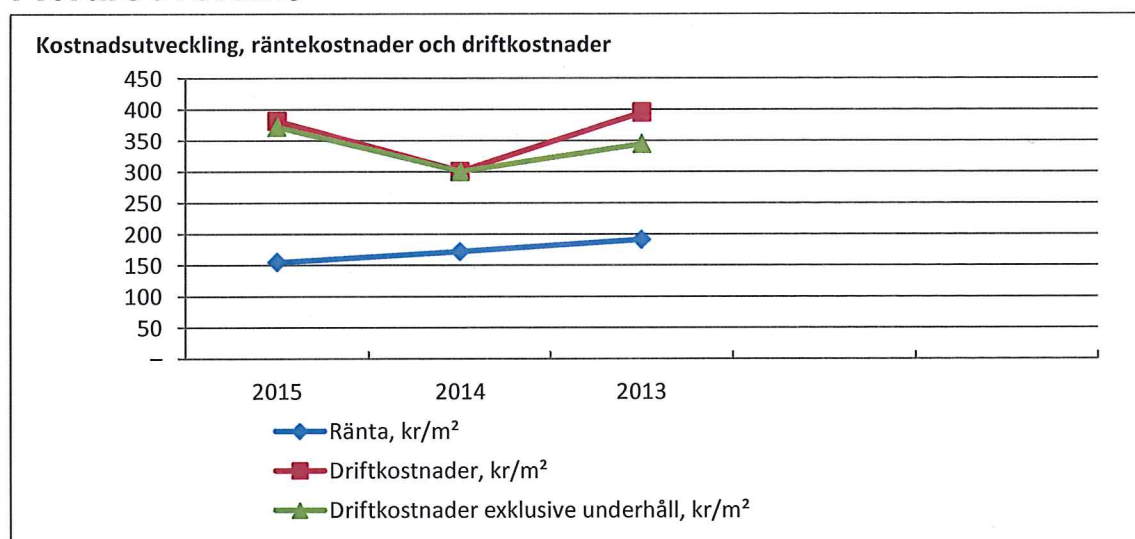
Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 96 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 överlåtelse).

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)	2015	2014	2013
Nettoomsättning	4 099	4 025	3 975
Resultat efter finansiella poster	- 230	176	120
Resultat exkl avskrivningar	869	1 119	344
Avsättning till underhållsfond kr/m²	45	-	-
Balansomslutning	99 209	99 795	99 954
Soliditet	76%	73%	72%
Likviditet	325%	298%	415%
Avgifts- och hyresbortfall	0,62%	0,28%	0,94%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	699	682	649
Driftkostnader, kr/m²	381	301	395
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	372	301	345
Ränta, kr/m²	155	172	191
Underhållsfond, kr/m²	35	-	-
Lån, kr/m²	4 136	4 731	4 770
Skuldkvot	5,62	6,55	6,69

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



Styrelseberättelse

Den 29 januari 2008 förvärvade vår bostadsrättsförening Korsö1 huset på Storforsplan 5 av byggmästaren och ingenjören Sten Måhl:s dödsbo. Huset är ritat av arkitekten Archibald Frid och innehåller 74 lägenheter och en kommersiell lokal. Bostadsytan uppgår till 5514 kvadratmeter.

Antalet lägenheter upplåtna med hyresrätt den 31 december 2015, är 11 stycken plus lokalen som är uthyrd som frisörssalong.

Året som gått.

Nuvarande styrelsen tillträdde efter årsstämman som hölls den 2 juni 2015. Detta innebär att redovisningen som här lämnas till största delen behandlar tiden efter den 2 juni, då en helt ny styrelse valdes.

Den gamla styrelsen har haft 6 protokollförda möten och den nya styrelsen haft 11 protokollförda möten. Utöver dessa formella möten har styrelsernas ledamöter utfört en stor mängd olika uppgifter och uppdrag.

Inga motioner är inkomna från medlemmarna.

En motion till stämman är inlämnad av styrelsen.

Under året har en hyresrätt omvandlats till bostadsrätt. Sex bostadsrätter har bytt ägare. Våra nya medlemmar är: Nicolyan Arutyun, Anita och Mats Magnusson, Emelie Stöckel och Göran Jeverud, Sara Becker, Anna Bulow, Robel Domenico.

Värt att nämna från 2015.

Översvämningen i nedre källaren har enskilt varit styrelsens största arbetsuppgift. Händelsen i sig orsakades av en rad olyckliga orsaker. Renoveringen av nedre källaren har tagit längre tid än vi uppskattade på grund av att upptorkningen efter vattenskadan tog den tid som krävdes.

Inget ont utan att det har något gott med sig. Renovering av nedre källaren har funnits med i vår underhållsplan och nu blev vi tvungna att genomföra den. Vår försäkring bidrog med kostnaderna för rivning, avfuktning och bortforsling av vattenskadat material.

Frånluftåtervinningsanläggningen som installerades 2014 kommer säkert att medföra den beräknade besparingen. Någon slutbesiktning av installationen har inte gjorts vilket har medfört mycket arbete och förhandlingar med leverantören. Styrelsen har beställt en besiktning av anläggningen, som kommer att genomföras under början av 2016.

Byte av vårt gamla Pneumatex-kärl för värmeförsörjningen har ersatts med ett nytt öppet expansionskärl som har bättre kapacitet och klarar ett högre tryck.

En genomgång av våra avtal har resulterat i att nya avtal har skrivits för vår lokal och för våra parkeringsplatser samt att vårt avtal med Växthuset har omförhandlats och kompletterats. Dessutom har avtalet med ITK sagts upp.

En OVK (Obligatorisk VentilationsKontroll) har genomförts, som dessvärre ej blev godkänd. Sotning av alla ventilationskanaler, åtgärder för att återställa ombyggnader i samband med lägenhetsrenoveringar samt kontroll av den nya fläkten kommer att ske 2016.

Vi har två öppna spisar i vår fastighet som vi har sotat. Det resulterade i eldnings förbud. Skorstenarna är nu renoverade och åter godkända.

Vi har haft inbrott, där man har tagit sig in i huset genom att brutit upp fönstret i tvättstuga 1. Vi har nu beställt galler för fönstren till tvättstugorna, torkrummen och mangelrummet.

Hissarna har nått slutet av sin livslängd. Vi i Styrelsen har tagit hjälp av Inspecta AB som gjorde en grundlig oberoende besiktning och våra onda aningar blev bekräftade. Vi har med detta som grund tagit in offerter för att helt byta ut hissarna och även få den stora hissen att gå i samma hastighet som den lilla. Även maxvikten kommer att öka till 630 kg i den stora hissen. Hissarna kommer bli moderna och dörrarna kommer att bli likadana som hissdörrarna i Farsta centrum. Byggnadstiden är beräknad till 16 veckor efter bekräftad offert. Man kommer att göra en hiss åt gången och för de som måste använda den stora hissen kommer vi att hitta en lösning som alla är nöjda med. Den totala kostnaden för den offert som Styrelsen kommer att rekommendera på årsstämman kommer från ett företag som heter Hiss och Elteknik AB. Offerterna kan fås från styrelsen om man är intresserad av att studera dessa i sin helhet. Om stämman röstar för att byta hissarna hoppas vi på byggstart juli 2016.

Under hösten omförhandlades två av våra lån i Nordea. Detta har inneburit en betydande räntesänkning för 2016. Dessutom har vi amorterat av våra lån med 3.315.000 kr. Våra lån uppgår 2015-12-31 till 23.055.000 kr.

Planerat för 2016

En ny underhållsplan ska tas fram

OVK:n skall få godkänt

Nedre källaren skall färdigställas

Slutbesiktning av luftvärmeanläggningen skall genomföras

Byte av hissar om årsstämman beslutar att godkänna förslaget från styrelsen

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	130 467
Årets resultat före fondförändring	-229 998
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-250 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	53 595
Summa underskott	<u>-295 936</u>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning -295 936

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	4 099 378	4 024 682
Övriga rörelseintäkter	2	540	3 002
Summa rörelseintäkter, m.m.		<u>4 099 918</u>	<u>4 027 684</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-2 126 014	-1 675 371
Övriga externa kostnader	4	- 152 807	- 191 202
Personalkostnader	5	- 92 831	- 92 675
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	-1 098 904	- 943 345
Summa rörelsekostnader		<u>-3 470 556</u>	<u>-2 902 593</u>
Rörelseresultat		629 362	1 125 091
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	4 979	10 214
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	- 864 339	- 959 423
Summa finansiella poster		<u>- 859 360</u>	<u>- 949 209</u>
Resultat efter finansiella poster		- 229 998	175 881
Årets resultat	14	- 229 998	175 881

M

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	9	95 649 667	95 149 240
Inventarier, verktyg och installationer	10	–	–
Pågående nyanläggningar och förskott		–	1 599 331
Summa materiella anläggningstillgångar		95 649 667	96 748 571
Summa anläggningstillgångar		95 649 667	96 748 571
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		–	5 880
Skattekonto		20 030	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	169 071	222 292
Summa kortfristiga fordringar		189 101	228 175
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	12	1 500 000	–
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	1 870 392	2 817 765
Summa kassa och bank		1 870 392	2 817 765
Summa omsättningstillgångar		3 559 493	3 045 940
SUMMA TILLGÅNGAR		99 209 160	99 794 511

W

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		75 158 510	72 490 510
Fond för yttre underhåll		196 405	–
Summa bundet eget kapital		<u>75 354 915</u>	<u>72 490 510</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 65 938	- 45 415
Årets resultat		- 229 998	175 881
Summa fritt eget kapital		<u>- 295 936</u>	<u>130 467</u>
Summa eget kapital		<u>75 058 979</u>	<u>72 620 977</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	23 055 000	26 150 000
Summa långfristiga skulder		<u>23 055 000</u>	<u>26 150 000</u>
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristig del av långfristig skuld	15	–	220 000
Leverantörsskulder		272 863	288 714
Skatteskulder		190 780	188 338
Övriga skulder		–	23 315
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	631 538	303 167
Summa kortfristiga skulder		<u>1 095 181</u>	<u>1 023 534</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>99 209 160</u>	<u>99 794 511</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		38 600 000	38 600 000
Summa ställda säkerheter		<u>38 600 000</u>	<u>38 600 000</u>
Ansvarförbindelser			
Övriga ansvarförbindelser		Inga	Inga

M

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

M

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värde-minskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31 2014-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	3 152 043	3 075 030
Hyror, bostäder	813 311	801 030
Hyror, lokaler	75 792	75 792
Hyror, garage	84 000	84 200
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 25 768	- 10 770
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	–	- 600
	<u>4 099 378</u>	<u>4 024 682</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Inkassointäkter	540	–
Övriga rörelseintäkter	–	3 002
	<u>540</u>	<u>3 002</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	458 518	141 248
Underhåll	53 595	–
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	96 352	95 288
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2019)	288 800	288 800
Försäkringspremier	70 122	82 260
Kabel-TV	19 179	23 994
Fastighetsskötsel inkl. materiel	33 225	16 500
Trädgårdsskötsel/städning	135 377	91 790
Systematiskt brandskyddsarbete	–	7 733
Städning gemensamma utrymmen	10 876	14 769
Obligatoriska besiktningar	36 797	9 855
Bevakningskostnader	27 582	13 890
Snö- och halkbekämpning	62 548	49 583
Avflyttningsbesiktning	1 875	–
Materiel, skötsel och städning	14 792	6 051
Förbrukningsmateriel/inventarier	2 236	17 772
Vatten	93 615	91 134
El	204 179	91 178
Uppvärmning	389 522	483 226
Sophantering och återvinning	126 824	150 300
	<u>2 126 014</u>	<u>1 675 371</u>

U

Not 4 Övriga externa kostnader

Arvode för ekonomisk förvaltning	68 884	72 476
IT-kostnader	5 167	33 204
Juridiska kostnader	1 290	30 343
Arvode, yrkesrevisorer	40 213	18 861
Möteskostnader	6 400	8 443
Övriga förvaltningskostnader	7 800	1 652
Kontorsmateriel	6 432	998
Telefon	3 241	2 063
Medlems- och föreningsavgifter	12 800	16 275
Bankkostnader	580	6 887
	<u>152 807</u>	<u>191 202</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	74 000	74 002
Arvode till valberedningen	8 000	–
Summa	<u>82 000</u>	<u>74 002</u>
Sociala kostnader	10 831	18 673
	<u>92 831</u>	<u>92 675</u>

Not 6 Avskrivningar av anläggningstillgångar

Byggnader	830 124	830 124
Standardförbättringar	108 847	111 180
Standardförbättringar - Luftvärmepump	159 933	–
Maskiner och inventarier	–	2 041
	<u>1 098 904</u>	<u>943 345</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	573
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	4 852	4 121
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	39	–
Ränteintäkter skattekonto	88	5 519
	<u>4 979</u>	<u>10 214</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	863 137	958 336
Räntekostnader skattekonto	1 202	1 087
	<u>864 339</u>	<u>959 423</u>

2015-12-31 2014-12-31

Not 9 Byggnader

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	95 137 987	95 137 987
Standardförbättringar	694 429	694 429
Standardförbättringar	1 111 845	1 111 845
	<u>96 944 261</u>	<u>96 944 261</u>

Årets anskaffningar

Standardförbättringar - Luftvärmepump	1 599 331	—
	<u>1 599 331</u>	<u>—</u>

Summa anskaffningsvärden

98 543 592 96 944 261

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-1 333 927	- 503 803
Standardförbättringar	- 461 094	- 349 914
	<u>-1 795 021</u>	<u>- 853 717</u>

Årets avskrivning byggnader

- 830 124 - 830 124

Årets avskrivning standardförbättringar

- 268 780 - 111 180

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-2 893 925 -1 795 021

Restvärde enligt plan vid årets slut

95 649 667 95 149 240

Varav

Byggnader	92 973 936	93 804 060
Standardförbättringar	2 675 731	1 345 180

Taxeringsvärden

bostäder

68 000 000 68 000 000

lokaler

437 000 437 000

Totalt taxeringsvärde

68 437 000 68 437 000

varav mark

22 086 000 22 086 000

varav byggnader

46 351 000 46 351 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Inventarier och verktyg	31 014	31 014
	<u>31 014</u>	<u>31 014</u>

Summa anskaffningsvärden

31 014 31 014

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Maskiner och inventarier	—	2 041
Inventarier och verktyg	- 31 014	- 31 014
	<u>- 31 014</u>	<u>- 28 973</u>

Årets avskrivningar

Maskiner och inventarier	—	- 2 041
	<u>—</u>	<u>- 2 041</u>

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 31 014 - 31 014

Restvärde enligt plan vid årets slut

— —


M

2015-12-31 2014-12-31

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	32 957	44 438
Upplupna drift- och underhållskostnader	–	11 500
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	150 000	1 980
Upplupna elkostnader	23 540	16 471
Upplupna värmekostnader	53 486	63 975
Upplupna kostnader för renhållning	3 965	4 903
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 098	10 815
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	345 492	149 085
	<hr/>	<hr/>
	631 538	303 167


Stockholm 2016- 02-23



Jan Waernström



Per Hård



Susanne Zackrisson

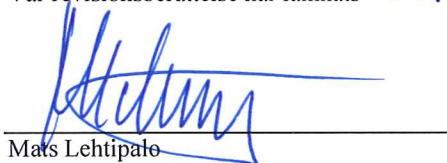


Arne Johansson



Erich Blunck

Vår revisionsberättelse har lämnats 23/2 2016.



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 2015.

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 2015 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 av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Korsö 1 för år 2015.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Uttalanden

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

Stockholm den 23 februari 2016

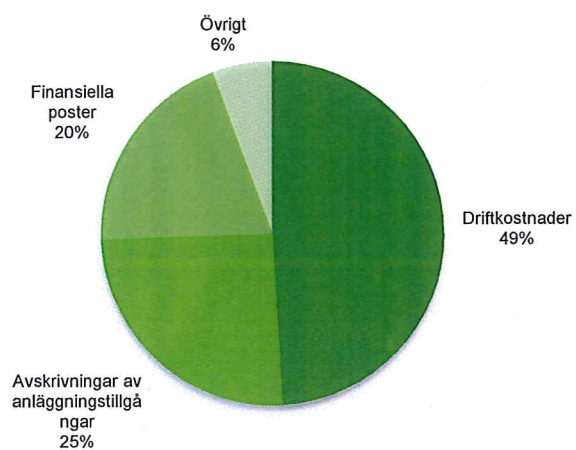

Mats Lehtipalo

Godkänd revisor FAR SRS

Nyckeltal

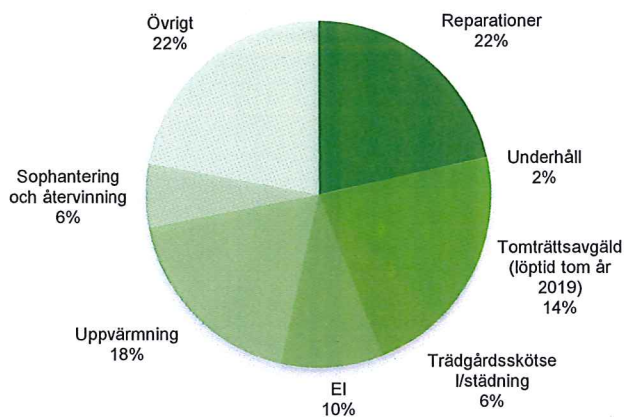
Kostnadsfördelning

	2015	2014
Driftkostnader	2 126 014	1 675 371
Övriga externa kostnader	152 807	191 202
Personalkostnader	92 831	92 675
Avskrivningar av anläggningstillgångar	1 098 904	943 345
Finansiella poster	859 360	949 209
Summa kostnader	4 329 916	3 851 802



Driftkostnadsfördelning

	2015	2014
Reparationer	458 518	141 248
Underhåll	53 595	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	96 352	95 288
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2019)	288 800	288 800
Försäkringspremier	70 122	82 260
Kabel-TV	19 179	23 994
Fastighetsskötsel inkl. materiel	33 225	16 500
Trädgårdsskötsel/städning	135 377	91 790
Systematiskt brandskyddsarbete	0	7 733
Städning gemensamma utrymmen	10 876	14 769
Obligatoriska besiktningar	36 797	9 855
Bevakningskostnader	27 582	13 890
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	0
Snö- och halkbekämpning	62 548	49 583
Avflyttningsbesiktning	1 875	0
Materiel, skötsel och städning	14 792	6 051
Förbrukningsmateriel/inventarier	2 236	17 772
Vatten	93 615	91 134
El	204 179	91 178
Uppvärmning	389 522	483 226
Sophantering och återvinning	126 824	150 300
Summa driftkostnader	2 126 014	1 675 371



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2015	2014
	5514	5514
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	83	26
Underhåll	10	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	17	17
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2019)	52	52
Försäkringspremier	13	15
Kabel-TV	3	4
Fastighetsskötsel inkl. materiel	6	3
Trädgårdsskötsel/städning	25	17
Systematiskt brandskyddsarbete	0	1
Städning gemensamma utrymmen	2	3
Obligatoriska besiktningar	7	2
Bevakningskostnader	5	3
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	0
Snö- och halkbekämpning	11	9
Avflyttningsbesiktning	0	0
Materiel, skötsel och städning	3	1
Förbrukningsmateriel/inventarier	0	3
Vatten	17	17
El	37	17
Uppvärmning	71	88
Sophantering och återvinning	23	27
Summa driftkostnader	386	304

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse 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.

MM

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 skuldtyngd 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 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF KORSÖ 1 i samarbete med Riksbyggen

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

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

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