

# Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Korsö 1  
Org nr: 769610-9292



Brf Korsö 1 satsar på miljön

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	3
Resultaträkning .....	8
Balansräkning .....	9
Noter .....	11



M

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Korsö 1 får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

## Fastighetsuppgifter

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.

Fastigheten är upplåten 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.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
14	0	43	1	14	2	74

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Förråd	P-platser
1	5	35

Total tomtarea:	3 017 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea:	5 514 m <sup>2</sup>
Varav hyresrätter:	456 m <sup>2</sup>
Total lokalarea:	60 m <sup>2</sup>

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

Föreningens väsentliga lokalavtal visas nedan.

Företag	Verksamhet	Yta	Löptid tom.
Salong Ishtar	Frisör	60 m <sup>2</sup>	2018-12-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,35 % av föreningens nettoomsättning.

WA

# Avtal

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

## Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Lokalvård	Riksbyggen
Snöröjning	HSB
Fibernät	Bredbandsbolaget
Kabel-tv	ComHem

## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 237 tkr och planerat underhåll för 1 121 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 646 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 117 kr/år/m<sup>2</sup>. För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 5 097 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 510 tkr (92 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 646 tkr (117 kr/m<sup>2</sup>). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

### Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Byte tilluftsaggregat	241
Ombyggnation hissar	240
Målning av balkongdörr och fönster	641

### Tidigare utfört underhåll och tillkommande utgifter/standardförbättringar

Beskrivning	År
Fasadputsning	Slutet av 80-talet
Balkongrenovering	Slutet av 80-talet
Stambyte (inkl renovering av badrum)	2001
Takrenovering (ommålning av tak och diverse åtgärder)	2012
Frånluftåtervinningsanläggning	2014
UC Expansion	2015
OVK	2015
Byte av hissar	2016

### Planerat underhåll

Beskrivning	År
Målning trapphus	2018
Stamspolning	2018
Byte av termostater	2018

## Styrelse

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan Waernström	Ordförande	Stämman	2018
Benny Jansson	Ledamot	Stämman	2019
Michael Johansson	Ledamot	Stämman	2019
Robert Olsson	Ledamot	Stämman	2018
Mia Rask	Ledamot	Stämman	2018

### Revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie revisorer

Mats Lehtipalo

#### Revisorssuppleanter

Birger Nordmark

#### Valberedning

Anita Schenling Blunk (sammankallande)

Annika Baurne

Anton Hedin

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 2%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2018-04-01. Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 592 kr/m<sup>2</sup>/år.

Föreningen har amorterat 4 555 tkr under räkenskapsåret.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 94.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 100 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 7 som upplåts med hyresrätt).

M

## Ekonomi

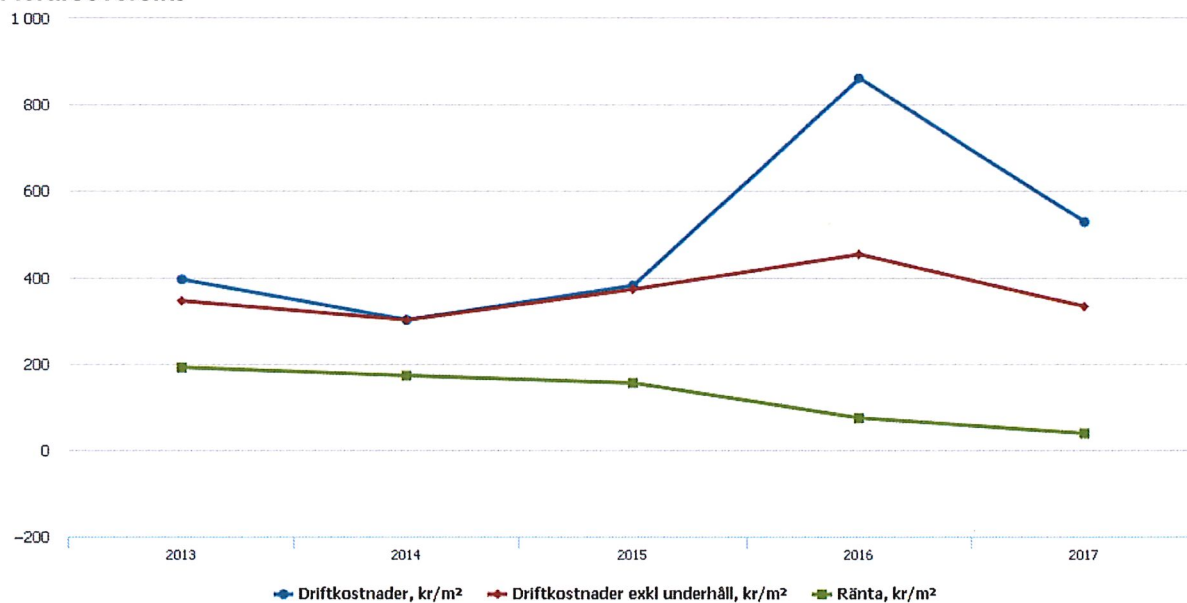
Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på framförallt minskade reparations- och underhållskostnader. Räntekostnaderna har också minskat avsevärt till följd av att föreningen amorterat 4 555 tkr.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 436% till 365% .

I resultatet ingår avskrivningar med 1 122 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 344 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	4 196	4 177	4 099	4 025	3 975
Resultat efter finansiella poster	-778	-2 434	-230	176	120
Resultat exklusive avskrivningar	344	-1 335	869	1 119	344
Balansomslutning	98 178	97 961	99 209	99 795	99 954
Soliditet %	78	74	76	73	72
Likviditet %	365	436	325	298	415
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	663	668	652	636	605
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	528	861	381	301	395
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	332	453	372	301	345
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	38	74	155	172	191
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	0	0	35	0	0
Lån, kr/m <sup>2</sup>	3 588	4 405	4 136	4 731	4 770

### Flerårsöversikt



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	68 419 370	6 739 140	0	-99 531	-2 434 375
Disposition enl. årsstämmobeslut				-2 434 375	2 434 375
Reservering underhållsfond			646 000	-646 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-646 000	646 000	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	2 088 876	3 006 124			
Årets resultat					-778 149
<b>Vid årets slut</b>	<b>70 508 246</b>	<b>9 745 264</b>	<b>0</b>	<b>-2 533 906</b>	<b>-778 149</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-2 533 906
Årets resultat	-778 149
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-646 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	646 000
<b>Summa</b>	<b>-3 312 055</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>- 3 312 055</b>
-----------------------------------	--------------------

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

M

# Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 196 042	4 176 614
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 616	328
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 203 658</b>	<b>4 176 942</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 026 163	-4 798 358
Övriga externa kostnader	Not 5	-494 032	-184 889
Personalkostnader	Not 6	-119 714	-115 362
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 122 386	-1 098 904
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 762 296</b>	<b>-6 197 513</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-558 637</b>	<b>-2 020 571</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	-138	1 357
Räntekostnader och liknande poster	Not 9	-219 374	-415 161
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-219 512</b>	<b>-413 804</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-778 149</b>	<b>-2 434 375</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-778 149</b>	<b>-2 434 375</b>

M



# Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 10	93 663 197	94 550 763
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>93 663 197</b>	<b>94 550 763</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>93 663 197</b>	<b>94 550 763</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		200	0
Skattekonto		24	21
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	255 598	95 460
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>255 822</b>	<b>95 481</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	4 258 696	3 315 183
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 258 696</b>	<b>3 315 183</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 514 518</b>	<b>3 410 664</b>
<b>Summa Tillgångar</b>		<b>98 177 715</b>	<b>97 961 427</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	80 253 510	75 158 510	
Fond för yttre underhåll	0	0	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>80 253 510</b>	<b>75 158 510</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-2 533 906	-99 531	
Årets resultat	-778 149	-2 434 375	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-3 312 055</b>	<b>-2 533 906</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>76 941 455</b>	<b>72 624 604</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	20 000 000	24 554 999
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 000 000</b>	<b>24 554 999</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	Not 15	698 062	248 335
Skatteskulder		8 770	13 854
Övriga skulder		940	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	528 488	519 635
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 236 260</b>	<b>781 824</b>
<b>Summa Eget kapital och Skulder</b>		<b>98 177 715</b>	<b>97 961 427</b>

M

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Standardförbättringar	Linjär	10
Sopmolk	Linjär	10

## Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 353 084	3 229 324
Hyror, bostäder	712 632	768 234
Hyror, lokaler	98 566	96 857
Hyror, p-platser	84 600	84 000
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-52 039	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-800	-1 800
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 196 042</b>	<b>4 176 614</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Pantförskrivnings- och överlåtelseintäkter	7 616	0
Inkassointäkter	0	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-32
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>7 616</b>	<b>328</b>

M

<b>Not 4 Driftkostnader</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
Underhåll	-1 121 237	-2 273 989
Reparationer	-236 736	-762 763
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-102 196	-98 022
Tomträttsavgäld	-288 800	-288 800
Försäkringspremier	-81 177	-81 140
Kabel- och digital-TV	-19 236	-19 241
Systematiskt brandskyddsarbete	-24 145	0
Obligatoriska besiktningar	-1 958	-66 197
Bevakningskostnader	-9 800	-25 308
Snö- och halkbekämpning	-47 841	-75 159
Förbrukningsinventarier	-24 900	-60 449
Vatten	-110 491	-105 075
Fastighetsel	-270 050	-235 845
Uppvärmning	-418 833	-366 030
Sophantering och återvinning	-140 256	-141 170
Förvaltningsarvode drift	-128 508	-199 170
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-3 026 163</b>	<b>-4 798 358</b>

<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-291 515	-81 426
IT-kostnader	-6 046	-4 067
Arvode, yrkesrevisor	-40 000	-31 444
Möteskostnader	0	-14 760
Övriga förvaltningskostnader	-26 294	-17 053
Kreditupplysningar	-929	-1 125
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 200	0
Kontorsmateriel	0	-9 274
Telefon och porto	-6 404	-3 484
Medlems- och föreningsavgifter	-7 929	0
Konsultarvoden	-102 000	-995
Bankkostnader	-1 715	-480
Övriga köpta tjänster	0	-19 656
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-494 032</b>	<b>-184 889</b>

<b>Not 6 Personalkostnader</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
Styrelsearvoden	-90 000	-90 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 000	-4 000
Sociala kostnader	-23 714	-21 362
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-119 714</b>	<b>-115 362</b>

<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-830 124	-830 124
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-108 847	-108 847
Avskrivning Byggnadsinventarier	-159 933	-159 933
Avskrivning Markinventarier	-23 482	0
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 122 386</b>	<b>-1 098 904</b>

*M*

<b>Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	1 341
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	16
Ränteintäkter skattekonto	-138	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>-138</b>	<b>1 357</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande poster</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-219 374	-415 161
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-219 374</b>	<b>-415 161</b>
<b>Not 10 Byggnader</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Anskaffningsvärden vid årets början</b>		
Byggnader	95 832 416	95 832 416
Standardförbättringar	2 711 176	2 711 176
	<b>98 543 592</b>	<b>98 543 592</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Markinventarier	234 820	0
	<b>234 820</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>98 778 412</b>	<b>98 543 592</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar vid årets början</b>		
Byggnader	-2 994 175	-2 164 051
Standardförbättringar	-998 654	-729 874
	<b>- 3 992 829</b>	<b>- 2 893 925</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-830 124	-830 124
Årets avskrivning standardförbättringar	-268 780	-268 780
Årets avskrivning markinventarier	-23 482	0
	<b>- 1 122 386</b>	<b>- 1 098 904</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 5 115 215</b>	<b>- 3 992 829</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>93 663 197</b>	<b>94 550 763</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	92 008 117	92 838 241
Standardförbättringar	1 443 742	1 712 522
Markinventarier	211 338	0
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnader	42 319 000	42 319 000
Mark	24 900 000	24 900 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>67 219 000</b>	<b>67 219 000</b>



**Not 11 Inventarier och verktyg** 2017-12-31      2016-12-31

<b>Anskaffningsvärden vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	31 014	31 014
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>31 014</b>	<b>31 014</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-31 014	-31 014
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>- 31 014</b>	<b>- 31 014</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** 2017-12-31      2016-12-31

Förutbetalda försäkringspremier	85 235	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	97 203	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	960	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	23 260
Förutbetald tomträttsavgäld	72 200	72 200
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>255 598</b>	<b>95 460</b>

**Not 13 Kassa och bank** 2017-12-31      2016-12-31

Transaktionskonto	4 258 696	3 315 183
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 258 696</b>	<b>3 315 183</b>

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut** 2017-12-31      2016-12-31

Fastighetslån	20 000 000	24 554 999
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>20 000 000</b>	<b>24 554 999</b>

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,64 %		1 500 000,00	0,00	1 500 000,00	0,00
NORDEA	0,85%	2019-10-16	8 409 999,00	0,00	3 054 999,00	5 355 000,00
NORDEA	0,68%	2018-10-18	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
NORDEA	0,32%	2018-11-20	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
NORDEA	1,76%	2020-11-18	7 645 000,00	0,00	0,00	7 645 000,00
<b>Summa</b>			<b>24 554 999,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4 554 999,00</b>	<b>20 000 000,00</b>

**Not 15 Leverantörsskulder** 2017-12-31      2016-12-31

Leverantörsskulder	698 062	0
Twistiga leverantörsskulder	0	7 817
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	240 518
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>698 062</b>	<b>248 335</b>

*M*

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

2017-12-31

2016-12-31

Upplupna sociala avgifter	16 024	1 257
Upplupna räntekostnader	29 972	28 549
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 408	3 384
Upplupna elkostnader	30 935	29 833
Upplupna värmekostnader	69 207	94 624
Upplupna kostnader för renhållning	4 159	6 260
Upplupna styrelsearvoden	51 000	4 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	21 900
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	325 783	329 828
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>528 488</b>	<b>519 635</b>

**Ställda säkerheter**

2017-12-31

2016-12-31

Fastighetsinteckningar	38 600 000	38 600 000
------------------------	------------	------------

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

**Styrelsens underskrifter**

*Stockholm 2018-03-22*

Ort och datum

*Jan Waernström*

Jan Waernström

*Benny Jansson*

Benny Jansson

*Robert Olsson*

Robert Olsson

*Michael Johansson*

Michael Johansson

*Mia Rask*

Mia Rask

Vår revisionsberättelse har lämnats den

*22/3 2018.*

*Mats Lehtipalo*

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 2017.

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 2017 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers 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.

#### *Revisorers 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 revisionssed 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:

*M*



- 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. Risker 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 2017 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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.

### ***Revisorns 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 revisionssed 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*



ADECO

REVISORER OCH FÖRETAGSKONSULTER

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 22 mars 2018



Mats Lehtipalo

Godkänd revisor FAR SRS

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## 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).

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## 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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## 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

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## 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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. 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.

## 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 är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

## Ställda säkerheter

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

## Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

## 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 eller andelstal 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.

## 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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

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.

## Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

---

# 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.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

