

Årsredovisning 2013

BRF KORALLEN
716420-2546

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning

Anders mark (Ordförande), Linda Granberg (Kassör), Sabine Kalle (Ledamot), Agneta Elmegård (ledamot), Kristofer Nyberg (Suppleant), Egil Holstad (Suppleant), Ros-Vejg Finell (Suppleant) och Anneli Modigh (Vice ordförande).

Revisorer

Anders Persson.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltare sedan 2008-02-01 är Conzignus Hem och Fastighet AB. Tekniska förvaltare sedan 2007 är Mjølner Fastighetsservice.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Trygg Hansa. Föreningen har även valt att tilläggförsäkra för bostadsrätt, vilket innebär att medlemmarna inte behöver teckna egna bostadsrättstillägg. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår i försäkringen.

Sammanträden

Styrelsen har haft 14 protokollförda sammanträden och ett antal extra arbetsmöten under året.

Medlemmar

Föreningen har 51 st medlemslägenheter. Under året har 3 st överlåtelser skett.

Föreningsinformation

Föreningen består av 51 st bostadsrätter och 3 st hyresrätter. Föreningen innehar 24 st parkeringsplatser.

Fastigheten

Under året genomfördes besiktning av fastighetens samtliga fönster, besiktningen genomförde 2013-02.

Utförda underhåll

Under året har löpande underhåll genomförts samt att föreningen har samtliga staket på gården bytts ut.

Planerade underhåll

- Under 2014 kommer utbyte av fönster att påbörjas. Utbytet av fönster finansieras via lån och föreningens fond för kortsiktiga placeringar.
- Under året planeras målning av 5 st fläkthus samt besiktning av husets tak.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god och styrelsen gör bedömningen att några höjningar av avgifter inte behöver genomföras under kommande år 2014.

Arvode

Styrelsemedlemmarna har arvoderats med den för hela styrelsen sammanlagda summan av om 55.000 kr i enlighet med stämmans beslut. Även andra funktionärer, valbredning, revisorer har fått ersättning i enlighet med stämmans beslut.

Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen byter teknisk förvaltare. Teknisk förvaltare från och med 1:april 2014 är Nordstaden Stockholm AB.

Övrig rubrik

Styrelsen har under året tagit fram underlag till föreningens lägenhetsförteckning och planerar att lämna över förvaltningen av lägenhetsförteckningen till Conzignus.

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (SEK):

Årets vinst	40 948
Ansamlad förlust	<u>-1 500 877</u>
Till föreningsstämmans förfogande	<u>-1 459 930</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så	
att avsättning till yttre fond enligt stadgarna	267 000
att från yttre fond i anspråk ta	-127 000
att i ny räkning överförs	<u>-1 599 930</u>
	<u>-1 459 930</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter. Se not 1 för redovisnings- och värderingsprinciper.

Resultaträkning

	Not	2013	2012
Nettoomsättning			
Årsavgifter		2 247	2 247
Hysesintäkter		349	335
Övriga intäkter		40	39
<i>Summa nettoomsättning</i>		<u>2 637</u>	<u>2 621</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-284	-303
Reparation och underhåll	3	-127	-87
Taxebundna kostnader	4	-780	-750
Fastighetsförsäkring		-48	-43
Fastighetsskatt		-65	-74
Övriga driftskostnader	5	-81	-37
Kameral förvaltning		-49	-47
Styrelse- och revisionsarvoden	6	-65	-67
Löner och övriga personalkostnader		-16	-16
Övriga kostnader		-110	-87
<i>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</i>		<u>-1 626</u>	<u>-1 510</u>
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-404	-399
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		<u>607</u>	<u>712</u>
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	2
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-564	-689
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-2	-0
<i>Summa resultat från finansiella investeringar</i>		<u>-566</u>	<u>-687</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		<u>41</u>	<u>25</u>
ÅRETS VINST		<u>41</u>	<u>25</u>

Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7	82 568	82 967
Maskiner och inventarier	8	22	27
Pågående projekt		292	0
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>82 882</u>	<u>82 993</u>
Omsättningstillgångar			
Skattefordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	74	75
Kortfristiga placeringar		470	470
Kassa och bank		961	938
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>1 505</u>	<u>1 483</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>84 387</u>	<u>84 476</u>

Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	10		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		61 966	61 966
Reservfond och fond för yttre underhåll		3 804	3 623
Upplåtelseavgifter		1 418	1 418
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>67 187</u>	<u>67 007</u>
Ansamlad förlust			
Balanserad förlust		-1 501	-1 345
Årets vinst		41	25
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-1 460</u>	<u>-1 320</u>
SUMMA EGET KAPITAL		<u>65 727</u>	<u>65 686</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	17 824	18 061
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>17 824</u>	<u>18 061</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		110	43
Leverantörsskulder		158	176
Skatteskulder		139	144
Övriga kortfristiga skulder		-0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	429	366
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>836</u>	<u>729</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>84 387</u>	<u>84 476</u>
Ställda säkerheter	13	21 000	21 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Korallen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	3,33-10 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomst- och fastighetsskatter

Högsta förvaltningsdomstolen (tidigare Regeringsrätten) anser i en ny dom 29 december 2010 att bostadsrättsföreningar som är privatbostadsföretag inte ska beskattas för ränteintäkter på sparkonto till den del de är hänförliga till föreningens fastighet.

Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 210 SEK per bostad.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda under väsentlig omfattning. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2, Fastighetsskötsel

	2013	2012
Besiktningar och service	33	34
Snöskottning	51	68
Städning och fastighetsskötsel	193	187
Trädgårdsarbete	8	14
Summa	284	303

Not 3, Reparation och underhåll

	2013	2012
Rep./underhåll fast	127	87
Summa	127	87

Not 4, Taxebundna kostnader

	2013	2012
El	146	141
Sophämtning	57	51
Vatten	90	91
Värme	488	468
Summa	780	750

Not 5, Övriga driftskostnader

	2013	2012
Kabel-TV	38	37
Självrisk	43	0
Summa	81	37

Not 6, Styrelse- och revisionsarvoden

	2013	2012
Revisionsarvoden	7	6
Styrelsearvoden	58	61
Summa	65	67

Not 7, Byggnad och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	84 747	84 626
Inköp/aktiveringar	<u>0</u>	<u>121</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 747	84 747
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 780	-1 386
Årets avskrivningar	<u>-399</u>	<u>-394</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 179	-1 780
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	82 568	82 967
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår		
Mark med	31 811	31 811
Markanläggning med	121	121
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	45 000	38 000
Taxeringsvärde mark	<u>44 000</u>	<u>22 200</u>
	89 000	60 200

Not 8, Maskiner och inventarier

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	46	46
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>46</u>	<u>46</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-19	-15
Avskrivningar	<u>-5</u>	<u>-5</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24	-19
Utgående restvärde enligt plan	22	27

Not 9, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förvaltning	12	12
Kabel-TV	10	9
Övriga poster	51	53
Summa	74	75

Not 10, Eget kapital (SEK)

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	61 965 750	-	-	61 965 750
Upplåtelseavgifter	1 417 700	-	-	1 417 700
Fond, yttre underhåll	3 623 119	-	180 600	3 803 719
Balanserat resultat	-1 345 344	25 067	-180 600	-1 500 877
Årets resultat	25 067	-25 067	40 948	40 948
Eget kapital 2013-12-31	65 686 292	0	40 948	65 727 239

Not 11, Skulder till kreditinstitut (SEK)

Nordea	5 940 000 kr	3,85 % ränta per 2013-12-31, bundet till 2015-05-15.
Nordea	5 985 000 kr	2,7 % ränta per 2013-12-31.
Nordea	6 008 814 kr	2,71 % ränta per 2013-12-31.
Varav	170 000 kr	amorteras inom 12 månader

Not 12, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
El	13	14
Fjärrvärme	59	67
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	206	94
Löner samt styrelse- och revisionsarvoden	64	64
Räntor	66	78
Sociala avgifter	18	18
Städning	0	6
Övriga poster	2	24
Summa	429	366

Not 13, Ställda säkerheter

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	21 000	21 000
	<u>21 000</u>	<u>21 000</u>

Underskrifter

Solna 2014-04-23
Ort och datum

Anders Mark
Anders Mark

Linda Granberg
Linda Granberg

Agneta Elmegård
Agneta Elmegård

Sabine Kalle
Sabine Kalle

Annelie Modigh Sandelin
Annelie Modigh Sandelin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-04-23

Anders Persson
Svensk fastighetsrevision AB
Anders Persson
Extern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Korallen
org nr 716420-2546

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Korallen för räkenskapsåret 2013.

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 Brf Korallen's finansiella ställning per den 31 december 2013 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Korallen för år 2013.

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.

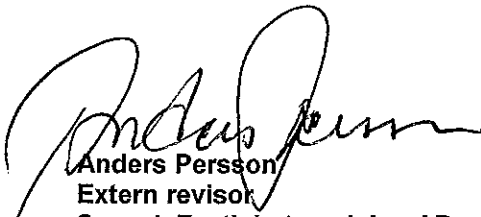
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund 2014- 04-23


Anders Persson
Extern revisor
Svensk Fastighetsrevision AB