

Årsredovisning 2014

BRF KORALLEN
716420-2546

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

- Föreningsinformation

Föreningen består av 52 st bostadsrätter och 2 st hyresrätter samt innehar 24 st parkeringsplatser. Under året har 10 överlåtelse skett.

- Styrelsen

Bengt Franzon (Ordförande), Linda Granberg (Kassör), Sabine Kalle (Suppleant), Agneta Elmegård (Vice ordförande), Ulla Pettersson (Ledamot), Egil Holstad (Suppleant), Ros-Vejg Finell (Suppleant) och Adi Anani (Suppleant).

Styrelsen har haft 16 protokollförda sammanträden under och 15 extra arbetsmöten under året.

- Förvaltning

Ekonomisk förvaltare sedan 2008-02-01 är Conzignus Hem och Fastighet AB. Tekniska förvaltare sedan april 2014 är Nordstaden.

Revisor är Anders Persson.

- 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.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- Allmänt

Föreningen erhöll januari 2015 bygglov för utbyte av fönster.

Föreningen har under januari 2015 sålt en av sina hyresrätter.

Under 2015 kommer utbyte av fönster att genomföras. Utbytet av fönster finansieras via försäljning av två av föreningens hyresrätter och föreningens fond för kortsiktiga placeringar.

Under 2015 planeras besiktning av brandskydd.

- Ekonomi

Föreningens ekonomi är god och styrelsen gör bedömningen att några höjningar av avgifter inte behöver genomföras under kommande år 2015.

- Större genomförda underhåll

Under året har fogning och förbättring av samtliga fogar i fasaden genomförts.

Under året har fläkthusskivorna sandblästrats och målats och besiktigats och spolning av avloppen utanför huset har genomförts.

Flerårsöversikt (SEK)

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	2 593 865	2 636 718	2 621 138	2 622 892
Årsresultat	-502 937	40 948	25 067	-182 078
Soliditet, %	79	78	77	78
Yttre fond	3 943 719	3 803 719	3 623 119	3 642 264
Taxeringsvärde	89 000 000	89 000 000	60 200 000	60 200 000
Genomsnittlig skuldränta, %	2,52	3,13	3,80	3,97
Belåningsgrad, %	21,63	21,75	21,85	21,86

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förslag till disposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel (SEK):

Balanserat resultat	-1 599 930
Årets resultat	-502 937
Totalt	-2 102 866

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

reservering fond för yttre underhåll	267 000
att från yttre fond i anspråk ta	-707 655
Balanseras i ny räkning	-1 662 211
	-2 102 866

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2014	2013
Rörelseintäkter, lagerändring m.m.	1		
Nettoomsättning		2 591	2 634
Övriga intäkter		3	3
<i>Summa rörelseintäkter, lagerändring m.m.</i>		<i>2 594</i>	<i>2 637</i>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-6	-1 912	-1 386
Övriga kostnader	7	-258	-159
Löner och arvoden	8	-46	-81
Avskrivningar och nedskrivningar	9-11	-429	-404
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<i>-2 645</i>	<i>-2 030</i>
Rörelseresultat		-51	607
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-452	-566
<i>Summa finansiella poster</i>		<i>-452</i>	<i>-566</i>
Resultat efter finansiella poster		-503	41
Årets resultat		-503	41

Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	82 346	82 466
Markanläggningar	10	89	102
Maskiner och inventarier	11	17	22
Pågående projekt		0	292
Summa materiella anläggningstillgångar		82 453	82 882
Summa anläggningstillgångar		82 453	82 882
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12	0
Övriga kortfristiga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	101	74
Summa kortfristiga fordringar		113	74
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	14	470	470
Summa kortfristiga placeringar		470	470
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 455	961
Summa kassa och bank		4 455	961
Summa omsättningstillgångar		5 038	1 505
Summa tillgångar		87 491	84 387

Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		63 264	61 966
Upplåtelsekapital		3 620	1 418
Fond för yttre underhåll		3 944	3 804
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>70 827</i>	<i>67 187</i>
Fritt eget kapital			
Balanserad förlust		-1 600	-1 501
Årets resultat		-503	41
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-2 103</i>	<i>-1 460</i>
<i>Summa eget kapital</i>		<i>68 724</i>	<i>65 727</i>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	17 809	17 934
Övriga långfristiga skulder		-110	-110
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>17 699</i>	<i>17 824</i>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		110	110
Leverantörsskulder		463	158
Skatteskulder		131	139
Övriga kortfristiga skulder		-0	-0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	364	429
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>1 068</i>	<i>836</i>
Summa eget kapital och skulder		87 491	84 387
Ställda säkerheter			
Totalt uttagna pantbrev		21 000	21 000
<i>Summa ställda säkerheter</i>		<i>21 000</i>	<i>21 000</i>

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Korallen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2009:1, Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFAR 2009:1 tillämpas vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåren.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

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

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

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 och redovisas som bundet eget kapital enligt BFAR 2003:4.

Antalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under året. Styrelsens arvoden är fastställda av föreningsstämman.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 217 SEK per bostad.

Not 1, Rörelseintäkter, lagerändring m.m.	2014	2013
Förråd	37	37
Hysesint p-platser momsfr	103	107
Hysesintäkter, bostäder	203	243
Årsavg. bostäder	2 247	2 247
Övriga intäkter	3	3
Summa	2 594	2 637

Not 2, Fastighetsskötsel	2014	2013
Besiktning och service	34	33
Snöskottning	36	51
Städning och fastighetsskötsel	282	193
Trädgårdsarbete	25	8
Summa	376	284

Not 3, Reparationer	2014	2013
Reparationer	688	127
Summa	688	127

Not 4, Planerade underhåll

	2014	2013
Eskilstuna byggfog	708	0
Summa	708	0

Not 5, Taxebundna kostnader	2014	2013
Fastighetsel	140	146
Sophämtning	53	57
Uppvärmning	451	488
Vatten	13	90
Summa	658	780

Not 6, Övriga driftskostnader	2014	2013
Bredband	1	0
Fastighetsförsäkringar	51	48
Fastighetsskatt	66	65
Kabel-TV	38	38
Självrisker	34	43
Summa	190	194

Not 7, Övriga kostnader	2014	2013
Förbrukningsinventarier	0	14
Förbrukningsmaterial	0	1
Kameral förvaltning	50	49
Övriga förvaltningskostnader	208	96
Summa	258	159

Not 8, Löner och arvoden	2014	2013
Lagstadgade arb giv avg	5	16
Revisionsarvoden	7	7
Styrelsearvoden	34	58
Summa	46	81

Not 9, Byggnad och mark

	2014	2013
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	84 626	84 626
Årets inköp	292	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	84 919	84 626
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 160	-1 773
Årets avskrivning	-412	-387
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 573	-2 160
Utgående restvärde enligt plan	82 346	82 466
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>31 811</i>	<i>31 811</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	45 000	45 000
Taxeringsvärde mark	44 000	44 000
Summa	89 000	89 000

Not 10, Markanläggningar

	2014	2013
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	121	121
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	121	121
Ingående ackumulerad avskrivning	-19	-7
Årets avskrivning	-12	-12
Utgående ackumulerad avskrivning	-31	-19
Utgående restvärde enligt plan	89	102

Not 11, Maskiner och inventarier

	2014	2013
Ingående ackumulerat anskaffningsvärden	46	46
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	46	46
Ingående ackumulerad avskrivning	-24	-19
Avskrivningar	-5	-5
Utgående ackumulerad avskrivning	-28	-24
Utgående restvärde enligt plan	17	22

Not 12, Räntekostnader och liknande resultatposter	2014	2013
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	451	564
Övriga räntekostnader	1	2
Summa	452	566

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsskötsel	17	0
Förvaltning	13	12
Kabel-TV	10	10
Räntor	12	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49	51
Summa	101	74

Not 14, Kortfristiga placeringar	2014-12-31	2013-12-31
Nordea Likviditetsinvest	470	470
Summa	470	470

Not 15, Eget kapital

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	61 966	-	1 298	63 264
Upplåtelseavgifter	1 418	-	2 202	3 620
Fond, yttre underhåll	3 804	-	140	3 944
Balanserat resultat	-1 501	41	-140	-1 600
Årets resultat	41	-41	-503	-503
Eget kapital 2014-12-31	65 727	0	2 997	68 724

Not 16, Skulder till kreditinstitut

	Ränteändringsdag	Räntesats 2014-12-31	Skuld 2014-12-31	Skuld 2013-12-31
Swedbank	2019-02-25	0 %	6 000	-
Swedbank	2017-01-25	2,38 %	5 910	-
Nordea	2014-11-15	2,71 %	5 899	5 940
Nordea	-	-	-	5 985
Nordea	-	-	-	6009
Summa		1,69 %	17 809	17 934

Varav amorteras inom 12 månader

110

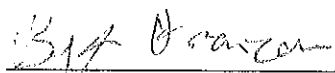
Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Beräknat revisionsarvode	6	6
El	14	13
Förutbetalda avgifter/hyror	208	206
Löner	33	58
Räntor	0	66
Sociala avgifter	10	18
Städning	6	0
Uppvärmning	62	59
Utgiftsräntor	20	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	2
Summa	364	429

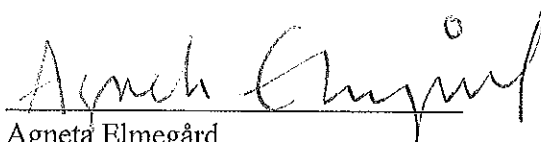
Underskrifter

Solna 2015-03-30 2015-03-19

Ort och datum



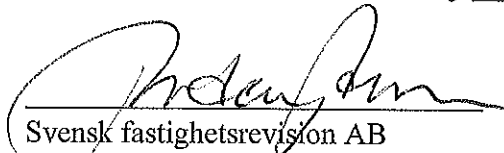
Bengt Franzon
Ordförande



Agneta Elmegård
Vice ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats

2015-03-19



Svensk fastighetsrevision AB
Anders Persson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Korallen
org nr 716420-2546

Rapport om årsredovisningen

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. Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Korallen för räkenskapsåret 2014.

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 2014-12-31 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 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund 2015-03-19


Svensk Fastighetsrevision AB
Anders Persson
Extern revisor