

# Årsredovisning 2016

## BRF KORALLEN

716420-2546

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Tilläggsupplysningar	9

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1988-05-09.

#### Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Korallen1 på adressen Ankdammsgatan 2-10 i Solna.

Föreningen har 54 lägenheter om totalt 4 525 kvm.

#### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygghansa via Bolander & CO AB. Försäkringen innehåller även en tilläggförsäkring för bostadsrättshavare, vilket innebär att medlemmarna inte behöver teckna bostadsrättstillägg till sin hemförsäkring.

Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår i avtalet med försäkringsbolaget.

#### Styrelsens sammansättning

Martin Garmelius	Ordförande
Agneta Elmegård	Vice ordförande
Britt-Maria Unnerfors	Kassör
Sabine Kalle	Sekreterare
Ola Hillborg	Ledamot
Annika Atterhagen	Suppleant
Johan Petersson	Suppleant

#### Valberedning

Joakim Henningsson, Gerd Wahlstedt och Calle Sandberg.

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Två ledamöter i föreningen.

#### Revisorer

Anders Persson    Revisor    AEP Bostadsrättsrevision AB

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-25. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 77 st. Tillkommande medlemmar under året var en. Vid räkenskapsårets slut fanns det 78 medlemmar i föreningen.

### Utfört underhåll

Brandskyddsarbete pga. krav på flerfamiljshus	2016
Renovering av hyresrätt	2016
OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll)	2015
Brandskyddsmålning av takfoten	2015
Byte stamventiler	2015
Byte utomhusbelysning	2015
Fönsterbyte	2015
Köksstambyte i port 2	2015
Målning av plåt på taken	2014
Nya fogar på husfasaden	2014
Nya staket på innergården	2013
Ny lekplats på innergården	2012
Spolning av avloppsstammar	2011
Ny undercentral	2009
Nya hissar	2008

### Planerat underhåll

Utbyte samtliga termostatventiler	2017
Besiktning stammar	2017
Byte fläktaggregat	2017
Byte låssystem	2017
Stambyte	2022 (kan revideras efter besiktningen)

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Consignus Hem och Fastighet AB
Teknisk förvaltning	Nordstaden Stockholm AB
Fastighetsskötsel	Nordstaden Stockholm AB
Trädgårdsskötsel	Marions Sköna Trädgård AB
Snöröjning	Abima AB
Snöskottning på taket	Jonasson & Wendel
Städning trapphusen	Ren standard i Stockholm
Hissar, serviceavtal	Kone AB
Fjärrvärme	Norrenergi AB

### Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har under 2016 skapat en ny hemsida för föreningen. Styrelsen har även tagit fram en underhållsplan för de kommande tjugo åren.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Med hänsyn till att husen blir äldre kommer föreningens fond för yttre underhåll i ökad utsträckning användas för underhåll av föreningens gemensamma anläggningar dvs. föreningen hus med tvättstuga, hissar, tak m.m. För den närmaste framtiden gäller således att föreningen måste se över föreningens avgifter med hänsyn till nyligen framtagna underhållsplan och öka avsättningen till föreningens fond för yttre underhåll.

### Övriga uppgifter

Föreningen består av 53 bostadsrätter och 1 hyresrätt. Under året har en överlåtelse skett.

Föreningen arrenderar 24 parkeringsplatser av Solna Stad.

## Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 571	2 557	2 591	2 634
Resultat efter fin. poster	-338	-4 462	-503	41
Soliditet, %	80	80	79	78
Yttre fond	3 770	3 503	3 944	3 804
Taxeringsvärde	83 000	89 000	89 000	89 000
Bostadsyta, kvm	4 525	4 525	4 525	4 525
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	526	524	515	508
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 438	3 462	3 936	3 963
Genomsnittlig skuldränta, %	*2,61	2,30	2,52	3,13
Belåningsgrad, %	19,09	19,12	21,63	21,75

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

\* Faktisk snittränta 2016 var 2,39%. Att ovanstående är högre beror på periodisering.

## Förändringar i eget kapital

	2015-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2016-12-31
Insatser	64 177	-	-	64 177
Upplåtelseavgifter	5 246	-	-	5 246
Fond, yttre underhåll	3 503	-	267	3 770
Balanserat resultat	-1 662	-4 462	-267	-6 391
Årets resultat	-4 462	4 462	-338	-338
<b>Eget kapital</b>	<b>66 802</b>	<b>0</b>	<b>-338</b>	<b>66 464</b>

**Förslag till disposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 391
Årets resultat	<u>-338</u>
Totalt	<b>-6 730</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	248
Balanseras i ny räkning	<u>-6 978</u>
	<b>-6 730</b>

**Föreningens ekonomiska ställning och resultat**

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

## Resultaträkning

	Not	2016-01-01 - 2016-12-31	2015-01-01 - 2015-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	1		
Nettoomsättning		2 571	2 557
Rörelseintäkter		4	4
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 575</b>	<b>2 561</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2-6	-1 884	-5 945
Övriga externa kostnader	7	-105	-223
Personalkostnader	8	-84	-84
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-433	-433
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 506</b>	<b>-6 685</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>69</b>	<b>-4 124</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	62
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-408	-386
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-408</b>	<b>-324</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-338</b>	<b>-4 448</b>
Skatt		0	-14
<b>Årets resultat</b>		<b>-338</b>	<b>-4 462</b>

## Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	81 513	81 930
Markanläggningar	11	65	77
Maskiner och inventarier	12	8	13
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>81 587</b>	<b>82 020</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>81 587</b>	<b>82 020</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		14	25
Övriga fordringar	13	5	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	118	110
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>137</b>	<b>140</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 010	1 065
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 010</b>	<b>1 065</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 147</b>	<b>1 206</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>82 734</b>	<b>83 225</b>

## Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		69 423	69 423
Fond för yttre underhåll		3 770	3 503
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>73 194</b>	<b>72 927</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 391	-1 662
Årets resultat		-338	-4 462
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 730</b>	<b>-6 124</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>66 464</b>	<b>66 802</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	15 447	15 557
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 447</b>	<b>15 557</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		110	110
Leverantörsskulder		161	210
Skatteskulder		149	146
Övriga kortfristiga skulder		-0	-0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	403	400
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>824</b>	<b>867</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>82 734</b>	<b>83 225</b>



## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Korallen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

### 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	3,33-10 %
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 resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 268 SEK per lägenhet.

Not 1, Rörelseintäkter	2016	2015
Hysesintäkter, bostäder	95	95
Hysesintäkter, p-platser	108	108
Intäktsreduktion	0	-14
Årsavgifter, bostäder	2 329	2 321
Övriga intäkter	43	51
<b>Summa</b>	<b>2 575</b>	<b>2 561</b>



<b>Not 2, Fastighetsskötsel</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Besiktning och service	36	37
Snöskottning	21	16
Städning och fastighetsskötsel	223	357
Trädgårdsarbete	51	80
Övrigt	0	12
<b>Summa</b>	<b>330</b>	<b>503</b>

<b>Not 3, Reparationer</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Försäkringsskador	5	0
Reparationer	436	250
<b>Summa</b>	<b>442</b>	<b>250</b>

#### **Not 4, Planerade underhåll**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Ny utebelysning	0	92
Renovering hyreslägenhet 1012	162	0
Fönsterrenovering	0	3 641
Eskilstuna byggfog	0	208
Stambyte 2:an	0	288
<b>Summa</b>	<b>162</b>	<b>4 228</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Fastighetsel	148	144
Sophämtning	47	52
Uppvärmning	483	459
Vatten	99	57
<b>Summa</b>	<b>777</b>	<b>712</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Bredband	3	2
Fastighetsförsäkringar	63	55
Fastighetsskatt	68	67
Kabel-TV	40	39
Självrisker	0	88
<b>Summa</b>	<b>174</b>	<b>251</b>



<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Förbrukningsmaterial	5	2
Juridiska kostnader	0	23
Kameral förvaltning	52	51
Konsultkostnader	0	53
Revisionsarvoden	10	8
Övriga förvaltningskostnader	37	85
<b>Summa</b>	<b>105</b>	<b>223</b>

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Sociala avgifter	12	12
Styrelsearvoden	71	71
Övriga personalkostnader	1	1
<b>Summa</b>	<b>84</b>	<b>84</b>

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	407	384
Övriga räntekostnader	1	2
<b>Summa</b>	<b>408</b>	<b>386</b>

<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>84 919</u>	<u>84 919</u>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>84 919</u>	<u>84 919</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-2 989	-2 573
Årets avskrivning	<u>-416</u>	<u>-416</u>
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-3 406</u>	<u>-2 989</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>81 513</u></u>	<u><u>81 930</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>31 811</i>	<i>31 811</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	41 000	45 000
Taxeringsvärde mark	42 000	44 000
<b>Summa</b>	<b>83 000</b>	<b>89 000</b>

<b>Not 11, Markanläggningar</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>121</u>	<u>121</u>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>121</u>	<u>121</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-43	-31
Årets avskrivning	-12	-12
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-55</u>	<u>-43</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>65</u></u>	<u><u>77</u></u>
<b>Not 12, Maskiner och inventarier</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärden</b>	<u>46</u>	<u>46</u>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärden</b>	<u>46</u>	<u>46</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-33	-28
Avskrivningar	-5	-5
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-37</u>	<u>-33</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>8</u></u>	<u><u>13</u></u>
<b>Not 13, Övriga fordringar</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Övriga fordringar	<u>5</u>	<u>5</u>
<b>Summa</b>	<u><u>5</u></u>	<u><u>5</u></u>
<b>Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Fastighetsskötsel	31	0
Försäkringspremier	51	0
Förvaltning	14	13
Kabel-TV	10	10
Räntor	0	35
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	52
<b>Summa</b>	<u><u>118</u></u>	<u><u>110</u></u>

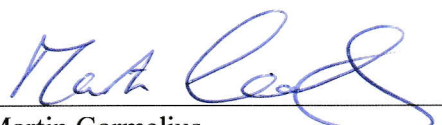
Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2016-12-31	2015-12-31
Nordea	2016-12-31	1,85 %	3 647	3 757
Swedbank	2017-01-25	2,38 %	5 910	5 910
Swedbank	2019-02-25	2,86 %	6 000	6 000
<b>Summa</b>			<b>15 557</b>	<b>15 667</b>
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			110	

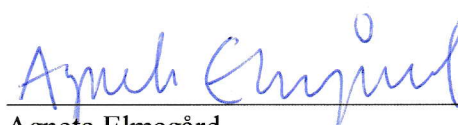
Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Beräknat revisionsarvode	9	7
EI	14	12
Förutbetalda avgifter/hyror	215	215
Löner	33	33
Sociala avgifter	5	10
Uppvärmning	63	58
Utgiftsräntor	64	62
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-0	3
<b>Summa</b>	<b>403</b>	<b>400</b>

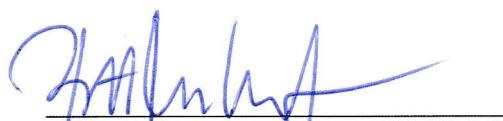
Not 17, Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Totalt uttagna pantbrev	21 000	21 000
<b>Summa</b>	<b>21 000</b>	<b>21 000</b>

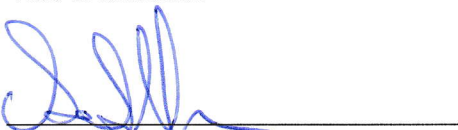
## Underskrifter


Solna 2/4-2017  
Ort och datum

  
Martin Garmelius  
Ordförande

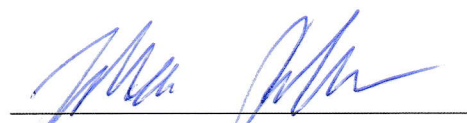
  
Agneta Elmegård  
Vice ordförande

  
Britt-Maria Unnerfors  
Kassör

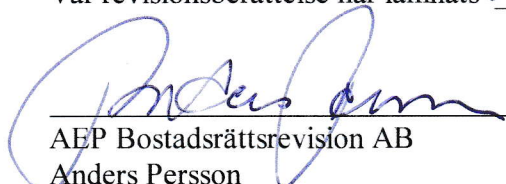
  
Sabine Källe  
Sekreterare

  
Ola Hillborg  
Ledamot

  
Annika Atterhagen  
Suppleant

  
Johan Petersson  
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-06

  
AEP Bostadsrättsrevision AB  
Anders Persson  
Revisor

# Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i  
Brf Korallen**  
org nr 716420-2546

## **Rapport om årsredovisningen**

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Korallen för räkenskapsåret 2016.

### **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 revisionsssed 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 2016-12-31 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 2016.

### **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 revisionsssed 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.

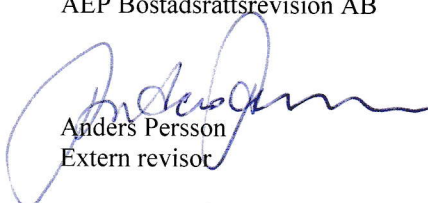
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### **Uttalanden**

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

Lund 2017-04-06

AEP Bostadsrättsrevision AB

  
Anders Persson  
Extern revisor