

# Årsredovisning 2017

**BRF KORALLEN**  
716420-2546

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

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

## Förvaltningsberättelse

### 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 tilläggsförsäkring 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 (utflyttad)
Sabine Kalle	Sekreterare
Annika Atterhagen	Suppleant
Robert Lönn	Suppleant (utflyttad)
Egil Holstad	Suppleant
Andreas Sjöberg	Suppleant, Kassör

### Valberedning

Joakim Henningsson, Gerd Wahlstedt och Ros-Weig Finell.

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Två ledamöter i förening.

### Revisorer

David Walman    Revisor    Rävissor AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-15. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

Utfört underhåll

Inspekterat avloppstammarna	2017
Tillägsisolerat vinden	2017
Bytt radiatorventiler	2017
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 avloppstammar	2011
Ny undercentral	2009
Nya hissar	2008

Planerat underhåll

Byte fläktaggregat	2018
Byte låssystem	2018
Hissunderhåll	2018
Stambyte	2022 (kan revideras)

Avtal med leverantörer

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

## 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.

Avgiften höjdes vid årets utgång med 5% enligt ovan.

### Övriga uppgifter

Föreningen arrenderar 24 parkeringsplatser av Solna Stad.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 78 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 77 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 579	2 571	2 557	2 591
Resultat efter fin. poster	-1 092	-338	-4 462	-503
Soliditet, %	78	80	80	79
Yttre fond	4 018	3 770	3 503	3 944
Taxeringsvärde	83 000	83 000	89 000	89 000
Bostadsyta, kvm	4 525	4 525	4 525	4 525
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	526	526	524	515
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 795	3 438	3 462	3 936
Genomsnittlig skuldränta, %	1,80	2,61	2,30	2,52
Belåningsgrad, %	21,18	19,09	19,12	21,63

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

### Förändringar i eget kapital

	2016-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2017-12-31
Insatser	64 177	-	-	64 177
Upplåtelseavgifter	5 246	-	-	5 246
Fond, yttre underhåll	3 770	-	248	4 018
Balanserat resultat	-6 391	-338	-248	-6 978
Årets resultat	-338	338	-1 092	-1 092
<b><i>Eget kapital</i></b>	<b><i>66 464</i></b>	<b><i>0</i></b>	<b><i>-1 092</i></b>	<b><i>65 372</i></b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 978
Årets resultat	-1 092
<b>Totalt</b>	<b>-8 070</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	248
Balanseras i ny räkning	<u>-8 318</u>
	<b>-8 070</b>

### Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

## Resultaträkning

	Not	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		2 579	2 571
Rörelseintäkter		10	4
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 590</b>	<b>2 575</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-7	-2 567	-1 884
Övriga externa kostnader	8	-298	-105
Personalkostnader	9	-88	-84
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-433	-433
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 387</b>	<b>-2 506</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-797</b>	<b>69</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-295	-408
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-295</b>	<b>-408</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 092</b>	<b>-338</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 092</b>	<b>-338</b>

## Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	81 097	81 513
Markanläggningar	12	53	65
Maskiner och inventarier	13	4	8
Pågående projekt		59	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>81 213</i>	<i>81 587</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u><i>81 213</i></u>	<u><i>81 587</i></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		42	14
Övriga fordringar	14	1	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	123	118
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>165</i>	<i>137</i>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 029	1 010
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>2 029</i>	<i>1 010</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u><i>2 194</i></u>	<u><i>1 148</i></u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>83 407</b></u>	<u><b>82 735</b></u>

## Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		69 423	69 423
Fond för yttre underhåll		4 018	3 770
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>73 442</i>	<i>73 194</i>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 978	-6 391
Årets resultat		-1 092	-338
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-8 070</i>	<i>-6 730</i>
<i>Summa eget kapital</i>		<i>65 372</i>	<i>66 464</i>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	17 064	15 447
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>17 064</i>	<i>15 447</i>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		110	110
Leverantörsskulder		317	161
Skatteskulder		139	149
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	405	403
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>971</i>	<i>824</i>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>83 407</b>	<b>82 735</b>



## Noter

### Not 1, 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 1 315 SEK per lägenhet.

Not 2, Rörelseintäkter	2017	2016
Hyresintäkter, bostäder	96	95
Hyresintäkter, lokaler	47	47
Hyresintäkter, p-platser	108	108
Årsavgifter, bostäder	2 329	2 329
Övriga intäkter	10	-4
<b>Summa</b>	<b>2 590</b>	<b>2 575</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Besiktning och service	57	36
Fastighetsskötsel	469	157
Snöskottning	67	21
Städning	74	66
Trädgårdsarbete	61	51
<b>Summa</b>	<b>728</b>	<b>330</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Försäkringsskador	0	5
Reparationer	288	436
<b>Summa</b>	<b>288</b>	<b>442</b>

<b>Not 5, Planerade underhåll</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Renovering hyreslägenhet 1012	29	162
Nytt låssystem	22	0
Byte av radiatortermostater	288	0
Tak	168	0
Ny reglerutrustning för värme och varmvatten	47	0
Ny tvättmaskin	43	0
<b>Summa</b>	<b>598</b>	<b>162</b>

<b>Not 6, Taxebundna kostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Fastighetsel	156	148
Sophämtning	47	47
Uppvärmning	474	483
Vatten	93	99
<b>Summa</b>	<b>770</b>	<b>777</b>

<b>Not 7, Övriga driftskostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Bredband	1	3
Fastighetsförsäkringar	70	63
Fastighetsskatt	71	68
Kabel-TV	41	40
<b>Summa</b>	<b>183</b>	<b>174</b>

<b>Not 8, Övriga externa kostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Förbrukningsmaterial	0	5
Juridiska kostnader	2	0
Kameral förvaltning	55	52
Revisionsarvoden	8	10
Övriga förvaltningskostnader	233	37
<b>Summa</b>	<b>298</b>	<b>105</b>

<b>Not 9, Personalkostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Sociala avgifter	21	12
Styrelsearvoden	66	71
Övriga personalkostnader	1	1
<b>Summa</b>	<b>88</b>	<b>84</b>

<b>Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	294	407
Övriga räntekostnader	1	1
<b>Summa</b>	<b>295</b>	<b>408</b>

<b>Not 11, Byggnad och mark</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>84 919</u>	<u>84 919</u>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	84 919	84 919
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-3 406	-2 989
Årets avskrivning	-416	-416
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-3 822</u>	<u>-3 406</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><b>81 097</b></u>	<u><b>81 513</b></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>31 811</i>	<i>31 811</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	41 000	41 000
Taxeringsvärde mark	42 000	42 000
<b>Summa</b>	<b>83 000</b>	<b>83 000</b>

<b>Not 12, Markanläggningar</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	121	121
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	121	121
Ingående ackumulerad avskrivning	-55	-43
Årets avskrivning	-12	-12
Utgående ackumulerad avskrivning	-67	-55
Utgående restvärde enligt plan	<u>53</u>	<u>65</u>
<b>Not 13, Maskiner och inventarier</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	46	46
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	46	46
Ingående ackumulerad avskrivning	-37	-33
Avskrivningar	-4	-5
Utgående ackumulerad avskrivning	-42	-37
Utgående restvärde enligt plan	<u>4</u>	<u>8</u>
<b>Not 14, Övriga fordringar</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Övriga fordringar	1	5
<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>5</b>
<b>Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Fastighetsskötsel	19	31
Försäkringspremier	56	51
Förvaltning	14	14
Kabel-TV	10	10
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	12
<b>Summa</b>	<b>123</b>	<b>118</b>

Not 16, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2017-12-31	Skuld	Skuld
			2017-12-31	2016-12-31
Nordea	2022-10-12	1,60 %	4 000	3 647
Nordea	2018-10-29	0,41 %	7 174	5 910
Swedbank	2019-02-25	2,86 %	6 000	6 000
<b>Summa</b>			<b>17 174</b>	<b>15 557</b>
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>110</i>	


Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Beräknat revisionsarvode	9	9
El	15	14
Förutbetalda avgifter/hyror	225	215
Löner	33	33
Sociala avgifter	5	5
Städning	3	0
Uppvärmning	63	63
Utgiftsräntor	47	64
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	-0
<b>Summa</b>	<b>405</b>	<b>403</b>

Not 18, Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Totalt uttagna pantbrev	21 000	21 000
<b>Summa</b>	<b>21 000</b>	<b>21 000</b>

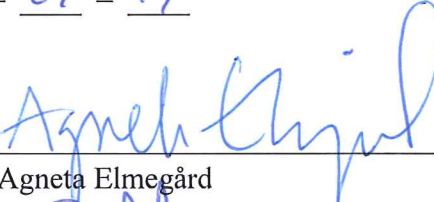
## Underskrifter

Solna, 2018 - 04 - 19

Ort och datum



Martin Garmelius  
Ordförande



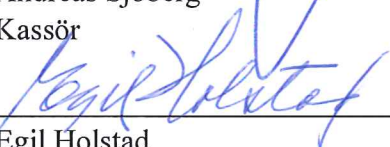
Agneta Elmegård  
Vice ordförande




Andreas Sjöberg  
Kassör



Sabine Kalle  
Sekreterare

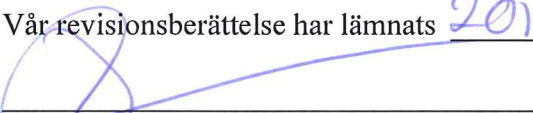


Egil Holstad  
Suppleant



Annika Atterhagen  
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 - 05 - 02



Rävisor AB  
David Walman  
Revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Korallen  
Organisationsnummer 716420-2546**

## **Rapport om årsredovisningen**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Korallen för år 2017.

### *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*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2017-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Korallen för år 2017.

### *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*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

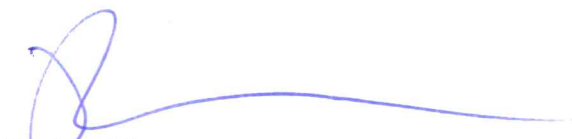
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt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

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Uttalanden*

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

Stockholm 2018-05-02



Rävisor AB  
David Walman  
Revisor