

# Årsredovisning 2018

**BRF KORALLEN**  
716420-2546

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

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

## Förvaltningsberättelse

### 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 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
Andreas Sjöberg	Kassör (utflyttad)
Sabine Kalle	Sekreterare
Malte Sandelin	Ledamot
Daniel Westerberg	Suppleant
Egil Holstad	Suppleant
Ulla Pettersson	Suppleant, Kassör

#### Valberedning

Ros-Weig Finell, Maria Zoltan och Yohans Melke.

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Två ledamöter i förening.

#### Revisorer

David Walman Revisor Rävissor AB

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-14. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

Utfört underhåll

Byte låssystem	2018
Murning och målning av fasaden vid källaringången	2018
Nytt bastuaggregat	2018
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

Planerat underhåll

Byte fläktaggregat	2019
Hissunderhåll	2019
Renovera taket	2020
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 framtiden underhållsplan och öka avsättningen till föreningens fond för yttre underhåll.

Under 2018 råkade föreningen ut för ett par vattenskador. Dessa skador var inte reglerade av föreningens försäkringsbolag vid årsskiftet vilket påverkar 2018 års resultat negativt. Dessa skador regleras under 2019. Vattenskadorna innebar också att vissa planerade underhåll har flyttats fram till 2019.

### Övriga uppgifter

Föreningen arrenderar 24 parkeringsplatser av Solna Stad.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 77 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 76 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 693	2 579	2 571	2 557
Resultat efter fin. poster	-2 020	-1 092	-338	-4 462
Soliditet, %	78	78	80	80
Yttre fond	3 770	4 018	3 770	3 503
Taxeringsvärde	83 000	83 000	83 000	89 000
Bostadsyta, kvm	4 525	4 525	4 525	4 525
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	552	526	526	524
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 795	3 795	3 438	3 462
Genomsnittlig skuldränta, %	1,60	1,80	2,61	2,30
Belåningsgrad, %	21,29	21,18	19,09	19,12

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

### Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	64 177	-	-	64 177
Upplåtelseavgifter	5 246	-	-	5 246
Fond, yttre underhåll	4 018	-	-248	3 770
Balanserat resultat	-6 978	-1 092	248	-7 822
Årets resultat	-1 092	1 092	-2 020	-2 020
<b>Eget kapital</b>	<b>65 372</b>	<b>0</b>	<b>-2 020</b>	<b>63 352</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 822
Årets resultat	<u>-2 020</u>
Totalt	<u>-9 842</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	248
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 207
Balanseras i ny räkning	<u>-8 883</u>
	<u>-9 842</u>

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

## Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		2 693	2 579
Rörelseintäkter		4	10
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 696</b>	<b>2 590</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-7	-3 820	-2 567
Övriga externa kostnader	8	-97	-298
Personalkostnader	9	-92	-88
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-432	-433
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 441</b>	<b>-3 387</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 745</b>	<b>-797</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-276	-295
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-276</b>	<b>-295</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 020</b>	<b>-1 092</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 020</b>	<b>-1 092</b>

## Balansräkning

Not 2018-12-31 2017-12-31

### Tillgångar

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	11	80 680	81 097
Markanläggningar	12	41	53
Maskiner och inventarier	13	1	4
Pågående projekt		0	59
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>80 722</b>	<b>81 213</b>

**Summa anläggningstillgångar** 80 722 81 213

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		29	42
Övriga fordringar		0	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	130	123
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>159</b>	<b>165</b>

##### Kassa och bank

Kassa och bank		459	2 029
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>459</b>	<b>2 029</b>

**Summa omsättningstillgångar** 618 2 194

**Summa tillgångar** 81 340 83 407

## Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<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	4 018
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>73 194</b>	<b>73 442</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-7 822	-6 978
Årets resultat		-2 020	-1 092
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 842</b>	<b>-8 070</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>63 352</b>	<b>65 372</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	17 174	17 064
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 174</b>	<b>17 064</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		0	110
Leverantörsskulder		272	317
Skatteskulder		143	139
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	399	405
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>815</b>	<b>971</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>81 340</b>	<b>83 407</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 %

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 1 337 SEK per lägenhet.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2018	2017
Hysesintäkter, bostäder	96	96
Hysesintäkter, lokaler	47	47
Hysesintäkter, p-platser	107	108
Intäktsreduktion	-2	0
Årsavgifter, bostäder	2 445	2 329
Övriga intäkter	4	10
<b>Summa</b>	<b>2 696</b>	<b>2 590</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Besiktning och service	72	57
Fastighetsskötsel	515	469
Snöskottning	66	67
Städning	68	74
Trädgårdsarbete	48	61
<b>Summa</b>	<b>769</b>	<b>728</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Försäkringsskador	536	0
Reparationer	188	288
<b>Summa</b>	<b>723</b>	<b>288</b>

<b>Not 5, Planerade underhåll</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nytt låssystem	228	22
Tak	59	168
SBA	108	0
Vattenläcka	792	0
Luftbehandlingsaggregat renovering byte	21	0
Renovering hyreslägenhet 1012	0	29
Byte av radiatortermostater	0	288
Ny reglerutrustning för värme och varmvatten	0	47
Ny tvättmaskin	0	43
<b>Summa</b>	<b>1 207</b>	<b>598</b>

<b>Not 6, Taxebundna kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Fastighetsel	190	156
Sophämtning	45	47
Uppvärmning	444	474
Vatten	65	93
<b>Summa</b>	<b>745</b>	<b>770</b>

<b>Not 7, Övriga driftskostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Bredband	0	1
Fastighetsförsäkringar	75	70
Fastighetsskatt	72	71
Kabel-TV	41	41
Självrisker	135	0
Tomträttsavgälder	52	0
<b>Summa</b>	<b>376</b>	<b>183</b>

<b>Not 8, Övriga externa kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Juridiska kostnader	0	2
Kameral förvaltning	51	55
Revisionsarvoden	8	8
Övriga förvaltningskostnader	38	233
<b>Summa</b>	<b>97</b>	<b>298</b>

<b>Not 9, Personalkostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Sociala avgifter	20	21
Styrelsearvoden	71	66
Övriga personalkostnader	1	1
<b>Summa</b>	<b>92</b>	<b>88</b>

<b>Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	275	294
Övriga räntekostnader	1	1
<b>Summa</b>	<b>276</b>	<b>295</b>

<b>Not 11, Byggnad och mark</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>84 919</b>	<b>84 919</b>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>84 919</b>	<b>84 919</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 822</b>	<b>-3 406</b>
Årets avskrivning	-416	-416
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 239</b>	<b>-3 822</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>80 680</b>	<b>81 097</b>
<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>

Not 12, Markanläggningar	2018	2017
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	121	121
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	121	121
Ingående ackumulerad avskrivning	-67	-55
Årets avskrivning	-12	-12
Utgående ackumulerad avskrivning	-79	-67
Utgående restvärde enligt plan	41	53

Not 13, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	46	46
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	46	46
Ingående ackumulerad avskrivning	-42	-37
Avskrivningar	-3	-4
Utgående ackumulerad avskrivning	-45	-42
Utgående restvärde enligt plan	1	4

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsskötsel	33	19
Försäkringspremier	59	56
Förvaltning	14	14
Kabel-TV	11	10
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	24
<b>Summa</b>	<b>130</b>	<b>123</b>

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Nordea	2022-10-12	1,60 %	4 000	4 000
Nordea	2019-10-29	0,46 %	7 174	7 174
Swedbank	2019-01-25	2,86 %	6 000	6 000
<b>Summa</b>			<b>17 174</b>	<b>17 174</b>

Varav amorteras inom 12 månader

0

<b>Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Beräknat revisionsarvode	9	9
El	17	15
Förutbetalda avgifter/hyror	225	225
Löner	33	33
Sociala avgifter	5	5
Städning	0	3
Uppvärmning	63	63
Utgiftsräntor	48	47
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1	5
<b>Summa</b>	<b>399</b>	<b>405</b>

<b>Not 17, Ställda säkerheter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Totalt uttagna pantbrev	21 000	21 000
<b>Summa</b>	<b>21 000</b>	<b>21 000</b>

## Underskrifter

Solna, 2019-04-10

Ort och datum



Martin Garmelius  
Ordförande



Agneta Elmegård  
Vice ordförande



Ulla Pettersson  
Kassör

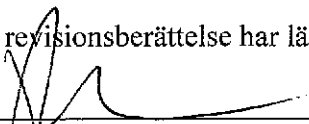


Sabine Kalle  
Sekreterare



Malte Sandelin  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-16



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 2018.

### *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 2018-12-31 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 2018.

### *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 2019-04-16



Rävisor AB  
David Walman  
Revisor