


Årsredovisning för

Brf Körgossen

769609-9659

Räkenskapsåret

2011-01-01 - 2011-12-31

MG
KH EL ~~EL~~ Mb 

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhetsberättelse för Brf Körgossen 2011

Verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarnas till nyttjande utan tidsbegränsning. Denna förvaltningsberättelse omfattar föreningens hela verksamhetsår 2011.

Styrelse

Carl Södergren	Ordförande (t.o.m 2011-10-03)
Erik Lönnblom	Kassör
Martin Germundsson	Ledamot
Kristofer Hallin	Ledamot
Anne Södergren	Ledamot (t.o.m 2011-10-03)
Karl Kihlbom	Suppleant
Kristina Viktorsson	Suppleant

Revisor

Hans Persson PwC

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av två styrelsemedlemmar gemensamt.

Föreningsfrågor

Under oktober har varmvattenförsörjningen byggts om och elpatronen som tidigare använts för spetsvärme har ersatts med fjärrvärme. Detta ger en ökad kapacitet och sänker dessutom föreningens elkostnader. Investeringen på ca 102 500 kr beräknas spara föreningen ca 15-20 000 kr årligen.

Vattenledningar som frusit tidigare vintrar har byggts om av byggbolaget, men problemen har visat sig kvarstå. En ny utredning om hur problemet ska lösas och vem som kommer bekosta åtgärderna pågår och väntar just nu på utlåtande från garantibesiktningen.

Marknadsräntorna har under 2011 ökat kraftigt och har påverkat föreningens resultat negativt, p g a världskonjunkturen kommer däremot räntorna sannolikt falla under 2012. En avgiftshöjning kommer ske under 2012 för att balansera intäkter och utgifter.

Under tiden 1 januari till 31 december 2011 har 8 överlåtits under året.

Föreningen har 47 medlemslägenheter.
Lägenhetsfördelningen är:

1 rok	31 st
2 rok	15 st
3 rok	1 st

Brf Körgossen
Org.nr 769609-9659

110101 - 111231

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts STOR Redovisning i Stockholm AB fram till 11-08-31, och från och med 11-09-01 av Fastighetsägarna Stockholm AB.

Ekonomi

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Mäklarservice AB.

Förslag till resultatdisposition


Styrelsen föreslår att årets förlust -203 757 kr tillsammans med balanserad förlust -4 675 166 kr balanseras i ny räkning.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Kg
mg EL
H6
F

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Nettoomsättning	1	1 984 784	1 986 342
		<u>1 984 784</u>	<u>1 986 342</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-966 586	-1 085 327
Underhåll		-102 500	-
Avskrivningar		-353 004	-353 004
Rörelseresultat		<u>562 694</u>	<u>548 011</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	45 956	87 399
Räntekostnader och liknande resultatposter		-812 407	-508 898
Resultat efter finansiella poster		<u>-203 757</u>	<u>126 512</u>
Resultat före skatt		<u>-203 757</u>	<u>126 512</u>
Årets resultat		<u>-203 757</u>	<u>126 512</u>

RA
mg EL MG 

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	95 654 497	96 007 501
		<u>95 654 497</u>	<u>96 007 501</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>95 654 497</u>	<u>96 007 501</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 822	376 449
Övriga fordringar		766	722
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	48 339	152 353
		<u>55 927</u>	<u>529 524</u>
Kassa och bank	6	1 283 419	1 132 242
Summa omsättningstillgångar		<u>1 339 346</u>	<u>1 661 766</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>96 993 843</u>	<u>97 669 267</u>

keH
MS EV
MG
S

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		45 380 000	45 380 000
Uppskrivningsfond		29 094 500	29 094 500
Fond för yttre underhåll		77 800	77 800
		<u>74 552 300</u>	<u>74 552 300</u>
Fritt eget kapital / Ansamlad förlust			
Balanserad vinst eller förlust		-4 675 165	-4 801 678
Årets resultat		-203 757	126 512
		<u>-4 878 922</u>	<u>-4 675 166</u>
Summa eget kapital		<u>69 673 378</u>	<u>69 877 134</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	27 000 000	27 000 000
		<u>27 000 000</u>	<u>27 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		73 182	278 659
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	247 283	513 474
		<u>320 465</u>	<u>792 133</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>96 993 843</u>	<u>97 669 267</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Ställda panter för fastighetslån	44 500 000	44 500 000
Summa	44 500 000	44 500 000

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

KH AR
MG EL MGO

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivning sker systematiskt över den bedömda nyttjandetiden. Härvid tillämpas följande avskrivningstider.

Anläggningstillgångar	% per år
-Byggnad	0,5

Fordringar

Uptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta.

Redovisning av intäkter

Hyres- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

Skatt

Enligt en ny dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 26,3 procent.

kg
ws EL
MG

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2011	2010
Årsavgifter	1 941 270	1 946 136
Hyror	29 172	28 500
Panter & Överlåtelser	12 616	11 448
Övriga intäkter	1 726	258
Summa	1 984 784	1 986 342

Not 2 Driftskostnader

	2011	2010
Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	97 897	54 845
Reparationer	72 865	109 428
El	171 513	186 813
Uppvärmning	179 056	217 421
Vatten	-4 933	62 437
Sophämtning	30 183	29 110
Försäkringspremier	24 306	22 932
Tomträttsavgäld	187 662	216 830
Övriga fastighetskostnader	5 437	12 874
Kabel-TV	1 388	955
Styrelsearvoden	42 798	42 400
Sociala avgifter	12 309	11 632
Revisionsarvoden	15 500	12 500
Kostn styrelsemöten/årsstämma	1 500	500
Förvaltningsarvode	67 916	62 654
Övr externa tjänster	55 672	39 369
Övriga driftskostnader	5 517	2 627
Summa	966 586	1 085 327

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2011	2010
Ränteintäkter	824	-
Räntebidrag	45 088	87 399
Ränteintäkter skattekonto	44	-
Summa	45 956	87 399

kh
mg
EL
MG
→

Not 4 Byggnader och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnad:		
Vid årets början		
-Byggnad	70 600 800	70 600 800
-Mark	26 112 705	26 112 705
	<u>96 713 505</u>	<u>96 713 505</u>
Akkumulerade avskrivningar byggnad enligt plan:		
Vid årets början	-706 004	-353 000
-Årets avskrivning byggnad enligt plan	-353 004	-353 004
	<u>-1 059 008</u>	<u>-706 004</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>95 654 497</u>	<u>96 007 501</u>
Taxeringsvärde		
Byggnader	29 000 000	29 000 000
Mark	10 800 000	10 800 000
	<u>39 800 000</u>	<u>39 800 000</u>
Bostäder	39 800 000	39 800 000
Lokaler	-	-
	<u>39 800 000</u>	<u>39 800 000</u>

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Försäkring	12 870	11 435
Tomträttsavgäld	25 060	54 207
Räntebidrag	-	8 497
Övrigt	10 409	78 214
	<u>48 339</u>	<u>152 353</u>

Not 6 Kassa och bank

	2011-12-31	2010-12-31
Bank	642 404	1 132 242
Klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	641 015	-
	<u>1 283 419</u>	<u>1 132 242</u>

kh
mg EL Ma

Not 7 Eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital/Ansamlad förlust			
	Insatser	Uppskrivningsfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	45 380 000	29 094 500	77 800	-4 801 678	126 512	69 877 135
Disposition enligt stämmobeslut			-	126 512	-126 512	
Årets resultat	-	-			-203 757	-203 757
Belopp vid årets utgång	45 380 000	29 094 500	77 800	-4 675 166	-203 757	69 673 378

Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Ränta	Skuldbelopp 2011-12-31	Amortering / upplåning	Skuldbelopp 2010-12-31
SEB	2,95%	27 000 000		27 000 000
		27 000 000	-	27 000 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	148 562	495 634
Räntor	26 550	-
EI	18 831	-
Beräknat revisionsarvode	13 000	10 000
Panter & överlåtelse	2 140	-
Fjärrvärme	28 870	-
Avfall	1 059	-
Vatten	5 568	7 840
Städ	2 500	-
Övrigt	203	-
	247 283	513 474


Kh
MG EL
Handwritten signature

Underskrifter

Stockholm 2012-04-11



Erik Lönnblom




Martin Germundsson



Kristofer Hallin

Min revisionsberättelse har lämnats 2012

Hans Persson
Godkänd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Körgossen, org. nr 769609-9659

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Körgossen för år 2011.

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 vi 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 den 31 december 2011 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 disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Körgossen för år 2011.

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.

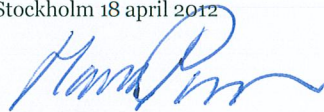
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm 18 april 2012



Hans Persson

Godkänd revisor

