

Årsredovisning för

**Brf Körgossen**

769609-9659

Räkenskapsåret

**2012-01-01 - 2012-12-31**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamhetsberättelse för Brf Körgossen 2012

#### 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 2012.

#### Styrelse

Maria Granat	Ordförande (t.o.m. 2012-08-15)
Brosk Mohamad	Ordförande (fr.o.m. 2012-08-30), ledamot (t.o.m. 2012-08-30),
Erik Lönnblom	Ledamot
Martin Germundsson	Ledamot
Tomas Lanquist	Ledamot
Therese Hessman	Ledamot (fr.o.m. 2012-08-30), suppleant (t.o.m. 2012-08-30),
Andreas Ulvesand	Suppleant (t.o.m. 2012-08-29)

#### Revisor

Hans Persson PwC

#### Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av två styrelsemedlemmar gemensamt.

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2012-04-25. På stämman deltog 12 medlemmar. Ny styrelse kunde ej väljas.

Extra föreningsstämma ägde rum 2012-05-30. 15 medlemmar deltog. På stämman behandlades frågan om val av ny styrelse och val av ny TV, Internet och telefonileverantör. Valet av ny TV, Internet och telefonileverantör sköts upp då vi hade fått motstridiga besked om avtalet skulle löpa ut 2012 eller 2013.

Avtalet med Telia för telefoni, TV och bredband visade sig löpa ut 2013 och styrelsen har under året tagit in offerter från olika bolag för att kunna ta beslut om detta på nästa föreningsstämma.

Under våren har värmekablar i hängrännor installerats för att motverka bildningen av istappar som utgör en säkerhetsrisk under vintern. Totala kostnaden för installationen var 100 589 kr som kommer skrivas av under 8 år. En stor del av utgiften beräknas kunna sparas in på minskade utgifter för takunderhåll under vintern.

Problemen med vattenledningar som frusit tidigare vintrar har visat sig kvarstå och utredningen om hur problemet ska lösas och vem som kommer bekosta åtgärderna pågår fortfarande.

De ökade marknadsräntorna ledde till avgifterna höjdes med 5% från och med 2:a kvartalet 2012 efter tidigare aviseringar. Efter diskussion på den ordinarie föreningsstämman fick

styrelsen i uppdrag att binda en stor del av lånet för att minska ränterisken trots att detta på kort sikt oundvikligen medför ökade räntekostnader. För att kompensera för dessa ökade räntekostnader och för inte behöva genomföra några ytterligare höjningar närmaste åren beslutade styrelsen att höja avgifterna 5% från och med 1:a kvartalet 2013.

Under tiden 1 januari till 31 december 2012 har 11 medlemslägenheter överlåtits under året.

Föreningen har 47 medlemslägenheter.  
Lägenhetsfördelningen är:

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

### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts 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 -64 893 kr tillsammans med balanserad förlust -4 878 922 kr balanseras i ny räkning.

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>
Nettoomsättning	1	2 067 508	1 984 784
		<u>2 067 508</u>	<u>1 984 784</u>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Driftskostnader	2	-930 267	-966 586
Underhåll		-	-102 500
Avskrivningar		-365 578	-353 004
<b>Rörelseresultat</b>		<u>771 663</u>	<u>562 694</u>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	13 609	45 956
Räntekostnader och liknande resultatposter		-850 165	-812 407
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-64 893</u>	<u>-203 757</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-64 893</u>	<u>-203 757</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-64 893</u>	<u>-203 757</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	95 301 493	95 654 497
Maskiner och inventarier	5	88 015	-
		<u>95 389 508</u>	<u>95 654 497</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>95 389 508</u>	<u>95 654 497</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		7 750	6 822
Övriga fordringar		111 458	766
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	51 510	48 339
		<u>170 718</u>	<u>55 927</u>
<b>Kassa och bank</b>	7	1 196 797	1 283 419
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 367 515</u>	<u>1 339 346</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>96 757 023</u>	<u>96 993 843</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	<b>8</b>		
<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>
<b><i>Fritt eget kapital / Ansamlad förlust</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 878 922	-4 675 165
Årets resultat		-64 893	-203 757
		<u>-4 943 815</u>	<u>-4 878 922</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>69 608 485</u>	<u>69 673 378</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	26 831 250	27 000 000
		<u>26 831 250</u>	<u>27 000 000</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		38 719	73 182
Övriga skulder		5 888	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	272 681	247 283
		<u>317 288</u>	<u>320 465</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>96 757 023</u>	<u>96 993 843</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

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

## Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	--	-------------	-------------

## 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.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
-Byggnad	0,5
-Installation av värmekabel	12,5

### Fordringar

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

### Redovisning av intäkter

Hyses- 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.

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

	2012	2011
Årsavgifter	2 019 144	1 941 270
Hyror	30 000	29 172
Panter & Överlåtelse	15 584	12 616
Övriga intäkter	2 780	1 726
<b>Summa</b>	<b>2 067 508</b>	<b>1 984 784</b>

### Not 2 Driftskostnader

	2012	2011
Fastighetsskötsel och städning	105 014	97 897
Reparationer	75 397	72 865
El	86 120	171 513
Uppvärmning	246 096	179 056
Vatten	52 286	-4 933
Sophämtning	32 362	30 183
Försäkringspremier	26 147	24 306
Tomträttsavgäld	102 925	187 662
Övriga fastighetskostnader	5 210	6 825
Styrelsearvoden	44 000	42 798
Sociala avgifter	13 824	12 309
Revisionsarvoden	15 675	15 500
Kostn styrelsemöten/årsstämma	3 000	1 500
Förvaltningsarvode	67 500	67 916
Övr externa tjänster	33 977	55 672
Övriga driftskostnader	20 734	5 517
<b>Summa</b>	<b>930 267</b>	<b>966 586</b>

### Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012	2011
Ränteintäkter	8 749	824
Räntebidrag	4 856	45 088
Ränteintäkter skattekonto	4	44
<b>Summa</b>	<b>13 609</b>	<b>45 956</b>



#### Not 4 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnad:</b>		
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>
<b>Ackumulerade avskrivningar byggnad enligt plan:</b>		
Vid årets början	-1 059 008	-706 004
-Årets avskrivning byggnad enligt plan	-353 004	-353 004
	<u>-1 412 012</u>	<u>-1 059 008</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>95 301 493</b>	<b>95 654 497</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
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 Inventarier och installationer

	2012-12-31	2011-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	-	-
-Nyanskaffningar	100 589	-
	<u>100 589</u>	<u>-</u>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-12 574	-
	<u>-12 574</u>	<u>-</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>88 015</b>	<b>-</b>

#### Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Försäkring	13 277	12 870
Tomträttsavgäld	27 785	25 060
Övrigt	10 448	10 409
	<u>51 510</u>	<u>48 339</u>

#### Not 7 Kassa och bank

	2012-12-31	2011-12-31
Bank	645 693	642 404
Klientmedel hos Fastighetsägarna Service AB	551 104	641 015
	<u>1 196 797</u>	<u>1 283 419</u>

## Not 8 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital/Ansamlad förlust		
	Insatser	Upp- skrivnings fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	45 380 000	29 094 500	77 800	-4 675 165	-203 757	69 673 378
Disposition enligt stämmobeslut			-	-203 757	203 757	
Årets resultat	-	-			-64 893	-64 893
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>45 380 000</b>	<b>29 094 500</b>	<b>77 800</b>	<b>-4 878 922</b>	<b>-64 893</b>	<b>69 608 485</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Ränta	Skuldbelopp 2012-12-31	Amortering / upplåning	Skuldbelopp 2011-12-31
SEB	2,80%	8 831 250		
SEB	3,23%	9 000 000		
SEB	3,33%	9 000 000		
			-168 750	27 000 000
		<b>26 831 250</b>	<b>-168 750</b>	<b>27 000 000</b>

## Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	152 418	148 562
Räntor	13 164	26 550
EI	16 284	18 831
Beräknat revisionsarvode	14 500	13 000
Panter & överlåtelse	8 800	2 140
Fjärrvärme	46 644	28 870
Avfall	1 215	1 059
Vatten	7 198	5 568
Städ	2 500	2 500
Fastighetsskötsel	9 348	-
Övrigt	610	203
	<b>272 681</b>	<b>247 283</b>

## Underskrifter

Stockholm 2013-05-15



Erik Lönnblom



Martin Germundsson



Mohamad Brosk



Tomas Lanqvist



Therese Hessman

Min revisionsberättelse har lämnats 2013-05-15



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 2012.

#### 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 2012 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 2012.

#### 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 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 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 den 15 maj 2013

  
Hans Persson

Godkänd revisor