

Årsredovisning för  
**Brf Körgossen**  
769609-9659  
Räkenskapsåret  
**2013-01-01 - 2013-12-31**

3  
TL MC KF

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhetsberättelse för BRF Körgossen 2013

#### 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 2013.

#### Styrelse

Brosk Mohammad	Ordförande (t.o.m. 2013-10-31), ledamot (t.o.m. 2013-10-31)
Martin Germundsson	Ledamot
Tomas Lanquist	Ledamot
Therese Hessman	Ledamot (t.o.m. 2013-12-01)
Konstantinos Fotinopoulos	Ledamot, Ordförande (fr.o.m. 2013-11-01)
Jesper Hellkvist	Suppleant (t.o.m. 2013-12-01)

#### Revisor

Jan-Ove Brandt KPMG

#### Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av två styrelsemedlemmar gemensamt.

#### Föreningsfrågor

##### Frysande vattenledningar

Under det gångna året har föreningen anlitat jurister för att undersöka möjligheten att driva en process mot byggbolaget.

##### Vattenskada

Ett vattenläckage har pågått i en lägenhet sedan byggnationen av fastigheten. Läckan upptäcktes i början av 2013 och lägenheten har nu återställt till ursprungligt skick. Föreningen har fått en del av kostnaden täckt av försäkringen, men en del av kostnaden har föreningen själva fått stå för. Anledningen till läckaget var att någon vid byggnationen av fastigheten dragit en skruv igenom en vattenledning.

##### Internet/TV/telefoni

Efter beslutet vid årsstämman 2013 att kollektivansluta hela fastigheten till Stockholms stadsnät, så har styrelsen arbetat med att få detta verkställt. Kontrakt har skrivits med Stockholms stadsnät. Dock så har vi blivit kraftigt motarbetade av Telia, som inte har varit villiga att säga upp sin ensamrätt som leverantör.

Under tiden 1 januari till 31 december 2013 har 9 medlemslägenheter överlåtits.

Föreningen har 47 medlemslägenheter.

Lägenhetsfördelningen är:

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

70

TL MC KF

### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Stockholm AB.

### **Ekonomi**

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad genom Länsförsäkringar Mäklarservice AB.

### **Förslag till resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att årets vinst 1565 kr tillsammans med balanserad förlust -4 943 815 kr balanseras i ny räkning.

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

TL MG KF

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Nettoomsättning	1	2 343 767	2 067 508
		<u>2 343 767</u>	<u>2 067 508</u>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Driftskostnader	2	-1 149 597	-930 267
Avskrivningar		-365 578	-365 578
<b>Rörelseresultat</b>		<u>828 592</u>	<u>771 663</u>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	6 216	13 609
Räntekostnader och liknande resultatposter		-833 243	-850 165
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>1 565</u>	<u>-64 893</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>1 565</u>	<u>-64 893</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>1 565</u>	<u>-64 893</u>

AK  
TL MG KF

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	94 948 489	95 301 493
Maskiner och inventarier	5	75 441	88 015
		<u>95 023 930</u>	<u>95 389 508</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>95 023 930</u>	<u>95 389 508</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		42 300	7 750
Övriga fordringar		777	111 458
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	55 185	51 510
		<u>98 262</u>	<u>170 718</u>
<b>Kassa och bank</b>	7	1 631 703	1 196 797
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 729 965</u>	<u>1 367 515</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>96 753 895</u>	<u>96 757 023</u>

TL MG KF

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	8		
<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>
<i>Fritt eget kapital / Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 943 815	-4 878 922
Årets resultat		1 565	-64 893
		<u>-4 942 250</u>	<u>-4 943 815</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>69 610 050</u>	<u>69 608 485</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	26 831 250	26 831 250
		<u>26 831 250</u>	<u>26 831 250</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		40 794	38 719
Övriga skulder		5 888	5 888
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	265 913	272 681
		<u>312 595</u>	<u>317 288</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>96 753 895</u>	<u>96 757 023</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

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

30  
TL UAG KF



## 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 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 22 procent.

7  
TL MG KF

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

	2013	2012
Arsavgifter	2 145 684	2 019 144
Hyror	29 223	30 000
Panter & Överlåtelse	22 298	15 584
Försäkringsersättning	146 562	-
Övriga intäkter	-	2 780
<b>Summa</b>	<b>2 343 767</b>	<b>2 067 508</b>

### Not 2 Driftskostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel och städning	114 404	105 014
Reparationer	262 665	75 397
El	83 429	86 120
Uppvärmning	274 351	246 096
Vatten	48 364	52 286
Sophämtning	38 053	32 362
Försäkringspremier	27 513	26 147
Tomträttsavgäld	113 835	102 925
Övriga fastighetskostnader	13 953	5 210
Styrelsearvoden	45 000	44 000
Sociala avgifter	14 139	13 824
Revisionsarvoden	7 000	15 675
Kostn styrelsemöten/årsstämma	1 800	3 000
Förvaltningsarvode	70 000	67 500
Panter & Överlåtelse	22 298	15 584
Övr externa tjänster	6 758	33 977
Övriga driftskostnader	6 035	5 150
<b>Summa</b>	<b>1 149 597</b>	<b>930 267</b>

### Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013	2012
Ränteintäkter	6 209	8 749
Räntebidrag	-	4 856
Ränteintäkter skattekonto	7	4
<b>Summa</b>	<b>6 216</b>	<b>13 609</b>

→  
Rung KF



### Not 4 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
<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	-1 412 012	-1 059 008
-Årets avskrivning byggnad enligt plan	-353 004	-353 004
	<u>-1 765 016</u>	<u>-1 412 012</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>94 948 489</b>	<b>95 301 493</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	27 000 000	29 000 000
Mark	10 800 000	10 800 000
	<u>37 800 000</u>	<u>39 800 000</u>
Bostäder	37 800 000	39 800 000
Lokaler	-	-
	<u>37 800 000</u>	<u>39 800 000</u>

### Not 5 Inventarier och installationer

	2013-12-31	2012-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	100 589	-
-Nyanskaffningar	-	100 589
	<u>100 589</u>	<u>100 589</u>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-12 574	-
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-12 574	-12 574
	<u>-25 148</u>	<u>-12 574</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>75 441</b>	<b>88 015</b>

### Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Försäkring	14 237	13 277
Tomträttsavgäld	30 500	27 785
Övrigt	10 448	10 448
	<u>55 185</u>	<u>51 510</u>

### Not 7 Kassa och bank

	2013-12-31	2012-12-31
Bank	419 175	645 693
Klientmedel hos Fastighetsägarna Service AB	1 212 528	551 104
	<u>1 631 703</u>	<u>1 196 797</u>

TL MG KF

## Not 8 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	-4 878 922	-64 893	69 608 485
Disposition enligt stämmobeslut			-	-64 893	64 893	
Årets resultat	-	-			1 565	1 565
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>45 380 000</b>	<b>29 094 500</b>	<b>77 800</b>	<b>-4 943 815</b>	<b>1 565</b>	<b>69 610 050</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Ränta	Skuldbelopp 2013-12-31	Amortering / upplåning	Skuldbelopp 2012-12-31
SEB	2,72%	8 831 250		8 831 250
SEB	3,23%	9 000 000		9 000 000
SEB	3,33%	9 000 000		9 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld		-		-
		<b>26 831 250</b>	<b>-</b>	<b>26 831 250</b>

## Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	171 354	152 418
Räntor	14 930	13 164
EI	12 540	16 284
Beräknat revisionsarvode	14 000	14 500
Panter & överlåtelse	-	8 800
Fjärrvärme	36 491	46 644
Avfall	4 749	1 215
Vatten	7 416	7 198
Städ	2 500	2 500
Fastighetsskötsel	1 250	9 348
Övrigt	683	610
	<b>265 913</b>	<b>272 681</b>

TL MC KF

## Underskrifter

Stockholm 2014- 05 - 05



Tomas Lanqvist




Martin Germundsson



Konstantinos Fotinopoulos

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-05-06



Jan-Ove Brandt  
Av föreningen vald revisor  
(Auktoriserad revisor)

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Körgossen för år 2013.

#### *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 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 Brf Körgossens finansiella ställning per den 31 december 2013 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 för föreningen.

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

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Körgossen för år 2013.

#### *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.

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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### *Uttalanden*

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

Stockholm den 6 maj 2014



Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor