

Årsredovisning för

Brf Körgossen

769609-9659

Räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

KR KV² MG

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Körgossen (769609-9659) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01--2014-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Kostas Fotinopoulos	Ordförande
Kristina Viktorsson	Ledamot (fr.o.m. 20140605)
Martin Germundson	Ledamot
Tomas Lanquist	Ledamot (t.o.m. 20140605)

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12st protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit KPMG, Jan Ove Brandt.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har följande händelser påverkat föreningen:

Frysande vattenledningar

Det finns ett problem med frysande vattenledningar som tidigare beskrivits. Detta beror på felkonstruktion från när fastigheten byggdes. För att se om det fanns möjlighet att driva en process mot byggbolaget och kräva ersättning för ombyggnation har advokatfirma kopplats in under våren 2014 som har gått igenom den dokumentation som finns. Tyvärr kom advokaterna fram till att det inte fanns tillräckligt med underlag för att driva en rättslig process mot byggbolaget. Därför rådde de styrelsen att istället lägga kraft och pengar på att åtgärda problemet. En konsultfirma anlätades vid årsskiftet '14/'15 för att genomföra en förstudie där olika lösningar kommer att tas fram och presenteras för styrelsen och medlemmarna, antingen vid årsmötet eller under ett extrainsatt möte.

Bolån på fastighet

Styrelsen lade om två av lånen på fastigheten vars bindningstid löpt ut under året. Den nya långivaren är Handelsbanken (Stadshypotek) som har gett förmånligare lån se not 10 för mer information om lånen. Till följd av den lägre räntan i samband med bytet till den nya långivaren har föreningen under 2014 amorterat ca 98 tkr till skillnad mot föregående år då ingen amortering skett.

Årets resultat och ändrade regler för avskrivning

Som framgår av årsredovisningen har avskrivning på fastigheten ändrats till 1% jämfört med 0,5% under 2013. Det finns också avskrivning på installation av bredband om 20% jämfört med föregående år. Detta gör att både rörelseresultat samt årets resultat påverkats väsentligt och förklarar den stora differensen mot 2013. Det var till följd av det nya regelverket K2 som den nya avskrivningstakten ändrades.

Internet/TV/telefoni

I maj 2014 kunde vår nya leverantör, Stockholms Stadsnät, komma igång med installationen och sedan 1:a Juni är samtliga lägenheter utrustade med bredband/TV/telefoni i form av en kollektiv anslutning med förmånligt pris per lägenhetsinnehavare. I samband med detta höjdes månadsavgiften med 170kr från och med juli 2014. För denna summa får varje medlem en snabb internetanslutning, ett baspaket för TV kanaler samt möjlighet att ansluta sig till IP-telefoni.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2014	Kollektiv anslutning av internet, TV och telefoni
2012	Installation av värmekablar i hängrännor för att motverka isbildning

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2014-06-05. På stämman deltog 9 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 64 medlemmar (64 medlemmar).

Föreningen äger fastigheten Inspektrisen 2 i Stockholms kommun omfattande adresserna Ellen Keys gata 24, Fruängen. Bostadsrättsföreningen Körgossen byggdes år 2006-2008. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen är ett s.k privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Av föreningens 47 medlemslägenheter har 6 överlåtits under året.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
47	lägenheter, bostadsrätt	2 109

2

[Handwritten signatures]

På föreningens fastighet finns 10 parkeringsplatser varav 8 hyrs ut till medlemmar och hyresgäster och 2 används av barnläkarmottagningen.

Ekonomi

Avgifter och hyror

Avgifterna höjdes från och med 2014-07-01 med 170 kronor/lägenhet. Efter höjningen uppgår den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder till ca 1063 kr per kvm.

Under 2015 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Flerårsöversikt (tkr)

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	2 239	2 344	2 068	1 985
Res. efter fin. poster	- 453	2	- 65	- 204
Soliditet (%)	72	72	72	72

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-4 942 249
Årets resultat	-452 651
	<hr/>
	-5 394 900

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-25 000
Överföring till Fond för yttre underhåll	37 800
Balanserat resultat	-5 394 900

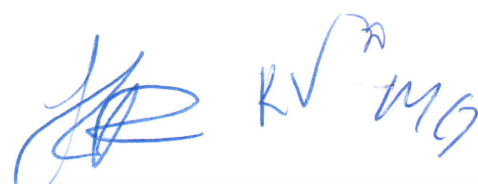
Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

3

PA WS MEG

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 238 512	2 197 205
Övriga rörelseintäkter	2	-	146 562
Summa rörelseintäkter		2 238 512	2 343 767
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 154 690	-1 090 458
Underhållskostnader	4	-25 000	-
Personalkostnader	5	-59 139	-59 139
Avskrivningar		-733 493	-365 578
Summa rörelsekostnader		-1 972 322	-1 515 175
Rörelseresultat		266 190	828 592
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 464	6 216
Räntekostnader och liknande resultatposter		-725 305	-833 243
Summa finansiella poster		-718 841	-827 027
Resultat efter finansiella poster		-452 651	1 565
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-452 651	1 565
Skatter			
Årets resultat		-452 651	1 565

 KV MG

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	94 242 481	94 948 489
Maskiner, inventarier och installationer	7	122 511	75 441
Summa materiella anläggningstillgångar		94 364 992	95 023 930
Summa anläggningstillgångar		94 364 992	95 023 930
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 596	42 300
Övriga fordringar		781	777
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		78 288	55 185
Summa kortfristiga fordringar		83 665	98 262
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		1 830 610	1 631 703
Summa kassa och bank		1 830 610	1 631 703
Summa omsättningstillgångar		1 914 275	1 729 965
SUMMA TILLGÅNGAR		96 279 267	96 753 895

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<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
Summa bundet eget kapital		74 552 300	74 552 300
Fritt eget kapital/Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 942 249	-4 943 815
Årets resultat		-452 651	1 565
Summa fritt eget kapital		-5 394 900	-4 942 250
Summa eget kapital		69 157 400	69 610 050
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	26 733 264	26 831 250
Summa långfristiga skulder		26 733 264	26 831 250
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		88 541	40 793
Skatteskulder		28 593	-
Övriga skulder		-	5 888
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		271 469	265 914
Summa kortfristiga skulder		388 603	312 595
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		96 279 267	96 753 895

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		44 500 000	44 500 000
Summa ställda säkerheter		44 500 000	44 500 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga
----------------------------	--	------	------

LR RV MG

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>% föregående år</i>
Byggnad	1%	0,5%
Installation av värmekabel	12,5%	12,5%
Installation av bredband	20%	

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

KR KV MS

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	2 193 624	2 145 684
Hyrer	28 671	29 223
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	16 217	22 298
	<u>2 238 512</u>	<u>2 197 205</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2014	2013
Försäkringsersättning	-	146 562
Summa	<u>-</u>	<u>146 562</u>

Not 3 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	41 792	41 792
Städning	33 750	31 875
Tillsyn, besiktning, kontroller	17 938	-
Trädgårdsskötsel	18 750	28 125
Snöröjning	2 169	12 612
Reparationer	79 944	262 665
El	69 200	83 429
Uppvärmning	267 364	274 351
Vatten	42 675	48 364
Sophämtning	42 434	38 053
Försäkringspremie	28 565	27 513
Tomträttsavgäld	122 000	113 835
Fastighetsavgift bostäder	28 593	-
Övriga fastighetskostnader	10 044	15 473
Kabel-tv/Bredband/IT	50 289	280
Revisionsarvode	11 500	7 000
Förvaltningsarvode ekonomi	71 500	70 000
Panter och överlåtelse	16 217	22 298
Juridiska åtgärder	178 125	-
Övriga externa tjänster	21 841	12 793
	<u>1 154 690</u>	<u>1 090 458</u>

Not 4 Underhåll

	2014	2013
Installationer	25 000	-
Summa	<u>25 000</u>	<u>-</u>

KR KV MG

Not 5 Personalkostnader

<i>Löner, arvoden och sociala kostnader</i>	2014	2013
Styrelsearvode	45 000	45 000
Sociala kostnader	14 139	14 139
	59 139	59 139

Föreningen har ingen fast anställd personal.

Upplysningar till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	70 600 800	70 600 800
-Mark	26 112 705	26 112 705
	96 713 505	96 713 505
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 765 016	-1 412 012
-Årets avskrivning enligt plan	-706 008	-353 004
	-2 471 024	-1 765 016
Redovisat värde vid årets slut	94 242 481	94 948 489
Taxeringsvärde		
Byggnader	27 000 000	27 000 000
Mark	10 800 000	10 800 000
	37 800 000	37 800 000
Bostäder	37 800 000	37 800 000
Lokaler	-	-
	37 800 000	37 800 000

Not 7 Maskiner, inventarier och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	100 589	100 589
-Nyanskaffningar	74 555	-
	175 144	100 589
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-25 148	-12 574
-Årets avskrivning enligt plan	-27 485	-12 574
	-52 633	-25 148
Redovisat värde vid årets slut	122 511	75 441

Not 8 Kassa och bank

	2014	2013
Handelsbanken	415 069	416 424
SEB	1 551	2 751
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	1 413 990	1 212 528
Summa	1 830 610	1 631 703

Not 9 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	-4 943 815	1 565	69 610 050
Dispositon enligt stämmobelsut			-	1 565	-1 565	
Årets resultat					-452 651	-452 651
Belopp vid årets utgång	45 380 000	29 094 500	77 800	-4 942 250	-452 651	
	Totalt bundet eget kapital			Totalt fritt eget kapital		
	74 552 300			-5 394 900		69 157 400

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2014-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2013-12-31
SEB	2015-05-28	3,33%	9 000 000		9 000 000
Stadshypotek	2016-06-01	1,96%	9 000 000		9 000 000
Stadshypotek	2017-06-01	2,20%	8 733 264	-97 986	8 831 250
			26 733 264	-97 986	26 831 250
Amortering kommande bokslutsperiod				-167 976	

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 2014.

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 2014 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 2014.

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.

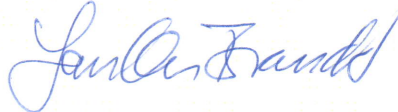
Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 31 mars 2015



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor