

Brf Korallen
Org nr 769619-5010

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen Korallen, Malmö kommun bildades 2008-08-14 och registrerades hos Bolagsverket 2008-10-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-10-20. Nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2013-06-26.

Fakta om vår fastighet.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ledsnäckan 1	2010-06-01	Malmö

Fastigheten belastas av servitut avseende Ga:1 och Ga:2. Samfälligheten är Ledsnäckans samfällighet. Representant i samfällighetens styrelse från Brf Korallen utses av styrelsen.

Fastigheten är försäkrad genom Trygg-Hansa inklusive bostadsrättstillägg Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning sker med fjärrvärme. Tappvatten värms även det av fjärrvärme.

Slutligt anskaffningsvärde för föreningens hus uppgår till 102.439.000:-. Investeringen finansieras med medlemmars insats med 78.972.000:- och med lån i SBAB Bank och Handelsbanken med 23.467.000:-

Energideklaration genomfördes under 2014. Fastighetsvärdet är 77 kWh/ kvm

Radonmätning har skett i fastigheten under vintern 2014-2015. Fastigheten har radonhalter som ligger på under 50 Bq/ kubikmeter. Gränsvärdet ska ligga under 200 Bq/ kubikmeter

OVK har genomförts under 2015, dock underkändes två lägenheter. Dessa åtgärdades den 14 januari 2016.

Föreningen har en underhållsplan löpande på 30 år. Avsättning till fastighetens underhåll ska ske med 105.000:-/ år.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten färdigställdes under 2011 och består av 2 flerbostadshus i fyra respektive fem våningar.

Underliggande garage och källare

Boarea är 2529 kvm. Tomarea är 2434 kvm

Lägenheter

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt.

Under 2015 har 3 stycken lägenheter överlåtits till nya bostadsrättshavare.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätterna enligt nedan

<u>Antal</u>	<u>Lägenhetstyp</u>
1 st.	1 rum och kök
7 st.	2 rum och kök
11 st.	3 rum och kök
9 st.	4 rum och kök
1 st.	5 rum och kök

Årsavgifter

I Brf Korallen tillämpades valbara insatser vid upplåtelseavtal.

För att inte över tiden orsaka orättvisor mellan de som betalt överinsats och övriga samt för att möjliggöra för föreningen att på bästa sätt hantera sin överlikviditet skall årsavgiften beräknas med hjälp av 2 st. skilda andelstal.

Andelstal 1 motsvarar kapitalutgifter baserat på lägenhetens andel av föreningens lån och andelstal 2 täcker driftkostnader, m.m.

Årsavgifterna har inte ändrats under 2015. En återbetalning av överskott på andelstal 1 har genomförts under 2015.

På budgetmöte i oktober 2015 togs uppgifter fram på förväntade utgifter avseende de båda andelstalen. Från 1 januari 2016 sänktes avgiften för andelstal 1 med 23 %.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har hanterats av Fastighets AB Frontnine med säte i Malmö.

Fastighetsskötsel har under året hanterats av bostadsrättshavare som erhåller ersättning från föreningen med 200:- / timme. Föreningen är registrerad i FORA som arbetsgivare och betalar avgift för pension och arbetsskada. Under året har dessa bostadsrättshavare arbetat begränsad tid p.g.a. avtal om trädgårdsskötset har funnits, se nedan.

Från 2015 har avtal om fastighetsskötsel tecknats med Gröngräset & Fastighet i Malmö. Viss fastighetsskötsel samt snöröjning kommer även i fortsättningen att ske med bostadsrättshavare mot ersättning med 200:-/ timme. Avtalet med Gröngräset & Fastighet i Malmö sades upp och avslutas 2015-12-31.

Under 2016 kommer bostadsrättshavare att utföra fastighetsskötsel samt snöröjning.

Trappstädning har under 2015 utförts av företaget KS Städ och Fönsterputs, detta avtal förlängdes till att gälla även 2016.

Övriga avtal

Det finns avtal för olika underhållsuppdrag, kabel-tv, sopsortering, och hiss. Vad gäller el samt vvs så samarbetar föreningen med entreprenören sedan byggtiden.

Styrelsen sköter dessa avtal och samverkan.

Föreningens ekonomi

Av föreningens 23.467.000 kronor är:

7.823.000:- placerat hos SBAB-bank, till en ränta på 3,61% bundet till 2016-12-05.

7.822.000:- placerat hos SHB till en ränta på 1,28% bundet till 2020-09-01.

7.822.000:- placerat hos SHB till en ränta på 2,10% bundet till 2017-06-01.

Styrelsen i samråd med revisor och Fastighets AB Frontnine beslutade 2014 att använda K2 avskrivningsmodell. Avskrivningstiden är satt till 120 år från 2011.

Styrelse

Hans Nilsson	Ledamot	Ordförande, fakturakontroll/attestering
Berne Wivesson	Ledamot	Vice ordförande
Ingela Nilsson Draheim	Ledamot	Sekreterare
Ronny Ivehed	Ledamot	Nyckelansvarig
Christina Florinet	Ledamot	Internetansvarig
Eva Schön	Ledamot	
Per-Martin Anderberg	Ledamot	

Styrelsen har haft 8 protokollförda sammanträden under 2015.

Aktuell information till boende har skett under året genom utskick via mejl samt utdelning i postfack till de som saknar mejladress.

Styrelsen har en egen mejladress (styrelse@brfkorallen.com).

Styrelsen har även en egen hemsida (www.brfkorallen.com).

Revisorer

KPMG AB

Valberedning

Lisbeth Karlsson valdes på 2 år samt Karl-Erik Karlsson valdes på 1 år

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 april 2015 i lokal på Limhamnsgårdens allé.

På stämman behandlades stadgeändring samt nyval av Per-Martin Anderberg efter avgående ledamot Håkan Ekblad.

På stämman omvaldes samtliga ledamöter.

Flerårsöversikt

		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning	tkr	1 363	1 436	1 468	2 218	292
Resultat efter finansiella poster	tkr	-562	-458	48	82	
Soliditet	%	76,6	76,8	76,8	76,6	36,0

Fastigheten färdigställdes under 2011 och inflyttning påbörjades i slutet av samma år, därav stora skillnader mellan åren 2011 - 2013.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	-589 669
Årets resultat	-561 970
Totalt	<u>-1 151 639</u>

Styrelsen föreslår följande disposition
Till föreningens fond för yttre avsättes enligt stadgar
i ny räkning balanseras

	105 000
	-1 256 639
Totalt	<u>-1 151 639</u>

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 360 619	1 435 846
Övriga rörelseintäkter		2 397	183
Summa rörelseintäkter		1 363 016	1 436 029
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-64 781	-71 553
Personalkostnader	4	-72 064	-50 441
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-632 410	-632 410
Övriga rörelsekostnader	5	-529 391	-430 197
Summa rörelsekostnader		-1 298 646	-1 184 601
<i>Rörelseresultat</i>		64 370	251 428
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 423	3 167
Räntekostnader och liknande resultatposter		-628 763	-712 541
Summa finansiella poster		-626 340	-709 374
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		-561 970	-457 946
<i>Årets resultat</i>		-561 970	-457 946

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	100 964 613	101 597 023
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>100 964 613</u>	<u>101 597 023</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag (500 st aktier)	7	50 000	50 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>101 014 613</u>	<u>101 647 023</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		127 876	54 492
Övriga fordringar		1 850	1 838
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 730	55 078
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>159 456</u>	<u>111 408</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		737 745	697 171
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>737 745</u>	<u>697 171</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>897 201</u>	<u>808 579</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>101 911 814</u>	<u>102 455 602</u>

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		78 972 000	78 972 000
Upplåtelseavgifter		5 000	5 000
Underhållsfond		262 000	157 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>79 239 000</u>	<u>79 134 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-589 668	-26 723
Årets resultat		-561 970	-457 946
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-1 151 638</u>	<u>-484 669</u>
Summa eget kapital		<u>78 087 362</u>	<u>78 649 331</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	23 467 000	23 467 000
Summa långfristiga skulder		<u>23 467 000</u>	<u>23 467 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		28 753	94 972
Övriga skulder		11 630	10 520
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		317 069	233 779
Summa kortfristiga skulder		<u>357 452</u>	<u>339 271</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>101 911 814</u>	<u>102 455 602</u>

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

Fastighetsinteckning	29 084 000	29 084 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Avskrivning

Byggnader 120 år

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad
nyttjandeperiod. ↴

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Garagehyror	192 750	184 234
Årsavgifter	1 167 869	1 251 612
Totalt	<u>1 360 619</u>	<u>1 435 846</u>

Not 3 Övriga externa kostnader

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Administration	1 167	976
Bankkostnader	3 215	3 181
Ekonomisk förvaltning	41 574	51 554
Revisionsarvode	12 188	23 750
Övrigt	6 637	-7 908
Totalt	<u>64 781</u>	<u>71 553</u>

Not 4 Personalkostnader

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Fora	1 320	532
Löner	14 404	16 300
Sociala avgifter	12 340	11 609
Styrelsearvode	44 000	22 000
Totalt	<u>72 064</u>	<u>50 441</u>

Not 5 Övriga rörelsekostnader

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Bredband	62 764	62 952
El	47 012	43 819
Fastighetsförsäkring	26 013	20 420
OVK	24 240	-
Renhållning	16 049	14 646
Rep. inre allmänt	38 151	16 547
Rep. yttre allmänt	49 281	16 154
Rep. bostäder	6 175	-
Städ	25 583	31 495
Uppvärmning	172 334	160 040
Vatten och avlopp	61 789	64 123
Totalt	<u>529 391</u>	<u>430 196</u>

Upplýsningar till balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden, byggnad	74 834 000	74 834 000
Ingående anskaffningsvärden, mark	27 605 000	27 605 000
Utgående anskaffningsvärden	102 439 000	102 439 000
Ingående avskrivningar	-841 977	-209 567
- Årets avskrivningar	-632 410	-632 410
Utgående avskrivningar	-1 474 387	-841 977
Redovisat värde	<u>100 964 613</u>	<u>101 597 023</u>

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	4 726 000	4 726 000
Taxeringsvärde mark	11 200 000	11 200 000
Totalt	<u>15 926 000</u>	<u>15 926 000</u>

Not 7 Andelar i koncernföretag

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	50 000	50 000
Utgående anskaffningsvärden	50 000	50 000
Redovisat värde	<u>50 000</u>	<u>50 000</u>

<u>Namn</u>	<u>Org nr</u>	<u>Säte</u>	<u>Eget kapital</u>	<u>Resultat 2015-12-31</u>
Korallen Parkerings AB	556849-9940	Malmö	52 242	12 835
Summa			<u>52 242</u>	<u>12 835</u>

<u>Namn</u>	<u>Antal andelar</u>	<u>Kapital- andel %</u>	<u>Bokfört värde 15-12-31</u>	<u>Bokfört värde 14-12-31</u>
Korallen Parkerings AB	500	100	50 000	50 000
Summa			<u>50 000</u>	<u>50 000</u>

Not 8 Förändring i eget kapital

	Uppåtelse-					Totalt
	Insatser	avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	78 972 000	5 000	157 000	-26 723	-457 946	78 649 331
Resultatdisposition enligt bolagsstämman:						
Avsättning till underhållsfond			105 000	-105 000		-
Balanseras i ny räkning				-457 946	457 946	-
Årets resultat					-561 970	-561 970
Belopp vid årets utgång	<u>78 972 000</u>	<u>5 000</u>	<u>262 000</u>	<u>-589 669</u>	<u>-561 970</u>	<u>78 087 361</u>

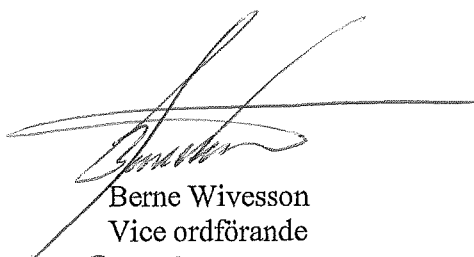
Not 9 Långfristiga skulder

Långgivare	Ränta %	Förfalldatum	2015-12-31	2014-12-31
SBAB	3,61	2016-12-05	7 823 000	7 823 000
Handelsbanken	2,85	2015-09-01	0	7 822 000
Handelsbanken	2,10	2017-06-01	7 822 000	7 822 000
Handelsbanken	1,28	2020-09-01	7 822 000	0
Totalt			23 467 000	23 467 000

Malmö 2016-03-10



Hans Nilsson
Ordförande



Berne Wivesson
Vice ordförande



Ingela Nilsson Draheim



Ronny Ivehed



Christina Florinet



Eva Schön



Per-Martin Anderberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-03-07
KPMG AB



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Korallen, org.nr 769619-5010

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Korallen för år 2015.

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. Vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Korallens finansiella ställning per den 31 december 2015 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 för föreningen.

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 Brf Korallen för år 2015.

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 oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige.

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 vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

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

Malmö den 1 april 2016

KPMG AB



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Kassaflödesanalys	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-561 970	-457 946
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	632 410	632 410
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	70 440	174 464
<i>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar	-48 048	238 355
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder	18 182	-345 138
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	40 574	67 681
Investeringsverksamheten		
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	40 574	67 681
Likvida medel vid årets början	697 171	629 490
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	737 745	697 171