

Brf Korallen
Org nr 769619-5010

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014

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.

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.

Underhållsplan löpande på 30 år fastställdes under 2014 av styrelsen. Avsättning till fastighetens underhåll ska ske med 105.000:-/ år.

Helägt dotterbolag, Korallen Parkerings AB 556849-9940.

Bostadsrättsföreningen Korallen och Korallen Parkerings AB ingår i en koncern där Bostadsrättsföreningen Korallen är moderbolaget.

Korallen Parkerings AB bedriver en parkeringsverksamhet och därmed jämförlig verksamhet.

Byggnadsår och ytor

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

Underliggande garage och källare

Boarea är 2 529 kvm. Tomarea är 2 434 kvm.

Lägenheter

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt.

Under 2014 har 2 stycken lägenheter överlåtits till nya bostadsrättshavare.

En lägenhet ägs av juridisk person sedan upplåtelse.

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

Garantibesiktningens anmärkningar från 2013 åtgärdades i stort sett innan den sista februari 2014.

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 två skilda andelstal.

Andelstal ett motsvarar kapitalkostnader baserat på lägenhetens andel av föreningens lån och andelstal två täcker driftkostnader, m.m.

Årsavgifterna har inte ändrats under 2014.

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.

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.

Trappstädning har under 2014 utförts av företaget Femtiofem Plus. Detta avtal löper ut den sista februari 2015. Därefter har avtal om trappstädning slutits med KS Städ & Fönsterputs.

Övriga avtal

Det finns avtal för olika underhållsuppdrag, kabel-tv, sopsortering, hiss, ventilation/värme etc. Styrelsen sköter dessa avtal.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll görs i enlighet med den under året fastställda underhållsplanen med 105.000:-

R

Föreningens ekonomi

Av föreningens lån om 23.467.000 kronor är:

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

7.822.000:- placerat hos SHB till en ränta på 2,85% bundet till 2015-09-01.

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

Regelverket K2

I och med att de nya regelverken trädde i kraft under 2014 är det inte längre tillåten att tillämpa s.k. progressiv avskrivning för byggnader. I samråd med revisor och Fastighets AB Frontnine beslutade styrelsen att tillämpa regelverket K2. Avskrivningstid för byggnaden sattes till 120 årig rak plan. Beslutet som styrelsen fattade under hösten 2014 innebär att styrelsen för Brf Korallen inte följt § 5 i föreningens stadgar, detta genom att inte reglera årsavgiften för att som det står i stadgarna att årsavgiften ska täcka föreningens kostnader, avskrivningar och avsättning till fonder. Styrelsen för Brf Korallen kommer på årsstämman i april 2015 att föreslå föreningen medlemmar att ändra stadgarna enligt förslag.

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	
Håkan Ekblad	Ledamot	

Styrelsen har haft 7 protokollförda sammanträden under 2014.

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

Peter Cederblad KPMG.

Valberedning

Lena Andersson, samt Åke Nilsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2014 i lokal på Limhammsgårdens allé.

På stämman omvaldes samtliga ledamöter.

Flerårsöversikt

		<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning	tkr	1 436	1 468	2 218	292
Resultat efter finansiella poster	tkr	-458	48	82	
Soliditet	%	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	-26 723
Årets resultat	-457 946
Totalt	<u>-484 669</u>

Styrelsen föreslår följande disposition

Till föreningens fond för yttre avsättes enligt stadgar
i ny räkning balanseras

105 000
-589 669

Totalt

-484 669 *R*

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 435 846	1 467 024
Övriga rörelseintäkter		183	12 588
Summa rörelseintäkter		1 436 029	1 479 612
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-71 553	-80 798
Personalkostnader	4	-50 441	-44 700
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-632 410	-103 021
Övriga rörelsekostnader	5	-430 197	-422 248
Summa rörelsekostnader		-1 184 601	-650 767
<i>Rörelseresultat</i>		251 428	828 845
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 167	1 032
Räntekostnader och liknande resultatposter		-712 541	-781 479
Summa finansiella poster		-709 374	-780 447
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		-457 946	48 398
<i>Årets resultat</i>		<u>-457 946</u>	<u>48 398</u>

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	101 597 023	102 229 433
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>101 597 023</u>	<u>102 229 433</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>101 647 023</u>	<u>102 279 433</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	311 025
Fordringar hos koncernföretag		54 492	-
Övriga fordringar		1 838	1 830
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55 078	36 908
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>111 408</u>	<u>349 763</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		697 171	629 490
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>697 171</u>	<u>629 490</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>808 579</u>	<u>979 253</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>102 455 602</u>	<u>103 258 686</u>

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
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		157 000	78 500
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>79 134 000</u>	<u>79 055 500</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-26 723	3 379
Årets resultat		-457 946	48 398
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-484 669</u>	<u>51 777</u>
Summa eget kapital		<u>78 649 331</u>	<u>79 107 277</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		94 972	40 173
Övriga skulder		10 520	40 389
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		233 779	603 847
Summa kortfristiga skulder		<u>339 271</u>	<u>684 409</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>102 455 602</u>	<u>103 258 686</u>

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

Fastighetsinteckning	29 084 000	29 084 000
Ansvarförbindelser	Inga	Inga

Kassaflödesanalys	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-457 946	48 398
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	632 410	103 021
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	174 464	151 419
<i>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar	238 355	102 790
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder	-345 138	-17 885
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	67 681	236 324
Investeringsverksamheten		
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	67 681	236 324
Likvida medel vid årets början	629 490	393 166
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	697 171	629 490

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).

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2), vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Avskrivning

Byggnader

120 år

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>
Garagehyror	184 234	157 168
Årsavgifter	1 251 612	1 309 856
Totalt	<u>1 435 846</u>	<u>1 467 024</u>

Not 3 Övriga externa kostnader

	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>
Administration	976	4 624
Bankkostnader	3 181	4 469
Ekonomisk förvaltning	51 554	58 546
Revisionsarvode	23 750	11 656
Övrigt	-7 908	1 503
Totalt	<u>71 553</u>	<u>80 798</u>

Not 4 Personalkostnader

	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>
Fora	532	1 200
Löner	16 300	14 200
Sociala avgifter	11 609	10 400
Styrelsearvode	22 000	18 900
Totalt	<u>50 441</u>	<u>44 700</u>

Not 5 Övriga rörelsekostnader

	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>
Bredband	62 952	58 408
El	43 819	53 900
Fastighetsförsäkring	20 420	16 644
Renhållning	14 646	14 326
Rep. inre allmänt	16 547	29 798
Rep. yttre allmänt	16 154	10 068
Snöröjning/halkbekämpning	-	5 695
Städ	31 495	30 059
Uppvärmning	160 040	155 850
Vatten och avlopp	64 123	47 499
Totalt	<u>430 196</u>	<u>422 247</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</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	-209 567	-106 546
- Årets avskrivningar	-632 410	-103 021
Utgående avskrivningar	-841 977	-209 567
Redovisat värde	<u>101 597 023</u>	<u>102 229 433</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>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</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 2014-12-31</u>
Korallen Parkerings AB	556849-9940	Malmö	39 407	-11 784
Summa			<u>39 407</u>	<u>-11 784</u>

<u>Namn</u>	<u>Antal andelar</u>	<u>Kapital- andel %</u>	<u>Bokfört värde 14-12-31</u>	<u>Bokfört värde 13-12-31</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

	Upplåtelse-					
	Insatser	avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	78 972 000	5 000	78 500	3 379	48 398	79 107 277
Resultatdisposition enligt bolagsstämman:						
Avsättning till underhållsfond			78 500	-78 500		-
Balanseras i ny räkning				48 398	-48 398	-
Årets resultat					-457 946	-457 946
Belopp vid årets utgång	<u>78 972 000</u>	<u>5 000</u>	<u>157 000</u>	<u>-26 723</u>	<u>-457 946</u>	<u>78 649 331</u>

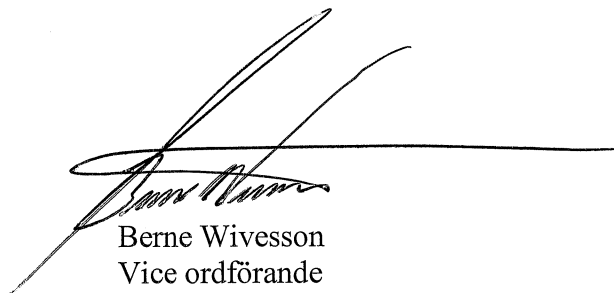
Not 9 Långfristiga skulder

Långgivare	Ränta %	Förfallodatum	2014-12-31	2013-12-31
SBAB	3,24	2014-06-16	0	7 822 000
SBAB	3,61	2016-12-05	7 823 000	7 823 000
Handelsbanken	2,85	2015-09-01	7 822 000	7 822 000
Handelsbanken	2,10	2017-06-01	7 822 000	0
Totalt			23 467 000	23 467 000

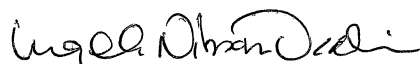
Malmö 2015-03-10



Hans Nilsson
Ordförande



Berne Wivesson
Vice ordförande



Ingela Nilsson Draheim



Ronny Ivehed



Christina Florinet

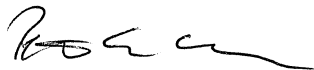


Eva Schön



Håkan Ekblad

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-03-19
KPMG AB



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Korallen, org.nr 769619-5020

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Korallen 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

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 utföra 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 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 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

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 19/3 2015

KPMG AB



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor