

**Årsredovisning**  
**för**  
**Bostadsrättsföreningen Korallvägen 2**

769617-8578

Räkenskapsåret

2017-01-01 – 2017-12-31

Styrelsen för Bostadsrättföreningen Korallvägen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-11-28. Föreningen har fem bostadsrätter samt två hyresrätter.

Styrelsen upprättar årligen budget och gör en ekonomisk plan i rullande treårsperioder. Styrelsen prövar då avskrivningsplanen. Under året har inga större projekt genomförts. Under året har 25 000 avsatts till fond för yttre underhåll.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Taxeringsvärdet uppgår till 3 851 000.

Styrelsen har bestått av följande personer:

Sofia Hård	Ordförande	Martin Lindgren	Suppleant
Jan-Olof Svensson	Kassör	Birgitta Andersson	Suppleant
Alexandra Thedeby	Sekreterare	Frida Josefsson	Suppleant
Anton Jansson	Ledamot	Maria Vågemar	Suppleant
Joakom Nädell	Ledamot		

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	347	334	344	310
Resultat efter finansiella poster	50	53	49	29
Soliditet (%)	30,3	28,8	27,7	28,8

### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	1 650 000	75 000	-273 179	28 474	<b>1 480 295</b>
Avsättning till yttre fond		25 000			<b>25 000</b>
Disposition av föregående års resultat:			28 474	-28 474	<b>0</b>
			19 346		<b>19 346</b>
Årets resultat				25 039	<b>25 039</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 650 000</b>	<b>100 000</b>	<b>-225 359</b>	<b>25 039</b>	<b>1 549 680</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-225 360
årets vinst	25 039
	<b>-200 321</b>
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-200 321
	<b>-200 321</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Månadsavgifter och hyresintäkter	2	347 325	333 579
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>347 325</b>	<b>333 579</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-168 755	-145 304
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-40 417	-41 277
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-209 172</b>	<b>-186 581</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>138 153</b>	<b>146 998</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		759	1 329
Räntekostnader och liknande resultatposter		-88 873	-94 853
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-88 114</b>	<b>-93 524</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>50 039</b>	<b>53 474</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Avsättning till yttre fond	4	-25 000	-25 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-25 000</b>	<b>-25 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>25 039</b>	<b>28 474</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>25 039</b>	<b>28 474</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	4 999 232	5 039 649
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 999 232</b>	<b>5 039 649</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 999 232</b>	<b>5 039 649</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	116 276	95 080
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>116 276</b>	<b>95 080</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>116 276</b>	<b>95 080</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 115 508</b>	<b>5 134 729</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		1 650 000	1 650 000
Fond för yttre underhåll	8	100 000	75 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 750 000</b>	<b>1 725 000</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-225 360	-273 179
Årets resultat		25 039	28 474
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-200 321</b>	<b>-244 705</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 549 679</b>	<b>1 480 295</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	3 508 731	3 576 234
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 508 731</b>	<b>3 576 234</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skatteskulder		18 285	17 425
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		38 813	60 775
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>57 098</b>	<b>78 200</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 115 508</b>	<b>5 134 729</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	1%
Inventarier, verktyg och installationer	20%

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
<b>Nettoomsättningen</b>		
Månadsavgifter	345 425	333 579
Ersättning trädgårdsunderhåll	1 900	0
	<b>347 325</b>	<b>333 579</b>

### Not 3 Externa kostnader

	<b>2017-01-01</b> <b>-2017-12-31</b>	<b>2016-01-01</b> <b>-2016-12-31</b>
El för belysning	9 527	6 431
Fjärrvärme	56 348	58 188
ELNÄT	0	2 062
ENERGITJÄNSTER	0	1 249
Vatten och avlopp, sopor	22 204	22 710
Fiber-Lan	9 050	8 858
bredband lgh 090x	2 134	2 328
Fastighetsskatt	9 305	9 347
Försäkringspremier fastigheter	7 342	7 188
Förbrukningsinventarier	5 617	1 391
Förbrukningsmaterial	5 649	900
Reparation och underhåll av in	25 165	13 588
Rep/underhåll släpkärra	0	1 843
Trycksaker	0	318
Förluster på kundfordringar	0	40
Redovisningstjänster	0	4 244
Konsultarvoden	5 741	500
Bankkostnader	10 223	1 317
Tidningar, tidskrifter och fac	450	0
	<b>168 755</b>	<b>142 502</b>

### Not 4 Avsättning till yttre fond

	<b>2017-01-01</b> <b>-2017-12-31</b>	<b>2016-01-01</b> <b>-2016-12-31</b>
Avsättning till yttre fond	25 000	25 000
	<b>25 000</b>	<b>25 000</b>



### Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 380 618	5 380 618
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 380 618</b>	<b>5 380 618</b>
Ingående avskrivningar	-340 969	-300 552
Årets avskrivningar	-40 417	-40 417
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-381 386</b>	<b>-340 969</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 999 232</b>	<b>5 039 649</b>

### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 743	13 743
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 743</b>	<b>13 743</b>
Ingående avskrivningar	-13 743	-12 883
Årets avskrivningar		-860
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 743</b>	<b>-13 743</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 7 Likvida medel

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Banktillgodohavanden	116 276	95 080
	<b>116 276</b>	<b>95 080</b>
<b>Betalda räntor</b>		
Under perioden betald ränta	88 873	

### Not 8 Yttre fond

	2017-12-31	2016-12-31
Fond för yttre underhåll	100 000	75 000
	<b>100 000</b>	<b>75 000</b>

**Not 9 Långfristiga skulder**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	3 508 731	3 576 234
	<b>3 508 731</b>	<b>3 576 234</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Jönköping den 13 maj 2018

Sofia Hård  
Ordförande

Jan-Olof Svensson  
Kassör

Alexandra Thedeby  
Sekreterare

Joakim Nådell  
Ledamot

Anton Jansson  
Ledamot

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Korallvägen 2

Org.nr 769617-8578

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Korallvägen 2 för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Korallvägen 2s finansiella ställning per den 31 december 2017 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.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Korallvägen 2 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är lämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa

beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Korallvägen 2 för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Korallvägen 2 enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller

förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### ***Revisorns ansvar***

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Jönköping den 13 maj 2018