



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Korsningen 99

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Korsningen 99

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2003-04-15 och 2018-01-01.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningen har i dagsläget inga lån.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

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 registrerades 1999-04-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-02-23 och nuvarande stadgar registrerades 2006-11-09 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Hampus Per Eksell	Ledamot	43A
Torleif Patrik Birger Enderstam	Ledamot	43
Mats Erik Johansson	Ledamot	85
Samira Saghai	Ledamot	43A
Ann-Charlotte Irene Selberg Deland	Ledamot	85
Per Andreas Timmelstad	Ledamot	43A
Lena Birgitta Krohn	Suppleant	43A

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
----------------	------------------	------

Valberedning

Per Björklund	Sammanställande
Patrik Lef	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-09.

Extra föreningsstämma hölls 2017-09-26. Extra stämma med anledning av tillval till styrelsen.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Arbetaren 15	2000	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1906 och består av 1 flerbostadshus.

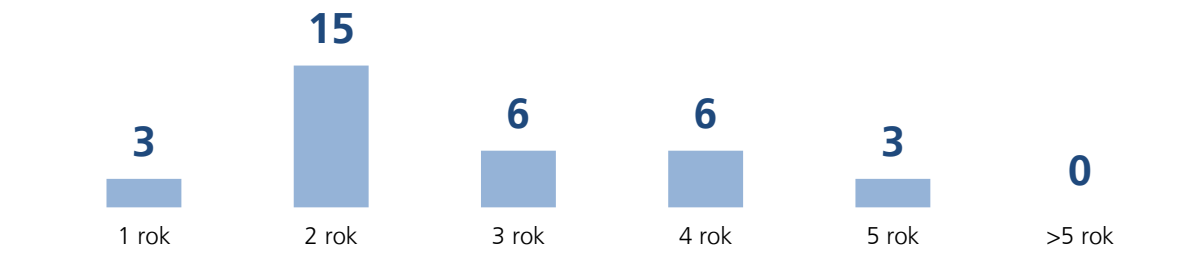
Värdeåret är 1990.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 837 m², varav 2 664 m² utgör lägenhetsyta och 173 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	173 m ²	

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Innergård	Föreningen har en gård med en tillhörande uteplats och grill som är till för föreningens medlemmar, lägenhets- och lokalhyresgäster.
Tvättstuga	Finns i porten till Sankt Eriksgatan 43

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2003-04-15 och sträcker sig fram till 2018-01-01. Underhållsplanen uppdaterades 2011-05-31.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av tak	2017 - 2018	Slutförs 2018
Balkong	2016	Enskild medlem
Renovering av hiss	2015	Sankt Eriksgatan 43A
Renovering av hiss	2014	Sankt Eriksgatan 43
Takterrass	2014 - 2015	Medlems terrass
Renovering brandbalkonger	2013	
Ny balkong	2013	Enskild medlem
Monterat vattenavstägning och vattenmätare i 85:an	2012	
Bytt undercentral	2012	
Ny balkong	2012	Enskild medlem
Renovering av hiss	2011	Fleminggatan 85
Renovering Pubkök	2009	Delprojekt Renovering Gårdsbjälklag
Utbyte Entrédörrar i 43:an	2009	Delprojekt Renovering Gårdsbjälklag
Ny svartplåtskanal (för ventilation i restaurangkök)	2009	Delprojekt Renovering Gårdsbjälklag
Ny ventilation	2009	Delprojekt Renovering Gårdsbjälklag
Renovering Konditorilokal (ytskikt, el & ventilation)	2009	Delprojekt Renovering Gårdsbjälklag
Rörstambyte (slutfört källaren)	2009	Delprojekt Renovering Gårdsbjälklag
Renovering gårdsbjälklag	2008 - 2009	Se händelser under året
Takmålning	2006	
Måla fönster	2006	
Kylsystem inkl värmeåtervinning	2005	
Trapphusrenovering	2003	
Nya balkonger	2003	
Rörstambyte	1990	
Elstambyte	1990	
Nyinstallation hiss	1990	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Översyn av inpasseringssystem	2018	
Uppdatera underhållsplanen	2018	
Översyn av konstruktion/tak vindsvåningar	2018	Inkluderar åtgärdande av fönster vindsvåningar
Separering el, värme och vatten	2018	
Målning fönster, trapphus och källare	2018	
OVK	2018	Påbörjad
Indragning eget vatten	2018	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	BK Fastighetsservice
Kabel-tv	ComHem
Hissar (skötsel och drift)	CityHiss
Källsortering	Liselotte Lööf AB
El (förbrukning)	Storuman Energi
Revisor	KPMG
Hissar (besiktning)	Hissbesiktningar i Sverige AB
Lås- & Passagesystem	Nordisk Larm- & Teleteknik AB
Takskottning/Snöröjning	DM tak
Ventilation	Flexibel Luftbehandling
Fjärrvärme	Fastighetsägarna
Ekonomisk förvaltning	SBC
Internet	Ownit

Föreningens ekonomi

BRF Korsningen 99 som förening har genomgått stora förändringar de senaste åren. Även ekonomiskt har det varit en omvälvande period på många plan. Resultatet av dessa förändringar är att Korsningen 99 idag är en förening utan några lån och med drygt 4 miljoner i kassan. Detta är en mycket bra grund för en god och stabil ekonomi.

Innan försäljningen av lokalerna samt ombyggnaden av kontorsplanet till fler lägenheter var föreningen en ökad förening som levde på de höga intäkterna från uthyrning av lokaler. Budgeten var då också anpassad efter de förutsättningar som gällde då, avseende allt från skatter till driftkostnader.

Detta gör att det inte finns några konkreta siffror att utgå ifrån historiskt som vi kan basera en ny budget på då förutsättningarna har ändrats radikalt efter klyvningen och ombildningen. Vår första prioritet i styrelsen är därför att gå igenom och skaffa oss en uppdaterad syn på vilka löpande kostnader och intäkter föreningen har framöver.

Det gör att budgeten som är lagd för 2018 ser ut att ha ett ganska kraftigt underskott, då utgifterna i budgeten tills vidare är oförändrade från tidigare år. Föreningen kommer att ha lägre driftkostnader för el, värme, vatten samt skatteutgifter men har dock avsevärt sänkta intäkter på grund av de avyttrade affärslokalerna. Beräkningarna som gjordes inför klyvningen och ombildningen till äkta förening var baserade på att föreningen årligen skulle göra ett "nollresultat" och ha rejält med pengar i kassan för att slutföra en del kostsamma renoveringar och andra utgifter som kvarstår. Vi ser i dagsläget ingen anledning att göra en annan bedömning än denna framöver, men innan det finns konkreta siffror att utgå ifrån har vi medvetet valt att budgetera för oförändrade kostnader under året.

Man kan säga att vi nu står inför en ekonomisk "uppstädning" efter en historisk milstolpe i BRF Korsningen 99. Vi har inte längre hyresintäkter från markplanet som såldes. Överskott av summan vi fick från markplan och konverteringen på plan 1, gick delvis till utdelning och delvis till pengar i kassan. Pengarna i kassan kommer i närtid fungera som en bra buffert innan vi har kontroll på våra driftskostnader efter klyvningen. Därmed kan vi beräkna mer exakta kostnader, förutse ekonomiskt utfall och lägga upp en planering med vårt sparande för kommande utgifter.

Under året har föreningen haft kostnader för att åtgärda vattenskador på en terrass samt renoverat i en underliggande lägenhet till följd av vattenskadan. Kostnader i samband med en extern granskning fortsätter också att belasta föreningen.

Under det kommande året så har vi flera stora utgiftsposter vilket kommer resultera i ett fortsatt minusresultat. OVK, teknisk separering, målning av fönster, entré, trapphus och källare, en trolig renovering av takkonstruktionen och utbyte av en del fönster, översyn av inpasseringssystem samt ny underhållsplan är några av de större utgiftsposterna som är planerade.

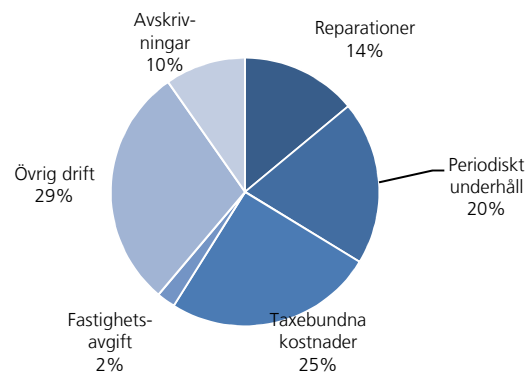
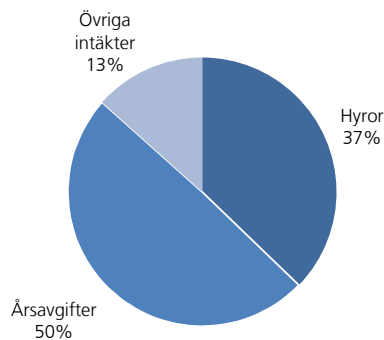
Det ska dock poängteras att det budgeterats för dessa kostnader och att det är därför det finns reserverade medel i kassan.

Trots obalans i intäkter och utgifter just nu känner vi oss trygga med vår ekonomi för framtiden.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	22 926 793	8 853 920
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 655 170	4 065 153
Finansiella intäkter	80	39 265 985
Minskning kortfristiga fordringar	14 670	0
Medlemsinsatser	0	19 260 877
Balkongfond	13 706	12 212
Kapitaltillskott	147 576	0
	1 831 202	62 604 227
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 366 110	4 658 111
Finansiella kostnader	66	2 640 244
Ökning av materiella anläggningstillgångar	224 467	-11 077 612
Ökning av kortfristiga fordringar	0	331 108
Minskning av långfristiga skulder	0	49 200 000
Minskning av kortfristiga skulder	967 568	2 779 503
Utdelning till medlemmarna	16 500 000	
	21 058 211	48 531 354
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 699 784	22 926 793
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-19 227 009	14 072 873

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året 2017 är början på ett arbete för att skapa en stabil ekonomi i föreningen efter de stora förändringar som skett där föreningens ekonomiska förutsättningar förändrats i grunden. De nya förutsättningarna innebär att styrelsen granskar alla föreningens befintliga utgifter och intäkter för att få balans i ekonomin framöver. Mer om detta i avsnittet "Föreningens ekonomi".

En extern granskning har påkallats under året och granskare är utsedd. Perioden som granskas är 20150101-20170626.

Granskningen ska utvärdera om föreningen har verkat oaktsamt och mot föreningens bästa och fokuserar främst på de beslut som tagits i samband med klyvning av fastigheten och de försäljningar som genomförts. Styrelsen jobbar löpande med att efter bästa förmåga bistå med de handlingar som efterfrågas och svarar på de frågor som inkommer i samband med granskningen.

Under året har det påbörjats ett balkongbygge och en omfattande renovering av en vindsvåning på Sankt Eriksgatan 43. I samband med detta har det även upptäckts att delar av vår byggnad behöver ses över vad gäller fönster, tak och kaminer från när vindsvåningarna byggdes.

Målning av tak är till största delen avklarad. En liten del av taket som inte var tillgängligt under takmålningen kommer att målas färdigt under 2018.

OVK-besiktning är påbörjad i december 2017. Uppföljande kontroller och åtgärder som behöver genomföras med anledning av kontrollerna slutförs under 2018.

Renovering av tvättstugan på Sankt Eriksgatan 43 med ny maskinpark har genomförts.

Soprum Sankt Eriksgatan 43 har målats om.

En teknisk separering avseende värme, vatten och el med anledning av klyvningen av fastigheten har påbörjats. I samband med detta utreds även möjligheten att ordna egen vattenservis för föreningen.

Utöver detta utförs även ett allmänt underhålls- och förbättringsarbete löpande.

Ovan nämnda punkter är sammanfattningar i stora drag.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st
Överlåtelse under året: 7 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 42
Tillkommande medlemmar: 14
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 46

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	326	361	337	337
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 866	1 778	2 393	2 413
Lån/m ² bostadsrättsyta	0	0	23 620	23 620
Elkostnad/m ² totalyta	60	40	38	35
Värmekostnad/m ² totalyta	191	138	117	93
Vattenkostnad/m ² totalyta	47	3	26	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	0	663	440	461
Soliditet (%)	99	98	33	29
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 074	35 595	-630	447
Nettoomsättning (tkr)	1 454	4 029	5 106	5 142

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 664 m² bostäder och 173 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	39 068 423	0	0	39 068 423
Inträdesavgifter	60 877	0	0	60 877
Upplåtelseavgifter	20 847 227	0	0	20 847 227
Kapitaltillskott	830 276	147 576	0	682 700
Fond för yttre underhåll	2 497 009	213 357	-117 000	2 400 652
Balkongfond	94 945	13 706	0	81 239
S:a bundet eget kapital	63 398 757	374 639	-117 000	63 141 117
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 058 630	-213 357	35 711 745	-17 939 758
Årets resultat	-2 074 376	-2 074 376	-35 594 745	35 594 745
Utdelning	0	0	-16 500 000	0
S:a ansamlad förlust	-1 015 746	-2 287 733	-16 383 000	17 654 987
S:a eget kapital	62 383 010	-1 913 094	-16 500 000	80 796 104

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 074 376
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 271 988
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-213 357</u>
summa balanserat resultat	-1 015 745

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

<u>734 983</u>
-280 762

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 453 894	4 029 130
Övriga rörelseintäkter	Not 3	201 276	36 023
Summa rörelseintäkter		1 655 170	4 065 153
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 602 072	-1 904 760
Övriga externa kostnader	Not 5	-676 038	-2 638 845
Personalkostnader	Not 6	-88 000	-114 506
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-363 450	-438 038
Summa rörelsekostnader		-3 729 560	-5 096 149
RÖRELSERESULTAT		-2 074 390	-1 030 996
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		80	39 265 985
Räntekostnader och liknande resultatposter		-66	-2 640 244
Summa finansiella poster		14	36 625 741
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 074 376	35 594 745
ÅRETS RESULTAT		-2 074 376	35 594 745

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	58 992 459	59 192 446
Pågående byggnation	Not 9	0	81 975
Maskiner och inventarier	Not 10	142 979	0
Summa materiella anläggningstillgångar		59 135 439	59 274 421
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		59 138 239	59 277 221
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	238 485
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	4 066 222	23 020 767
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	0	48 649
Summa kortfristiga fordringar		4 066 222	23 307 901
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 066 222	23 307 901
SUMMA TILLGÅNGAR		63 204 460	82 585 122

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Inträdesavgifter	60 877	60 877
Medlemsinsatser	59 915 650	59 915 650
Kapitaltillskott	830 276	682 700
Fond för yttre underhåll	2 497 009	2 400 652
Balkongfond	94 945	81 239
Summa bundet eget kapital	63 398 757	63 141 117
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 058 630	-17 939 758
Årets resultat	-2 074 376	35 594 745
Summa fritt eget kapital	-1 015 746	17 654 987
SUMMA EGET KAPITAL	62 383 010	80 796 104
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	416 301	929 028
Övriga skulder	217 431	341 625
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	187 718	518 365
Summa kortfristiga skulder	821 450	1 789 018
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	63 204 460	82 585 122

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	125 år	125 år
Balkong/terrass	110-115 år	111-115 år
Inventarier	5 år	0

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	818 012	752 009
Hyror bostäder	162 247	162 247
Hyror lokaler momspliktiga	453 608	2 037 880
Hyror lokaler	0	1 056 312
Kabel-TV intäkter	20 025	20 693
Öresutjämning	2	-11
	1 453 894	4 029 130

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Återbäring försäkringsbolag	10 075	13 000
Övriga intäkter	191 201	23 023
	201 276	36 023

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	39 680	36 064
	Fastighetskötsel beställning	5 124	11 785
	Snöröjning/sandning	0	22 992
	Städning entreprenad	61 081	63 017
	Mattvätt/Hyrmattor	1 072	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	22 050	4 680
	Hissbesiktning	3 687	7 033
	Myndighetstillsyn	3 330	6 480
	Gemensamma utrymmen	1 303	0
	Gård	9 239	0
	Serviceavtal	30 251	139 798
	Förbrukningsmateriel	4 224	8 723
	Teleport/hissanläggning	4 743	634
	Brandskydd	0	468
		185 783	301 673
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	5 000	0
	Lokaler	0	9 763
	Tvättstuga	7 142	0
	Sophantering/återvinning	0	12 313
	Entré/trapphus	12 287	5 195
	Lås	8 664	11 067
	VVS	49 620	17 401
	Värmeanläggning/undercentral	6 876	26 358
	Ventilation	12 069	27 873
	Elinstallationer	10 140	2 250
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	14 800	6 158
	Hiss	55 072	14 806
	Tak	74 258	0
	Fasad	2 594	0
	Fönster	0	32 400
	Skador/klotter/skadegörelse	2 594	13 772
	Vattenskada	260 026	0
		521 143	179 356
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	406 339	0
	Tvättstuga	1 223	0
	Sophantering/återvinning	47 711	0
	Tak	279 710	0
	Fönster	0	117 000
		734 983	117 000
	Taxebundna kostnader		
	El	170 217	158 597
	Värme	543 253	550 701
	Vatten	133 941	13 726
	Sophämtning/renhållning	90 879	86 405
		938 290	809 429
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	46 611	41 081
	Kabel-TV	39 894	39 670
	Bredband	50 783	44 118
		137 288	124 869
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	84 585	372 432
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 602 072	1 904 760

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Medlemsinformation	210	0
	Tele- och datakommunikation	13 389	13 201
	Juridiska åtgärder	367 373	742 384
	Inkassering avgift/hyra	1 275	1 275
	Befarade förluster	17 067	0
	Revisionsarvode extern revisor	30 881	11 520
	Föreningskostnader	6 048	14 600
	Styrelseomkostnader	0	4 170
	Fritids- och trivselkostnader	7 955	387
	Förvaltningsarvode	77 880	73 328
	Administration	6 734	38 168
	Korttidsinventarier	19 087	0
	Konsultarvode	123 194	1 734 467
	Föreningsavgifter	4 946	3 871
	Medlemsavgifter ej avdragsgill	0	849
	Ej avdragsgilla kostnader	0	625
		676 038	2 638 845
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	67 200	87 130
	Sociala kostnader	20 800	27 376
		88 000	114 506
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	341 790	433 272
	Förbättringar	5 773	4 766
	Inventarier	15 887	0
		363 450	438 038

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	64 983 386	77 458 275
	Nyanskaffningar	147 576	-12 474 889
	Utgående anskaffningsvärde	65 130 962	64 983 386
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 790 940	-6 668 203
	Årets avskrivningar enligt plan	-347 563	-438 038
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 138 503	-7 106 242
	Planenligt restvärde vid årets slut	58 992 459	59 192 446
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	20 457 400	20 457 400
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 298 000	55 000 000
	Taxeringsvärde mark	45 821 000	41 400 000
		71 119 000	96 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	67 000 000	62 200 000
	Lokaler	4 119 000	34 200 000
		71 119 000	96 400 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2017-12-31	2016-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	81 975
		0	81 975
Not 10	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	0	0
	Nyanskaffningar	158 866	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	158 866	0
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-15 887	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-15 887	0
	Redovisat restvärde vid årets slut	142 979	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Kundfordringar	0	21 334
	Skattekonto	20 362	0
	Skattefordran	340 125	52 278
	Momsavräkning	0	20 362
	Klientmedel hos SBC	3 699 784	22 926 793
	Fordringar	5 951	0
		4 066 222	23 020 767
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	0	48 649
		0	48 649
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	2 400 652	2 580 502
	Reservering enligt stadgar	213 357	289 200
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-117 000	-469 050
	Vid årets slut	2 497 009	2 400 652
Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	0	57 000 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	67 200	87 130
	Sociala avgifter	20 800	27 376
	Avgifter och hyror	99 718	357 484
	Städning	0	16 000
	Administration	0	30 375
		187 718	518 365

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2018 kommer arbetet med att tekniskt separera kostnader relaterade till värme, vatten och ventilation mellan föreningens fastighet och den sålda fastigheten att fortsätta.

Den pågående särskilda granskning som påkallats pågår fortfarande och styrelsen hanterar fortsatt de frågor som ställs gällande denna.

Det nuvarande avtalet gällande kabel-tv via ComHem och gruppanslutning av internet via Ownit löper ut för uppsägning/omförhandling under året och kommer att ses över.

Utvärdering av befintligt inpasseringssystem och eventuell uppgradering/utbyte kommer att genomföras.

Målning av fönster, entre, trapphus och källare.

Föreningens stadgar ses över då de är förhållandevis gamla och de till viss del behöver justeras pga lagkrav.

En uppdaterad underhållsplan för fastigheten kommer att tas fram för att föreningen bättre ska kunna planera ekonomin långsiktigt.

En besiktning av takets status och konstruktionen som utfördes i samband med bygget av föreningens vindsvåningar kommer att utföras under året, påkallat av upptäckter som gjorts i samband med renoveringar av vindsvåningar samt besiktning inför ommålning av fönster.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 2 / 5 2018

Hampus Per Eksell
Ledamot



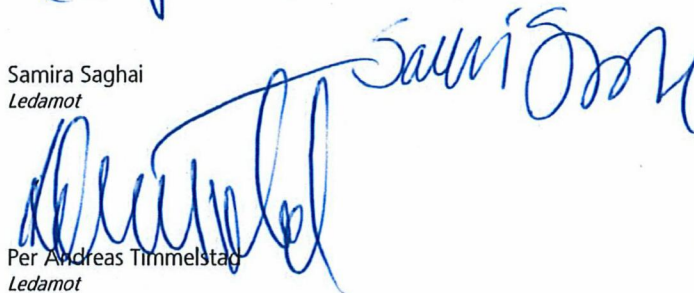
Torleif Patrik Birger Enderstam
Ledamot



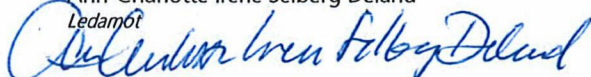
Mats Erik Johansson
Ledamot



Samira Saghai
Ledamot



Ann-Charlotte Irene Selberg Deland
Ledamot



Per Andreas Timmelstad
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 5 2018



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Korsningen 99, org. nr 769604-1875

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Korsningen 99 för år 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 föreningen 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 den 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. Den upp lyser, när så är tillämpligt, 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 revisions sed 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 Brf Korsningen 99 för år 2017 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen 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 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 fortlöpa 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 bostadsrättslagen.

Solna den 9 maj 2018

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	809 300	818 012	844 000
Hyror bostäder	162 200	162 247	162 200
Hyror lokaler momspliktiga	482 200	453 608	2 166 200
Hyror lokaler	0	0	1 152 300
Kabel-TV intäkter	19 800	20 025	20 700
Öresutjämning	0	2	0
Återbäring försäkringsbolag	0	10 075	0
Övriga intäkter	0	191 201	0
	1 473 500	1 655 170	4 345 400
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-41 000	-39 680	-37 000
Fastighetskötsel beställning	-10 000	-5 124	-10 000
Snöröjning/sandning	-30 000	0	-30 000
Städning entreprenad	-65 000	-61 081	-63 000
Mattvätt/Hyrmattor	0	-1 072	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	-40 000	-22 050	0
Hissbesiktning	-8 000	-3 687	-8 000
Myndighetstillsyn	0	-3 330	0
Gemensamma utrymmen	0	-1 303	0
Gård	-5 000	-9 239	-3 000
Serviceavtal	-18 000	-30 251	-94 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-4 224	-10 000
Teleport/hissanläggning	0	-4 743	0
Störningsjour och larm	0	0	-3 000
	-222 000	-185 783	-258 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-275 000	-5 000	-250 000
Tvättstuga	0	-7 142	0
Entré/trapphus	0	-12 287	0
Lås	0	-8 664	0
VVS	-1 000 000	-49 620	0
Värmeanläggning/undercentral	-250 000	-6 876	0
Ventilation	0	-12 069	0
Elinstallationer	-50 000	-10 140	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-14 800	0
Hiss	0	-55 072	0
Tak	0	-74 258	0
Fasad	0	-2 594	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-2 594	0
Vattenskada	0	-260 026	0
	-1 575 000	-521 143	-250 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-15 000	-406 339	0
Tvättstuga	0	-1 223	0
Sopphantering/återvinning	0	-47 711	0
Entré/trapphus	-322 375	0	0
Tak	-50 000	-279 710	0
Fönster	-550 000	0	-425 000
	-937 375	-734 983	-425 000

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
Taxebundna kostnader			
El	-160 000	-170 217	-155 000
Värme	-560 000	-543 253	-490 000
Vatten	-115 000	-133 941	-120 000
Sophämtning/renhållning	-84 000	-90 879	-80 000
	-919 000	-938 290	-845 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-47 000	-46 611	-42 000
Kabel-TV	-40 000	-39 894	-40 000
Bredband	-51 000	-50 783	-38 000
	-138 000	-137 288	-120 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-85 900	-84 585	-374 000
	-85 900	-84 585	-374 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	0	-210	0
Tele- och datakommunikation	-11 000	-13 389	-11 000
Juridiska åtgärder	-100 000	-367 373	0
Inkassering avgift/hyra	-1 000	-1 275	-1 000
Befarade förluster	0	-17 067	0
Revisionsarvode extern revisor	-12 000	-30 881	-12 000
Föreningskostnader	-5 000	-6 048	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-7 955	0
Förvaltningsarvode	-80 000	-77 880	-76 000
Förvaltningsarvoden övriga	-2 000	0	-5 000
Administration	-5 000	-6 734	-5 000
Korttidsinventarier	0	-19 087	0
Konsultarvode	0	-123 194	0
Föreningsavgifter	-5 000	-4 946	-4 000
Medlemsavgifter ej avdragsgill	0	0	-1 000
	-221 000	-676 038	-120 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-68 300	-67 200	-88 600
Arbetsgivaravgifter	-21 200	-20 800	-27 000
	-89 500	-88 000	-115 600
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-341 800	-341 790	-441 600
Förbättringar	-4 800	-5 773	-4 800
Inventarier	0	-15 887	0
	-346 600	-363 450	-446 400
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 534 375	-3 729 560	-2 954 000
RÖRELSERESULTAT	-3 060 875	-2 074 390	1 391 400
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	16	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	64	0
Låneräntor	0	0	-1 020 000
Räntekostnader skattekonto	0	-64	0
Övriga räntekostnader	0	-2	0
	0	14	-1 020 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-3 060 875	-2 074 376	371 400
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Avsättn medlemmarnas rep fond	13 700	0	14 200
	13 700	0	14 200
RESULTAT	-3 047 175	-2 074 376	385 600