



## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för bostadsrättsförening Korsängen i Västerås får härmed avgiva årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01- 2013-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-21 i källaren på Korsängsskolan. På stämman deltog 14 medlemmar.

### Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Korsängsskolan 2. Fastigheten består av två flerbostadshus varav ett med en trappuppgång och ett med tre. Ett av husen, skolan är en ombyggnad av en befintlig byggnad som uppfördes 1914 till 1916. Detta hus är q-märkt vilket innebär att huset inte får rivras samt att byggnaden yttre form och karaktär inte får förvanskas. Ombyggnaden slutfördes 2008.

Föreningens 55 bostäder fördelar sig enligt följande:

10 st	1,5 rok	52 m2
27 st	2 rok	55-82 m2
1 st	2,5 rok	92 m2
13 st	3 rok	74-104 m2
3 st	4 rok	131-163 m2
1 st	5 rok	183 m2

Lägenhetsyta: 4 242 m2

Inom föreningen finns en lokal på 485 m2 som hyrs ut till Västerås Stad för förskoleverksamhet och 56 st. garage/carportplatser samt 17 utvändiga biluppställningsplatser.

Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen utfördes 2013-06-01.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Bergslagen.

Både den administrativa och tekniska förvaltningen har skötts av HSB Mälardalen.

### Resultat och ställning

	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning tkr	3 716	3 630	3 457	3 390	2 214
Rörelseresultat tkr	1 753	1 742	1 836	1 741	1 495
Resultat efter finansiella poster tkr	767	466	626	505	770
Balansomslutning tkr	118 924	118 360	118 540	117 925	118 404
Avgifts- och hyresbortfall %	0,0 %	1,1 %	2,0 %	2,7 %	0,0 %



### **Väsentliga händelser under året**

Inga speciella händelser har skett under året.

### **Årets underhåll**

Då byggnaden fortfarande är i gott skick finns inga underhållsåtgärder inplanerade de närmaste åren.

### **Ekonomi**

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt föreningens stadgar om 0,3 % av byggkostnaden (77 740 tkr.) Årets fonderingsbehov uppgår till 233 000 kronor.

### **Styrelseutbildning och annat deltagande**

Cecilia Andersson och Anders Näslund har deltagit i grundläggande styrelseutbildning.

### **Medlemsinformation**

Styrelsen har vid flertalet tillfällen skickat ut ett informationsblad som kallas Korsängsbladet.

### **Medlemsaktiviteter**

Föreningen har anordnat en städdag 2013-06-01.

### **Avgifter och hyror**

Inför år 2013 beslutade styrelsen om oförändrade avgifterna. Styrelsen beslutade att avgifterna även 2014 ska vara oförändrade. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår till 584 kr/kvm.

### **Ägarförhållanden, medlemmar**

Föreningen hade vid årets slut 61 medlemmar varav Peab Bostad utgör en. Under året har 4 lägenhetsöverlåtelser skett.

### **Styrelsen**

Andreas Pransjö	ordförande
Caroline Kallin	vice ordförande
Mattias Holmqvist	sekreterare
Anders Näslund	ledamot
Tom Partanen	ledamot
Emil Arnlund	suppleant
Cecilia Andersson	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Andreas Pransjö, Emil Arnlund, Caroline Kallin, Mattias Holmqvist och Anders Näslund.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Andreas Pransjö, Caroline Kallin, Mattias Holmqvist och Anders Näslund, två i förening.



### ***Vicevärd***

Vicevärd har varit Emil Arnlund.

### ***Revisor***

Anders Eriksson, Adsum Suppleant : Adsum revisionsbyrå har i uppgift att skaffa ersättare om Anders faller ifrån sitt uppdrag.

## **Förväntad framtida utveckling**

### ***Underhåll***

Inga stora underhåll är planerade de närmsta åren. Det som dock kan bli aktuellt är ommålning av trapphusen.

### ***Ekonomi***

Föreningens ekonomi är god. Låneräntorna är fortsatt låga och föreningen väntas gå med överskott även nästa år. Man ser i dagsläget inget behov av att höja månadsavgifterna det närmaste året.

## **Omsättning och resultat**

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

## **Investeringar, finansiell ställning och likviditet**

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.



### **Förslag till resultatdisposition**

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 790 553
Årets resultat	<u>766 828</u>
	2 557 381

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanserad vinst enligt ovan	2 557 381
Ianspråktagande av medel för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	3 475
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	- 233 000
Balanseras i ny räkning	2 327 856

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 806 769 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 537 303 kr,  
se resultaträkningen.

Ytterligare upplysningar om verksamheten återfinns i redovisningsprinciper.

**Korsängen i Västerås**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2013-01-01 2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 2012-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>3 716 457</b>	<b>3 630 026</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-1 639 991	-1 564 069
Planerat underhåll		-3 475	-15 020
Fastighetsavgift		-53 690	-54 650
Avskrivningar	Not 3	<u>-266 093</u>	<u>-254 093</u>
Summa fastighetskostnader		-1 963 249	-1 887 832
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 753 208</b>	<b>1 742 194</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	3 060	17 471
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-989 440</u>	<u>-1 293 411</u>
Summa finansiella poster		-986 380	-1 275 940
<b>Årets resultat</b>		<b>766 828</b>	<b>466 254</b>
<b>Förslag till resultatdisposition</b>			
Avsättning underhållsfond		<u>-233 000</u>	<u>-233 000</u>
Disposition underhållsfond		<u>3 475</u>	<u>15 020</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-229 525	-217 980
<b>Resultat efter resultatdisposition</b>		<b>537 303</b>	<b>248 274</b>



## Korsängen i Västerås

Balansräkning		2013-12-31	2012-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	74 332 958	74 599 051
Mark		<u>42 210 000</u>	<u>42 210 000</u>
		116 542 958	116 809 051
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Placeringar	Not 7	<u>500 000</u>	<u>0</u>
		500 000	0
Summa anläggningstillgångar		<u>117 042 958</u>	<u>116 809 051</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 8	5 654	582
Övriga fordringar	Not 9	46 116	71 585
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>34 052</u>	<u>33 128</u>
		85 822	105 295
Kassa och bank	Not 10	1 795 178	1 445 712
Summa omsättningstillgångar		<u>1 881 001</u>	<u>1 551 007</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>118 923 959</u></b>	<b><u>118 360 058</u></b>

**Korsängen i Västerås**

<b>Balansräkning</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	Not 11	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	76 625 000	76 625 000
Underhållsfond	577 244	359 264
	<u>77 202 244</u>	<u>76 984 264</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 790 553	1 542 279
Årets resultat	766 828	466 254
	<u>2 557 381</u>	<u>2 008 533</u>
Summa eget kapital	<u>79 759 625</u>	<u>78 992 797</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12	
	<u>38 255 540</u>	<u>38 354 600</u>
	38 255 540	38 354 600
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	
Leverantörsskulder	98 677	102 502
Skatteskulder	208 548	238 956
Övriga kortfristiga skulder	108 339	109 299
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	
	Not 15	
	<u>449 474</u>	<u>518 578</u>
	908 794	1 012 661
Summa skulder	<u>39 164 334</u>	<u>39 367 261</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>118 923 959</u></b>	<b><u>118 360 058</u></b>
<b>Poster inom linjen</b>		
<b>Ställda säkerheter</b>		
Panter för fastighetslån	40 535 000	40 535 000
varav frigjorda	0	0
<b>Ansvarsförbindelser</b>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>



## Korsängen i Västerås

### Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd. Belopp redovisas i kronor om ej annat anges.

#### Byggnader

Avskrivning på byggnad sker enligt en 100-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivning på garageportar sker enligt en 20-årig rak plan. Årets avskrivning är nummer 4.

Avskrivning på snörasskydd sker enligt en 5-årig rak plan. Årets avskrivning är nummer 3.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

Överföring till underhållsfond görs enligt föreningens stadgar om 0,3 % av byggnadskostnaden. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital och tas ej som en kostnad i resultaträkningen.

#### Fastighetsskatt

Föreningen är befriad från fastighetsskatt t.om. 2014

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

### Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	14 760	13 958
Vicevärdsarvode	2 500	2 500
Övriga arvoden	2 550	0
Revisorsarvode	0	-2 425
Löner och andra ersättningar	0	6 600
Sociala kostnader	5 276	5 388
	<hr/> 25 086	<hr/> 26 021



**Korsängen i Västerås**

<b>Noter</b>		<b>2013-01-01</b>	<b>2012-01-01</b>
		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	2 478 504	2 478 504
	Hyror	1 072 882	1 070 760
	Övriga avgifter	160 620	118 515
	Övriga intäkter	4 951	3 634
	Bruttoomsättning	<u>3 716 957</u>	<u>3 671 413</u>
	Hysesbortfall	-500	-41 387
		<b>3 716 457</b>	<b>3 630 026</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift</b>		
	Löner och arvoden	25 086	26 021
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	305 941	262 087
	Reparationer	69 586	55 074
	El	167 091	176 677
	Uppvärmning	625 793	583 474
	Vatten	76 114	78 775
	Sophämtning	75 766	76 232
	Övriga avgifter	51 860	51 814
	Förvaltningskostnader	77 718	82 048
	Övriga driftskostnader	165 036	171 867
		<u>1 639 991</u>	<u>1 564 069</u>
<b>Not 3</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader och ombyggnader	266 093	254 093
		<u>266 093</u>	<u>254 093</u>
<b>Not 4</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter	2 482	18 024
	Ränteintäkter skattekonto	578	-553
		<u>3 060</u>	<u>17 471</u>
<b>Not 5</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	984 980	1 198 911
	Övriga finansiella kostnader	4 460	94 500
		<u>989 440</u>	<u>1 293 411</u>

**Korsängen i Västerås**

<b>Noter</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Not 6 Byggnader och ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	75 309 137	75 309 137
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 309 137	75 309 137
Ingående ackumulerade avskrivningar	-710 086	-455 993
Årets avskrivningar	-266 093	-254 093
Utgående avskrivningar	-976 179	-710 086
<b>Bokfört värde</b>	<b>74 332 958</b>	<b>74 599 051</b>
Taxeringsvärde för Korsängsskolan 2 i Västerås. Värdeår 2009.		
Byggnad - bostäder hyreshus	54 000 000	53 000 000
Byggnad - lokaler	4 981 000	5 000 000
	58 981 000	58 000 000
Mark - bostäder hyreshus	10 600 000	11 600 000
Mark - lokaler	388 000	465 000
	10 988 000	12 065 000
Taxeringsvärde totalt	69 969 000	70 065 000
<b>Not 7 Placeringar</b>		
Nordea Stratega 10 och Stratega Ränta	500 000	0
Behållningen på fonderna per 2013-12-31 är 509 116 kr.	500 000	0



## Korsängen i Västerås

Noter	2013-12-31	2012-12-31			
<b>Not 8 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	5 654	582			
	<b>5 654</b>	<b>582</b>			
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto	42 559	28 696			
Övriga fordringar	3 557	42 889			
	<b>46 116</b>	<b>71 585</b>			
<b>Not 10 Kassa och bank</b>					
Bankkonto	1 792 767	1 443 657			
Handkassa	2 411	2 055			
	<b>1 795 178</b>	<b>1 445 712</b>			
<b>Not 11 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	76 625 000	0	359 264	1 542 279	466 254
Resultatdisp enl. stämmobeslut			217 980	248 274	-466 254
Årets resultat					766 828
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>76 625 000</b>	<b>0</b>	<b>577 244</b>	<b>1 790 553</b>	<b>766 828</b>
<b>Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39788517609	1,89%	2015-07-15	12 093 073	71 904
Nordea Hypotek AB	39788517617	1,92%	2014-01-20	12 815 611	15 300
Nordea Hypotek AB	39788517625	3,92%	2014-01-21	13 445 898	12 582
				38 354 582	99 786
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>38 254 796</b>
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					37 855 652
<b>Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				98 677	102 502
				<b>98 677</b>	<b>102 502</b>
<b>Not 14 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Källskatt				765	1 170
Mervärdesskatt				41 331	40 866
Övriga kortfristiga skulder				1 660	1 290
				<b>43 756</b>	<b>43 326</b>
<b>Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				401 039	465 827
Upplupna räntekostnader				38 435	43 051
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				10 000	9 700
				<b>449 474</b>	<b>518 578</b>

**Korsängen i Västerås****Noter****2013-12-31****2012-12-31**

Västerås, 2014-04-14

Anders Näslund

Andreas Pransjö

Caroline Kallin

Mattias Holmkvist

Tom Partanen

Vår revisionsberättelse har 20140422 avgivits beträffande denna årsredovisning  
Adsum Revisorer & företagskonsulter AB

Anders Eriksson

Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Korsängen i Västerås  
Org.nr 769613-9836

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Korsängen i Västerås för räkenskapsåret 2013.

#### *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 revisionsd 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 föreningens finansiella ställning per den 2013-12-31 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 Korsängen i Västerås för räkenskapsåret 2013.

#### *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 lagen om ekonomiska föreningar.

#### *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 revisionsd 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### *Uttalanden*

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

Västerås den 22 april 2014

Adsum Revisorer & Företagskonsulter AB



Anders Eriksson  
Auktoriserad revisor