

BRF KORSNÄBBEN

Org nr 769610-3485

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2007

Styrelsen för Brf Korsnåbben får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007, vilket är föreningens fjärde verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parantes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade den 3 mars 2004 fastigheten Korsnåbben 1 i Solna kommun.

Föreningens fastighet består av två punkthus med elva våningar och ett lamell hus med fyra våningar samt källarvåning, totalt 87 bostadsrätter.

Fastigheten består även av garage med 49 st. p-platser samt 20 st. öppna p-platser med motorvärmare.

Den totala boytan är ca 7 038 kvm. I fastigheten finns också 1 lokaler med en total uthyrningsbar yta om ca 56 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen med minst 25 kr/kvm lägenhetsyta, i enlighet med föreningens stadgar. Styrelsen föreslår att fördubbla avsättningen.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter ett planerat och kontinuerligt underhåll samt att eventuellt framtida bortfall av räntebidrag kan kompenseras genom sänkta lånekostnader, alternativt höjda månadsavgifter.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal med CEMI Förvaltning AB om teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel under perioden 2007-10-01--2009-09-30.

Föreningens lokaler/hyreskontrakt

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande :

<u>Verksamhet</u>	<u>Momspliktig</u>	<u>Yta kvm/platser</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Norvia AB	Nej	56	2006-01-01 - 2010-12-31

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

<u>Kreditinstitut</u>	<u>Ränte-sats</u>	<u>Bundet till</u>	<u>Lånebelopp 2007-12-31</u>	<u>Amortering år 2008</u>
Swedbank	3,100 %	2008-11-25	23 536 400	231 800
Swedbank	3,440 %	2010-11-25	23 726 400	136 800
Nordea *	rörlig	tillsvidare	23 537 150	0
			70 799 950	368 600

* Lånet är amotreringsfritt i fem år t o m. år 2013.

Ränteswap

Föreningen har ränteswapar på ett av föreningens lån. Ränteswapen innebär att ränteflödet har ändrat från rörlig- till fast ränta. Ränteförändringen innebär att lånet har övergått per 2007-12-21 till en fast ränteflöde om 4,73 % med en löptid till 2008-02-04.

Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 2005.

Fr. o. m 2008 ersätts fastighetsskatt för bostäder med fastighetsavgift per bostadslägenhet. Lägenheterna är efter värdeåret helt befriad från fastighetsavgift i fem år, därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex - tio och fr.o.m. år elva med full fastighetsavgift. Fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår 2008 till 1 200 kr per lägenhet. Avgiften kommer att indexeras genom att knytas till inkomstbasbeloppet.

Fastighetsskatten avseende lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Räntebidrag

Föreningen har per 25 november 2005 valt starttidpunkt för bindning av den femåriga räntan till en subventionsränta på 3,2 %. Vid årsskiftet uppgick räntan till 3,94%.

Räntebidrag har lämnats med 20 % av ett bestämt bidragsunderlag, 71 130 000 kr under 2007. Räntebidragen minskas och avvecklas successivt under en femårsperiod. Under 2008 är bidragsandelen 14 %.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med UBC Ekonomisk förvaltning i Sverige AB.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 141 (140) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 11 (9) överlåtelser skett.

Väsentliga servitut

Föreningen har en belastande servitut avseende in- och utfart väg, samt ledningsrätt avseende fjärrvärmeledning.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhet under året som gått

Styrelsen har under räkenskapsåret beslutat att ändra principen för avskrivning på föreningens byggnad. Den nya principen utgår från byggnadens bedömda nyttjandeperiod. Styrelsen har bedömt nyttjandeperioden till 100 år. Byggnaden kommer att skrivas av enligt en progressiv plan under dessa 100 år. Föreningen kommer att tillämpa den nya avskrivningsprincipen fr.o.m. räkenskapsåret 2008.

Årsavgifterna höjdes med 1 % fr.o.m. den 1 januari 2007.

Staket har förlängts mellan Armégatan 25 och gångvägen mot Granbackaskolan. Detta för att minska olycksrisk när personer kommer cyklandes och genar förbi soprummen.

Garantibcsiktning genomfördes hösten 2007 och åtgärder har påbörjats som beräknas avslutas våren 2008.

Vår- och höststädnig genomfördes tillsammans med obligatorisk korvförtäring.

Luciafika genomfördes för 3:e året i rad.

Enligt stämmobeslut övervägdes att bygga om samlingslokalen till bastufacilitet. Styrelsen har utrett detta och kommit fram till att kostnaden blir alltför stor i förhållande till intresset. Istället har lokalen inretts med övernattningsmöjlighet, vilket intresset upplevts vara större för.

Verksamhet under det kommande året

Styrelsen har beslutat om höjning av årsavgifterna med 5 % fr.o.m. den 1 januari 2008.

Enligt krav från Boverket måste fastighetsägare inlämna Energideklaration senast 31 december 2008. Detta är planerat att genomföras våren 2008. Medlemmarna behöver inte själva göra något, utan styrelsen lämnar in för föreningens räkning.

Underhållsplan skall upphandlas och införas.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 9 maj 2007 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning :

Annie Kaidussis	Ledamot	Ordförande
Hans Christian Malmström	Ledamot	
Johan Falkholt	Ledamot	
Dag Tamm	Ledamot	
Peter Lindén	Ledamot	
Angelica Björkbom	Suppleant	
Johan Mejersten	Suppleant	
Shahriar Amjadi	Suppleant	
Carlos Sanz	Suppleant	

Vid stämman avgick Hawar Akman ur styrelsen.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 14 (11) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Matz Ekman

Hans Norman Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Hawar Akman Sammankallande
Mattias Skarin

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 15 januari 2004. *11*

Nyckeltal

	<u>2007</u>
Bokfört värde för fastigheten per kvm bostadsyta kr	30 332
Lån per kvm bostadsyta kr	10 007
Genomsnittlig skuldränta %	3,21
Fastighetens belåningsgrad %	32,99

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.
Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

balanserad vinst	310 232
årets vinst	815 163
	1 125 395

Styrelsen föreslår att årets vinst disponeras så att

till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna, avsättes	351 925
i ny räkning överföres	773 470

1 125 395

Föreningens ekonomiska ställning

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

Brf Korsnåbben
769610-3485

5(11)

		070101	060101
RESULTATRÄKNING	NOT	-071231	-061231
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		4 409 208	4 356 168
Hysesintäkter lokaler		55 359	33 600
Hysesintäkter garage, p-platser		456 240	430 023
Övriga rörelseintäkter	1	2 230	9 410
Summa intäkter		4 923 037	4 838 201
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-352 957	-284 594
Taxebundna kostnader	3	-927 756	-846 028
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-56 426	-49 653
Kabel-TV/Bredband		-167 229	-107 121
Hysesförlust			- 8 371
Fastighetsskatt		-28 190	-23 190
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 532 558	-1 318 957
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-18 226	-7 995
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar		-56 867	-54 408
Revisionsarvode		-36 419	-20 000
Arvode för ekonomisk förvaltning		-78 000	-186 813
Övriga externa kostnader		-195	-11 550
Summa övriga externa kostnader		-189 707	-280 766
Avskrivningar	4	-620 875	-620 875
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER OCH AVSÄTTNINGAR		2 579 897	2 617 603
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter		26 831	17 032
Räntekostnader och liknande resultatposter		-9 491	-270
Räntekostnader för fastighetslån		-2 254 815	-2 239 600
Avgår räntebidrag		480 254	684 035
Summa resultat från finansiella investeringar		-1 757 221	-1 538 803
RESULTAT FÖRE SKATT		822 676	1 078 800
Skatt		-7 513	-416 643
ÅRETS RESULTAT		815 163	662 157

Brf Korsnåbben
769610-3485

6(11)

BALANSRÄKNING

NOT

071231

061231

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4,5

213 643 000

214 263 875

Summa materiella anläggningstillgångar

213 643 000

214 263 875

Summa anläggningstillgångar

213 643 000

214 263 875

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgiftsfordringar

3 100

0

Fordran JM AB

1 750

1 750

Avräkningskonto förvaltare

1 789 437

1 251 538

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6

136 773

118 903

Summa kortfristiga fordringar

1 931 060

1 372 191

Kassa och bank

Handkassa

3 000

3 000

Bank

419 948

1 049 714

Summa kassa och bank

422 948

1 052 714

Summa omsättningstillgångar

2 354 008

2 424 905

SUMMA TILLGÅNGAR

215 997 008

216 688 780

Brf Korsnåbben
769610-3485

7(11)

BALANSRÄKNING

NOT

071231

061231

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

7

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	82 779 000	82 779 000
Upplåtelseavgifter	59 946 000	59 946 000
Föreningens fond för yttre underhåll	381 252	29 327
Summa bundet eget kapital	143 106 252	142 754 327

Fritt eget kapital

Balanserat vinst eller förlust	310 232	0
Årets resultat	815 163	662 157
Summa fritt eget kapital	1 125 395	662 157

Summa eget kapital

144 231 647 143 416 484

Långfristiga skulder

Fastighetslån	70 431 350	70 799 200
Summa långfristiga skulder	70 431 350	70 799 200

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	368 600	600 400
Leverantörsskulder	124 997	116 582
Skatteskulder	30 556	839 766
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	809 858	916 348
Summa kortfristiga skulder	1 334 011	2 473 096

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

215 997 008 216 688 780

Ställda säkerheter

För egna skulder

Fastighetsinteckningar	72 000 000	72 000 000
------------------------	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Föreningens materiella anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Styrelsen anser att planen för avskrivning ska följa den långfristiga finansieringen vilket innebär att avskrivning sker i enlighet med den serieplan som fastställdes i samband med föreningens slutliga finansiering. Avskrivning på återstående anskaffningsvärde kommer därefter att bedömas utifrån fastighetens kvarvarande nyttjandeperiod vid denna tidpunkt. Amorteringar utöver serieplan påverkar inte avskrivningstakten. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Avskrivningstider:

Bredband 10 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas avseende aktuellt år. Skatteskulder värderas till vad som enligt föreningens bedömning skall erläggas till Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

NOTER

1 Övriga rörelseintäkter

	2007	2006
Betalningspåminnelser	2 230	710
Ersättning från JM AB för utlägg	0	8 700
	2 230	9 410

Brf Korsnåbben
769610-3485

9(11)

2 Fastighetsskötsel

	2007	2006
Fastighetsskötsel	93 377	63 575
Städning	98 444	97 747
Städning utöver avta	50 000	0
Snöröjning	41 394	84 402
Mindre reparationer	31 632	30 150
Hisskostnader	2 366	4 970
Förbrukningsmaterial	21 110	3 750
Förbruknings inventarier	3 235	0
Hiss, serviceavtal	11 399	0
	352 957	284 594

3 Taxebundna kostnader

	2007	2006
El	137 358	145 776
Uppvärmning	558 394	523 779
Vatten	176 126	118 622
Sophämtning	55 878	57 851
	927 756	846 028

4 Byggnader och mark

	071231	061231
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	161 380 000	161 380 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	161 380 000	161 380 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-600 400	0
Årets avskrivningar	-600 400	-600 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 200 800	-600 400
Akkumulerade anskaffningsvärden mark		
Ingående anskaffningsvärde	53 300 000	53 300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	53 300 000	53 300 000
Bokfört värde byggnad och mark	213 479 200	214 079 600
Taxeringsvärden byggnader	111 719 000	73 192 000
Taxeringsvärden mark	31 100 000	28 127 000
	142 819 000	101 319 000

Brf Korsnåbben 10(11)
769610-3485

5 Bredband

	071231	061231
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	204 750	0
Inköp	0	204 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	204 750	204 750
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-20 475	0
Årets avskrivningar	-20 475	-20 475
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 950	-20 475
Utgående redovisat värde	163 800	184 275

6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	071231	061231
Förutbetalda försäkringspremier	14 276	13 598
Upplupna räntebidrag	59 164	72 078
Övriga poster	63 333	33 227
	136 773	118 903

7 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	82 779 000	59 946 000	29 327		662 157
Disposition av före- gående års resultat			351 925	310 232	-662 157
Årets resultat					815 163
Belopp vid årets utgång	82 779 000	59 946 000	381 252	310 232	815 163

8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	071231	061231
Upplupna rev.arvoden	30 000	20 000
Upplupna utg.räntor	272 919	352 762
Förskottsbt. intäkt	377 923	374 252
Interimsskulder	84 874	130 093
Upplupna styrelsearvode	33 333	29 633
Upplupna sociala kostnader	10 809	9 608
	809 858	916 348

Stockholm 2008-04-26
Brf Korsnåbben



Annie Kaidussus
Ordförande



Hans Christian Malmström
Ledamot



Johan Falkholt
Ledamot



Dag Tamm
Ledamot




Peter Lindén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2008-04-28
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Öhrlings

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Korsnäbben

Org nr 769610-3485

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Korsnäbben för år 2007. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 28 april 2008

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Matz Ekman

Auktoriserad revisor