

BRF KORSNÄBBEN

Org nr 769610-3485

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2008 *7*

Styrelsen för Brf Korsnåbben får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008, vilket är föreningens femte 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</u>	<u>Amortering</u>
			<u>2008-12-31</u>	<u>år 2009</u>
Swedbank	3,44 %	2010-11-25	23 589 600	136 800
Nordea*	rörlig	tillsvidare	23 537 150	0
Nordea**	rörlig	tillsvidare	23 273 200	0
			70 399 950	136 800

* Lånet är amorteringsfritt t o m år 2013.

** Lånet är amorteringsfritt t o m år 2014.

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 ett fast ränteflöde om 4,73 %.

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 under året erhållit räntebidrag med 307 552 kronor. Räntebidraget kommer successivt att minska och kommer att vara helt avvecklat fr.o m 2012.

År 2009	227 616 kronor
År 2010	159 331 kronor
År 2011	91 076 kronor

Ekonomisk förvaltning

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

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 142 (141) medlemmar.

Under året har 7 (11) 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 2007 beslutat att ändra principen för avskrivning på föreningens byggnad. 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 tillämpar avskrivningsprincipen fr.o.m. innevarande räkenskapsår.

Årsavgifterna höjdes med 5 % fr.o.m. den 1 januari 2008. Den genomsnittliga årsavgiften under 2008 var 603 kr/kvm.

Energideklaration har gjorts och inlämnats till Boverket.

Vår- och höststädning genomfördes med korvsgrillning/kokning efteråt.

Grillplats har byggts på baksidan av husen. *17*

Underhållsplan har upphandlats så att underhållsbehovet samt avsättning till yttre fond bättre kan beräknas inför framtiden.

Luciafika genomfördes traditionsenligt för 4:e året i rad.

I december hade vi en avgiftsfri månad pga kapitalöverskott.

Verksamhet under det kommande året

Styrelsen har beslutat om höjning av årsavgifterna med 5 % fr.o.m. den 1 januari 2009. Ny genomsnittlig årsavgift är 633 kr/kvm.

Styrelsen har tagit beslut om att inhandla ett värmeregleringsystem från EnReduce. Syftet med detta är att spara energi och pengar samtidigt som det skall leda till jämnare och komfortablare inomhustemperatur.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 6 maj 2008 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Johan Falkholt	Ledamot	Ordförande
Hans Christian Malmström	Ledamot	
Dag Tamm	Ledamot	
Peter Lindén	Ledamot	
Angelica Björkbom	Ledamot	
Johan Mejersten	Suppleant	
Shahriar Amjadi	Suppleant	
Majdi Abdulhadi	Suppleant	
Mats Isaksson	Suppleant	

Vid stämman avgick Annie Kaidussis och Carlos Sanz ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit 13 (14) 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

Annie Kaidussis Sammankallande
Alexandra Tylec

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 15 januari 2004. *17*

Nyckeltal

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Bokfört värde för fastigheten per kvm bostadsyta kr	30 310	30 332
Lån per kvm bostadsyta kr	10 003	10 007
Genomsnittlig skuldränta %	3,85	3,21
Fastighetens belåningsgrad %	33,00	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	773 471
årets vinst	320 660
	1 094 131

Styrelsen föreslår att årets vinst disponeras så att

till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med underhållsplanen, avsättes	281 520
i ny räkning överföres	812 611

1 094 131

Föreningens ekonomiska ställning

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

1

RESULTATRÄKNING	NOT	080101 -081231	070101 -071231
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		4 243 646	4 409 208
Hysesintäkter lokaler		64 080	55 359
Hysesintäkter garage, p-platser		435 990	456 240
Övriga rörelseintäkter	1	3 240	2 230
Summa intäkter		4 746 956	4 923 037
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-452 948	-352 957
Taxebundna kostnader	3	-875 306	-927 756
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-59 394	-56 426
Kabel-TV/Bredband		-225 576	-167 229
Fastighetsskatt		-28 190	-28 190
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 641 414	-1 532 558
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-52 255	-18 226
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar		-66 048	-56 867
Revisionsarvode		-26 875	-36 419
Arvode för ekonomisk förvaltning		-78 000	-78 000
Övriga externa kostnader		-300	-195
Summa övriga externa kostnader		-223 478	-189 707
Avskrivningar	4	-180 654	-620 875
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER OCH AVSÄTTNINGAR		2 701 410	2 579 897
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter		45 554	26 831
Räntekostnader och liknande resultatposter		3 222	-9 491
Räntekostnader för fastighetslån		-2 720 398	-2 254 815
Avgår räntebidrag		307 552	480 254
Summa resultat från finansiella investeringar		-2 364 070	-1 757 221
RESULTAT FÖRE SKATT		337 340	822 676
Skatt		-16 680	-7 513
ÅRETS RESULTAT		320 660	815 163

BALANSRÄKNING

NOT

081231

071231

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4,5

213 462 346

213 643 000

Summa materiella anläggningstillgångar

213 462 346

213 643 000

Summa anläggningstillgångar

213 462 346

213 643 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgiftsfordringar

360

3 100

Fordran JM AB

0

1 750

Avräkningskonto förvaltare

1 129 180

1 789 437

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6

112 125

136 773

Summa kortfristiga fordringar

1 241 665

1 931 060

Kassa och bank

Handkassa

3 000

3 000

Bank

1 471 577

419 948

Summa kassa och bank

1 474 577

422 948

Summa omsättningstillgångar

2 716 242

2 354 008

SUMMA TILLGÅNGAR

216 178 588

215 997 008

BALANSRÄKNING

NOT

081231

071231

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	733 177	381 252
Summa bundet eget kapital	143 458 177	143 106 252

Fritt eget kapital

Balanserat vinst eller förlust	773 471	310 232
Årets resultat	320 660	815 163
Summa fritt eget kapital	1 094 131	1 125 395

Summa eget kapital

144 552 308

144 231 647

Långfristiga skulder

Fastighetslån	70 263 150	70 431 350
Summa långfristiga skulder	70 263 150	70 431 350

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	136 800	368 600
Leverantörsskulder	193 299	124 997
Skatteskulder	44 462	30 556
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	988 569	809 858
Summa kortfristiga skulder	1 363 130	1 334 011

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

216 178 588

215 997 008

Ställda säkerheter

För egna skulder

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

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga
7

BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna är 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.

Byggnaden skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan, vilket innebär att de årliga avskrivningarna är låga i början av avskrivningstiden och ökar därefter successivt. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Avskrivningstider:

Bredband 10 år

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

	2008	2007
Betalningspåminnelser	3 240	2 230

2 Fastighetsskötsel

	2008	2007
Fastighetsskötsel	185 950	93 377
Städning	101 444	98 444
Städning utöver avtal	0	50 000
Snöröjning	24 000	41 394
Mindre reparationer	96 187	31 632
Hisskostnader	4 950	2 366
Förbrukningsmaterial	2 860	21 110
Förbrukningsinventarier	2 294	3 235
Hiss, serviceavtal	27 900	11 399
Underhåll, övrigt	7 363	0
	452 948	352 957

3 Taxebundna kostnader

	2008	2007
El	138 232	137 358
Uppvärmning	535 807	558 394
Vatten	136 398	176 126
Sophämtning	64 869	55 878
	875 306	927 756

4 Byggnader och mark

	081231	071231
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	-1 200 800	-600 400
Årets avskrivningar	-160 179	-600 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 360 979	-1 200 800
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	213 319 021	213 479 200
Taxeringsvärden byggnader	111 719 000	111 719 000
Taxeringsvärden mark	31 100 000	31 100 000
	142 819 000	142 819 000

Brf Korsnåbben
769610-3485

10(11)

5 Bredband

	081231	071231
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	204 750	204 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	204 750	204 750
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-40 950	-20 475
Årets avskrivningar	-20 475	-20 475
Utgående ackumulerade avskrivningar	-61 425	-40 950
Utgående redovisat värde	143 325	163 800

6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	081231	071231
Förutbetalda försäkringspremier	15 039	14 276
Upplupna räntebidrag	33 637	59 164
Övriga poster	63 449	63 333
	112 125	136 773

7 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	82 779 000	59 946 000	381 252	310 232	815 163
Disposition av före- gående års resultat			351 925	463 238	-815 163
Årets resultat					320 660
Belopp vid årets utgång	82 779 000	59 946 000	733 177	773 470	320 660

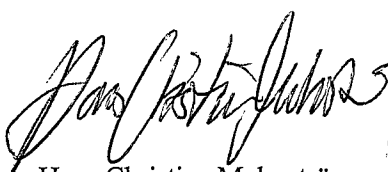
8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	081231	071231
Upplupna revisionsarvoden	30 000	30 000
Upplupna utgiftsräntor	400 925	272 919
Förskottsbetalda årsavgifter	425 893	377 923
Interimsskulder	87 612	84 874
Upplupna styrelsearvoden	33 333	33 333
Upplupna sociala kostnader	10 806	10 809
	988 569	809 858

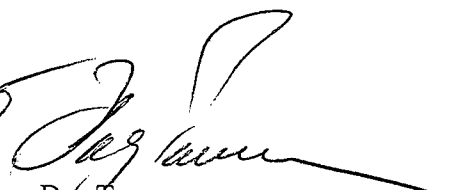
Solna den 22/4 2009
Brf Korsnåbben



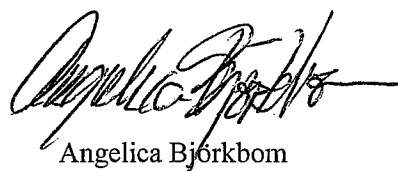
Johan Falkholt
Ordförande



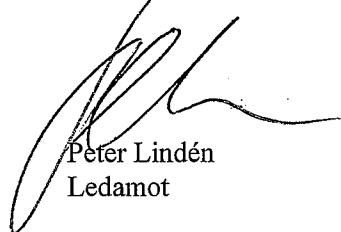
Hans Christian Malmström
Ledamot



Dag Tamm
Ledamot

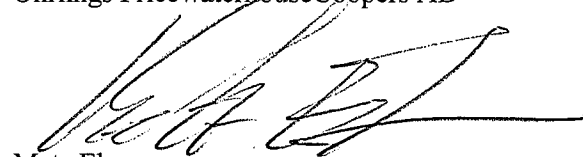


Angelica Björkbom
Ledamot



Peter Lindén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 29 april 2009
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Öhrlings

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Brf Korsnåbben

Org nr 769610-3485

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Korsnåbben för år 2008. 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 revisions sed 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 de 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 ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har 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 29 april 2009

Öhrlings PricewaterhouseCoopers



Matz Ekman

Auktoriserad revisor