

**BRF KORSNÄBBEN**

**Org nr 769610-3485**

**ÅRSREDOVISNING**

**för räkenskapsåret 2012**

Styrelsen för Brf Korsnåbben får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012, vilket är föreningens nionde verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgiften inom parentes avser föregående år.

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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 P-platser samt 20 öppna P-platser med motorvärmare.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

### **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 40 kr/kvm i avsättning enligt underhållsplan.

### **Fastighetens långsiktiga värde**

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

### **Fastighetsförvaltning**

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

### **Föreningens lokaler/hyreskontrakt**

Kontraktet på föreningens lokaler löper enligt följande

<u>Verksamhet</u>	<u>Momsplikt</u>	<u>Yta kvm/platser</u>	<u>Löptid tom</u>
Norvia AB	Nej	56	2013 12 31

### **Föreningens ekonomi**

#### Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor

Kreditinstitut	Räntesats	Bundet till	Lånebelopp	Amortering 2013
Nordea	2,608 %	2013 03 21	22 917 150	80 000
Nordea	1,89 %	2013 03 20	22 273 200	0
Nordea	3,09 %	2013 07 17	23 350 200	0

#### Ränteswap

Föreningen har en ränteswap på föreningens lån hos Nordea. SWAP-avtalet gäller under perioden 4 juli 2011 tom 21 juni 2018. Enligt avtalet betalar föreningen normal rörlig ränta på lånet hos Nordea samt ett fast ränteflöde om 3,69% samtidigt som föreningen erhåller en ränteutäkt från Nordea motsvarande STIBOR, se not 9.

#### Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 2005. Bostadslägenheterna är from 2006 helt befriade från fastighetsavgift i fem år, från 2011 belastas föreningen med halv fastighetsavgift i fem år därefter full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetskatt som för närvarande utgår med 1 procent av taxeringsvärde för lokaler.

#### **Föreningsfrågor**

Föreningen hade vid årets slut 136 (138) medlemmar.  
Under året har 13 (4) överlåtelser skett.

#### Väsentliga servitut

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

#### Antal anställda

Föreningen har under året inte haft några anställda.

#### Verksamhet under året som gått

Årsavgifterna sänktes med 10% för året 2012. Den genomsnittliga årsavgiften 2012 var 622 kr/kvm. Vårstädning med korvgrillning har genomförts, höststädningen var planerad men ställdes in pga dåligt väder.

Fastigheten drabbades under året av vattenskador på högsta våningen i 25 an och 29 an. JM tog på sig skadan som garantiskada. Skadan krävde fasadreparationer.

Föreningen har genomfört den lagstiftade OVKn som resulterade i anmärkningar i och utanför lägenheterna. Anmärkningarna har åtgärdats. Föreningen har köpt in och delat ut ventilationsfilter till alla lägenheter. Justeringen av ventilationssystemet har påverkat värmen i flera lägenheter och gjort att man fått väldigt kallt under vintern.

Föreningen har under året anslutit sig till Solna stads satsning på sortering av hushållsavfall. Under året har antalet tömningar av både plast och kartong dubblerats för att klara ökat behov.

#### Verksamhet under det kommande året

Årsavgiften förblir oförändrade under 2013 enligt styrelsens beslut.  
Under året planeras två städdagar.

#### **Styrelsen**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 10 maj 2012 och påföljande styrelse konstituering haft följande sammansättning.

Angelica Björkbom	Ledamot	ordförande
Per-Arne Vigren	Ledamot	
Henrik Olsson	Ledamot	
Pamela Sentongo	Ledamot	
Jesper Bennhult	Suppleant	
Katja Pokrovskaja Tamm	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.  
Styrelsen har under året hållit 10 (11) protokollförda sammanträden.

För styrelsen finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

**Revisorer**

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie  
Huvudansvarig Matz Ekman

Hans Norman Suppleant  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

**Valberedning**

Dag Tamm Sammankallande  
Julius Godziejewski

**Föreningens stadgar**

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

<b>Nyckeltal</b>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Bokfört värde för fastigheten per kvm bostadsyta kr	30 226	30 227	30 257	30 285	30 310
Lån per kvm bostadsyta	9 739	9 750	9 827	9 983	10 003
Genomsnittlig skuldränta %	2,96	3,83	3,69	3,76	3,85
Fastighetens belåningsgrad %	31,84	31,82	32,05	32,97	33,00

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

**Vinstdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

balanserad vinst	1 355 171
årets förlust	- 183 914
	<b>1 171 257</b>

Styrelsen föreslår att årets vinst disponeras så att till föreningens fond för yttre underhåll, avsättes enligt stadgar i enlighet med underhållsplanen avsättes ytterligare i ny räkning överföres

175 950
105 570
889 737
<b>1 171 257</b>

**Föreningens ekonomiska ställning**

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

		120101	110101
<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>NOT</b>	<b>-121231</b>	<b>-111231</b>
<b>Intäkter</b>			
Årsavgifter bostäder		4 374 840	4 860 912
Hysesintäkter		530 938	519 092
Övriga rörelseintäkter		1	8 300
<b>Summa intäkter</b>		<b>4 905 779</b>	<b>5 388 304</b>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Fastighetsskötsel	1	-741 199	-538 794
Taxebundna kostnader	2	-997 846	-957 286
Kabel-TV		-265 972	-265 425
Fastighetsskatt		-91 347	-88 644
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-2 096 364</b>	<b>-1 850 149</b>
<b>Övriga externa kostnader</b>			
Administrationskostnader		-129 595	-131 438
Styrelsearvode och sociala kostnader	3	-68 422	-78 303
Revisionsarvode		-30 000	-28 125
Övriga externa kostnader		-55 049	-60 878
<b>Summa övriga externa kostnader</b>		<b>-283 066</b>	<b>-298 744</b>
Avskrivningar	4,5,6	-254 195	-238 177
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER OCH AVSÄTTNINGAR</b>		<b>2 272 154</b>	<b>3 001 234</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Övriga ränteintäkter		22 401	13 542
Räntekostnader SWAP netto		-369 849	-460 682
Räntekostnader för fastighetslån		-2 036 771	-2 179 583
Avgår räntebidrag		0	100 720
Övriga ränte- och finansiella kostnader		-71 849	-480
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		<b>-2 456 068</b>	<b>-2 526 483</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-183 914</b>	<b>474 751</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-183 914</b>	<b>474 751</b>

## BALANSRÄKNING

NOT

121231

111231

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	212 518 125	212 742 376
Inventarier		212 924	242 868
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>212 731 049</b>	<b>212 985 244</b>

#### Summa anläggningstillgångar

212 731 049

212 985 244

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Avgiftsfordringar		6 910	3 970
Övriga fordringar		0	729
Skattekonto		70 693	35 126
Avräkningskonto förvaltare		1 538 291	1 799 706
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	118 415	136 324
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 734 310</b>	<b>1 975 855</b>

##### Kassa och bank

Handkassa		0	3 000
Bank		830 816	668 306
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>830 816</b>	<b>671 306</b>

#### Summa omsättningstillgångar

2 565 125

2 647 161

### SUMMA TILLGÅNGAR

215 296 174

215 632 405

## BALANSRÄKNING

NOT

121231

111231

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

8

#### Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	82 779 000	82 779 000
Upplåtelseavgifter	59 946 000	59 946 000
Föreningens fond för yttre underhåll	1 859 257	1 577 737
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>144 584 257</b>	<b>144 302 737</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat vinst eller förlust	1 355 171	1 161 941
Årets resultat	-183 914	474 751
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 171 258</b>	<b>1 636 691</b>

#### Summa eget kapital

145 755 515 145 939 428

#### Långfristiga skulder

Fastighetslån	68 460 550	68 540 550
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>68 460 550</b>	<b>68 540 550</b>

#### Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	80 000	80 000
Depositionsavgifter	500	500
Leverantörsskulder	166 084	281 006
Skatteskulder	179 991	120 654
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	653 535	670 267
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 080 110</b>	<b>1 152 427</b>

#### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

215 296 174 215 632 405

#### Ställda säkerheter

#### För egna skulder

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

#### Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### 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 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.

Årets avskrivningar uppgår till 224 251 (208 233) kronor. Planerad avskrivning för byggnad för 2013 uppgår till 240 269 kronor.

### Avskrivningstider

Bredband	10 år
Energibesparande åtgärder	20 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 resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

### Anställda

Föreningen har inte haft några anställda.



## NOTER

### 1 Fastighetsskötsel

	2012	2011
Fastighetsskötsel	207 396	92 160
Fastighetsskötsel extradeb	35 473	0
Trädgårdsskötsel grundavtal	59 714	61 251
Städning	119 764	117 356
Städning utöver avtal	850	12 263
Snöröjning	6 050	43 243
Mindre reparationer	11 775	60 315
Hisskostnader	47 059	46 077
Reparation portar	19 690	0
Portar serviceavtal	0	1 021
Bevakn.kostn utryckning/jour	0	2 973
Reparationer (samlingskonto)	64 128	815
Reparation bostad/hyreslokal	0	3 131
Ventilation	133 217	756
Reparation av markytor	0	4 125
Rep av garage och p-platser	0	2 416
Underhåll av gem utrymmen	0	858
OVK-besiktning	0	75 000
Underhåll av markytor	0	5 638
Förbrukningsmaterial	19 183	6 454
Förbrukningsinventarier	16 900	2 942
	<b>741 199</b>	<b>538 794</b>

### 2 Taxebundna kostnader

	2012	2011
El	147 503	142 926
Uppvärmning	664 320	616 533
Vatten	119 942	130 200
Sophämtning	66 081	67 627
	<b>997 846</b>	<b>957 286</b>

### 3 Styrelsearvoden

	2012	2011
Styrelsearvode	54 000	53 667
Sociala avgifter på arvoden	14 422	18 636
Ersättning till styrelse extra arbete	0	6 000
	<b>68 422</b>	<b>78 303</b>

#### 4 Byggnader och mark

	2012	2011
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	161 380 000	161 380 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>161 380 000</b>	<b>161 380 000</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 937 624	-1 729 391
Årets avskrivningar	-224 251	-208 233
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 161 875</b>	<b>-1 937 624</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärde mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	53 000 000	53 300 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärde mark</b>	<b>53 000 000</b>	<b>53 300 000</b>
<b>Utgående balans</b>	<b>212 218 125</b>	<b>212 742 376</b>
Taxeringsvärde byggnad	97 067 000	97 067 000
Taxeringsvärde mark	35 134 000	35 134 000
	<b>132 201 000</b>	<b>132 201 000</b>

#### 5 Energibesparande åtgärder

	2012	2011
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	189 375	189 375
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>189 375</b>	<b>189 375</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-28 407	-18 938
Årets avskrivningar	-9 469	-9 469
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-37 876</b>	<b>-28 407</b>
<b>Utgående balans</b>	<b>151 499</b>	<b>160 968</b>

#### 6 Bredband

	121231	111231
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	204 750	204 750
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>204 750</b>	<b>204 750</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-122 850	-102 375
Årets avskrivningar	-20 457	-20 475
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-143 307</b>	<b>-122 850</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>61 443</b>	<b>81 900</b>

## 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	121231	111231
Förutbetalda försäkringspremier	13 760	13 231
Upplupna räntebidrag	0	10 632
Ekonomiska förvaltningskostnader	27 266	29 984
Bredbandskostnader	29 103	29 103
Kabel TV	37 410	37 390
Securitas	2 550	0
Upplupna ränteintäkter	8 326	15 984
	<b>118 415</b>	<b>136 324</b>

## 8 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	82 779 000	59 946 000	1 577 737	1 161 941	474 751
Disposition av föregående års resultat			281 520	193 231	-474 751
Årets resultat					-183 914
Belopp vid årets utgång	<b>82 779 000</b>	<b>59 946 000</b>	<b>1 859 257</b>	<b>1 355 172</b>	<b>-183 914</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	R/F	Räntesats	Skuld		Villkorsändringsdag
			2012-12-31	2011-12-31	
Nordea	R	2,608	22 917 150	22 997 150	2013-03-21
Nordea	R	1,89	22 273 200	22 273 200	2013-03-20
Nordea	F	3,09	<u>23 350 200</u>	<u>23 350 200</u>	2013-07-17
			68 540 550	68 620 550	
Kortfristig del			<u>-80 000</u>	<u>-80 000</u>	
			68 460 550	68 540 550	

R=rörlig räntesats

F=fast räntesats

### SWAP

Motpart		A		B	Villkorsändringsdag	Belopp
Nordea	F	3,69	R*	2,73	2018-06-21	11 518 575
Nordea	F	3,79	R*	2,73	2020-06-22	11 478 575

R\*=STIBOR 3 månader

A= Brf Korsnåbben betalar till Nordea Bank Finland Plc.

B= Nordea Bank Finland Plc betalar till Brf Korsnåbben

## 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<b>121231</b>	<b>111231</b>
Ber arvode för revision extern	28 062	28 000
Upplupna utgiftsräntor	105 615	126 475
Upp räntekostn på räntederivat	23 807	0
Förskottsbet. intäkt	322 946	375 095
Upplupna elkostnader	14 639	14 906
Upplupna värmekostnader	110 652	76 578
Upplupna sophämningskostnader	1 817	1 902
Upplupna styrelsearvoden	35 000	36 000
Upplupna soc.avgift	10 997	11 311
	<b>653 535</b>	<b>670 267</b>

Solna den  
Brf Korsnåbben

Angelica Björkbom  
Ordförande

Pamela Sentongo  
Ledamot

Per Arne Wigren  
Ledamot

Henrik Olsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Matz Ekman  
Auktoriserad revisor