

BRF KORSNÄBBEN

Org nr 769610-3485

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2013 *2*

Styrelsen för Brf Korsnåbben får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013, vilket är föreningens tionde 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 Fastum UBC Förvaltning 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	2014 12 31

2

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor

Kreditinstitut	Räntesats	Bundet till	Lånebelopp	Amortering 2014
Nordea	2,228 %	2015 09 21	22 837 150	80 000
Nordea	1,547 %	2015 12 16	22 273 200	0
Nordea	2,328 %	2017 06 21	23 350 200	0

Ränteswap

Föreningen har tre kontrakt om ränteswap på föreningens lån hos Nordea. SWAP-avtalen gäller under perioden 4 juli 2011 tom 21 juni 2020. Enligt avtalet betalar föreningen normal rörlig ränta på lånet hos Nordea samt ett fast ränteflöde (om 3,69%, 3,79% respektive 1,87%) samtidigt som föreningen erhåller en ränteintäkt från Nordea motsvarande STIBOR, se not 10.

Fastighetsskatt

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

Ny normgivning gällande redovisning

Från och med det räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning gällande redovisning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringarna 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."

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 136 (136) medlemmar.
Under året har 6 (13) 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

Tecknat om del av fastighetslån hos Nordea.

Fört över 700 00 kr från Fastums klientmedelskonto till sparkonto i Nordea.

Utredning har påbröjats av eventuella fuktskador på enstegstätad fasad som lades in som motion till föreningsstämma.

Installerat 4 stycken laddstolpar för elbilar i garaget.

Ytskiktsreoverat samtliga entréhallar i form av målning.

Målat om golvet i källaren vid samtliga entréer.

Uppgraderat föreningens bredband från 100Mbit/s till 500-1000 Mbit/s.

Åtgärdat styrningen av belysningen i garaget i syfte att spara elkostnader.

2

Vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

balanserad vinst	889 738
årets vinst	1 336
	891 074

Styrelsen föreslår att årets vinst disponeras så att till föreningens fond för yttre underhåll,

avsättes enligt stadgar

175 950

i enlighet med underhållsplanen avsättes ytterligare

105 570

i ny räkning överföres

609 554

891 074

Föreningens ekonomiska ställning

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

1

Brf Korsnåbben
769610-3485

5(13)

		130101	120101
RESULTATRÄKNING	NOT	-131231	-121231
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		4 374 841	4 374 840
Hysesintäkter		553 539	530 938
Övriga rörelseintäkter		16 470	1
Summa intäkter		4 944 850	4 905 779
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	1	-618 643	-741 199
Taxebundna kostnader	2	-1 009 240	-997 846
Kabel-TV		-266 064	-265 972
Fastighetsskatt		-83 445	-91 347
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 977 392	-2 096 364
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-203 292	-129 595
Styrelsearvode och sociala kostnader	3	-70 966	-68 422
Revisionsarvode		-32 251	-30 000
Övriga externa kostnader		-57 944	-55 049
Summa övriga externa kostnader		-364 453	-283 066
Avskrivningar	4,5,6	-270 213	-254 195
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER OCH AVSÄTTNINGAR		2 332 792	2 272 154
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter		12 721	22 401
Övriga finansiella intäkter	7	47 500	0
Räntekostnader SWAP netto		-651 143	-369 849
Räntekostnader för fastighetslån		-1 739 515	-2 036 771
Övriga ränte- och finansiella kostnader		-1 019	-71 849
Summa resultat från finansiella investeringar		-2 331 456	-2 456 068
RESULTAT FÖRE SKATT		1 336	-183 914
ÅRETS RESULTAT		1 336	-183 914

2

BALANSRÄKNING

NOT

131231

121231

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	212 277 856	212 518 125
Inventarier	5,6	182 980	212 924
Summa materiella anläggningstillgångar		212 460 836	212 731 049

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristiga värdepappersinnehav	7	47 500	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		47 500	0

Summa anläggningstillgångar		212 508 336	212 731 049
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgiftsfordringar		9 435	6 910
Skattekonto		91 974	70 693
Avräkningskonto förvaltare		1 797 435	1 538 291
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	126 343	118 415
Summa kortfristiga fordringar		2 025 187	1 734 310

Kassa och bank

Handkassa		6 000	0
Bank		698 548	830 816
Summa kassa och bank		704 548	830 816

Summa omsättningstillgångar		2 729 735	2 565 125
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		215 238 071	215 296 174
-------------------------	--	--------------------	--------------------

2

Brf Korsnåbben
769610-3485

7(13)

BALANSRÄKNING

NOT

131231

121231

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

9

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	82 779 000	82 779 000
Upplåtelseavgifter	59 946 000	59 946 000
Föreningens fond för yttre underhåll	2 140 777	1 859 257
Summa bundet eget kapital	144 865 777	144 584 257

Fritt eget kapital

Balanserat vinst eller förlust	889 738	1 355 171
Årets resultat	1 336	-183 914
Summa fritt eget kapital	891 074	1 171 258

Summa eget kapital

145 756 851

145 755 515

Långfristiga skulder

Fastighetslån	10,11	68 380 550	68 460 550
Summa långfristiga skulder		68 380 550	68 460 550

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån		80 000	80 000
Depositionsavgifter		500	500
Leverantörsskulder		211 580	166 084
Skatteskulder		174 789	179 991
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10,12	633 801	653 535
Summa kortfristiga skulder		1 100 670	1 080 110

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

215 238 071

215 296 174

Ställda säkerheter

För egna skulder

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

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga
2

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BRFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre aktieföretag (K2) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).
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 240 269 (224 251) kronor. Planerad avskrivning för byggnad för 2014 uppgår till 256 287 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

	2013	2012
Fastighetsskötsel	205 546	207 396
Fastighetsskötsel extradeb	15 358	35 473
Trädgårdsskötsel	77 003	59 714
Städning	123 160	119 764
Städning utöver avtal	0	850
Snöröjning	8 652	6 050
Mindre reparationer	41 000	11 775
Hisskostnader	55 676	47 059
Reparation portar	0	19 690
Bevakn.kostn utryckning/jour	4 687	0
Reparationer (samlingskonto)	48 335	64 128
Reparation värme	28 935	0
Ventilation	0	133 217
Besiktningkostnader	2 102	0
Förbrukningsmaterial	4 555	19 183
Förbrukningsinventarier	3 634	16 900
	618 643	741 199

2 Taxebundna kostnader

	2013	2012
El	153 799	147 503
Uppvärmning	675 570	664 320
Vatten	109 863	119 942
Sophämtning	70 008	66 081
	1 009 240	997 846

3 Styrelsearvoden

	2013	2012
Styrelsearvode	54 000	54 000
Sociala avgifter på arvoden	16 966	14 422
	70 966	68 422

2

4 Byggnader och mark

	2013	2012
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	161 380 000	161 380 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	161 380 000	161 380 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 161 875	-1 937 624
Årets avskrivningar	-240 269	-224 251
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 402 144	-2 161 875
Akkumulerade anskaffningsvärde mark		
Ingående anskaffningsvärde	53 300 000	53 300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde mark	53 300 000	53 300 000
Utgående balans	212 277 856	212 518 125
Taxeringsvärde byggnad	100 961 000	97 067 000
Taxeringsvärde mark	49 120 000	35 134 000
	150 081 000	132 201 000

5 Energibesparande åtgärder

	2013	2012
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	189 375	189 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	189 375	189 375
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-37 876	-28 407
Årets avskrivningar	-9 469	-9 469
Utgående ackumulerade avskrivningar	-47 345	-37 876
Utgående balans	142 030	151 499

Brf Korsnåbben
769610-3485

11(13)

6 Bredband

	131231	121231
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	204 750	204 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	204 750	204 750
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-143 307	-122 850
Årets avskrivningar	-20 457	-20 457
Utgående ackumulerade avskrivningar	-163 764	-143 307
Utgående redovisat värde	40 986	61 443

7 Långfristiga värdepappersinnehav

	2013	2012
Fastum UBC Förvaltning AB, 25 aktier	47 500	0

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	131231	121231
Förutbetalda försäkringspremier	14 728	13 760
Ekonomiska förvaltningskostnader	27 782	27 266
Bredbandskostnader	31 391	29 103
Kabel TV	37 412	37 410
Securitas	2 655	2 550
Upplupna ränteintäkter	12 375	8 326
	126 343	118 415

Brf Korsnåbben
769610-3485

12(13)

9 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	82 779 000	59 946 000	1 859 257	1 355 172	-183 914
Disposition av föregående års resultat			281 520	-465 434	183 914
Årets resultat					1 336
Belopp vid årets utgång	82 779 000	59 946 000	2 140 777	889 738	1 336

10 Ränteswap

Motpart	A	B	Villkorsändringsdag	Belopp
Nordea F	3,69	R* 1,22	2018-06-21	11 518 575
Nordea F	3,79	R* 1,22	2020-06-22	11 338 575
Nordea F	1,87	R* 1,22	2017-09-21	23 350 200

F=fast ränta
R=rörlig ränta
R*= STIBOR 3 månader

A= Brf. Korsnåbben betalar till Nordea Bank Finland Plc.
B= Nordea Bank Finland Plc. betalar till Brf. Korsnåbben

11 Fastighetslån

	131231	121231
Nordea, rörlig, ränta 2,228%	22 837 150	22 917 150
Nordea, rörlig, ränta 1,547%	22 273 200	22 273 200
Nordea, rörlig, ränta 2,328%	23 350 200	23 350 200
Avgår kortfristig del	-80 000	-80 000
	68 380 550	68 460 550

Brf Korsnåbben
769610-3485

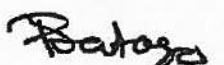
13(13)

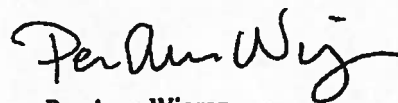
12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	131231	121231
Ber arvode för revision extern	30 000	28 062
Upplupna utgiftsräntor	39 710	105 615
Upp räntekostn på räntederivat	28 699	23 807
Förskottsbet. intäkt	385 569	322 946
Upplupna elkostnader	13 169	14 639
Upplupna värmekostnader	86 856	110 652
Upplupna sophämningskostnader	1 899	1 817
Upplupna snöröjningskostnader	1 903	0
Upplupna styrelsearvoden	35 000	35 000
Upplupna soc.avgift	10 996	10 997
	633 801	653 535

Solna den 11/5-14
Brf Korsnåbben


Jesper Bennhult
Ordförande

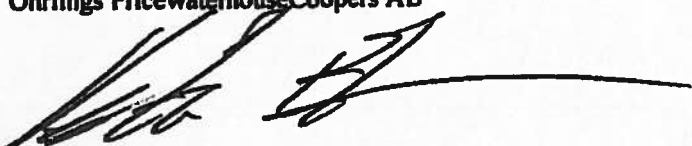

Pamela Sentongo
Ledamot


Per Arne Wigren
Ledamot


Katja Pokrovskaja Tamm
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

14 maj 2014


Matz Ekman
Auktoriserad revisor

PAW
KPT JB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Korsnäbben,
org.nr 769610-3485

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Korsnäbben 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 revisionssed 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 31 december 2013 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revisions av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Korsnäbben 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 bostadsrättslagen.

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 revisionssed 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 bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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 ersättningskyddig 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 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.

Kista den 14 maj 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers



Mats Ekman
Auktoriserad revisor