

Årsredovisning 2012

BRF KORALLEN
716420-2546

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning

Carl-Evin Sandberg (Ordförande), Peter Kopparberg (Kassör), Ros-Vejg Finell (Ledamot), Sabine Kalle (Ledamot), Anders mark (Suppleant), Anders Hofstedt (Suppleant) och Anneli Modigh (Vice ordförande).

Revisorer

Svensk Fastighetsrevision AB.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltare sedan 2008-02-01 är Conzignus Hem och Fastighet AB. Tekniska förvaltare sedan 2007 är Mjølner Fastighetservice.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Trygg Hansa. Föreningen har även valt att tilläggsförsäkra för bostadsrätt, vilket innebär att medlemmarna inte behöver teckna egna bostadsrättstillägg. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår i försäkringen.

Sammanträden

Styrelsen har haft 9 protokollförda sammanträden och ett antal extra arbetsmöten under året.

Medlemmar

Föreningen har 51 st medlemslägenheter. Under året har 3 st överlåtelser skett.

Föreningsinformation

Föreningen består av 51 st bostadsrätter och 3 st hyresrätter. Föreningen innehar 24 st parkeringsplatser.

Fastigheten

Under året upphandlades besiktning av fastighetens samtliga fönster, besiktningen genomförde 2013-02 och nödvändiga reparationer skall ske före sommaren 2013.

Utförda underhåll

Under året har löpande underhåll genomförts samt att föreningen har uppfört en klätterställning på gården.

Planerade underhåll

- Under första halvåret av 2013 kommer det att utföras reparationer/utbyte av fönster i fastigheten.
- Vi kommer också att renovera staketet på uteplatserna och måla om vissa delar av taket.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god och styrelsen gör bedömningen att några höjningar av avgifter inte behöver genomföras.

Arvode

Styrelsemedlemmarna har arvoderats med den för hela styrelsen sammanlagda summan av om 55.000 kr i enlighet med stämmans beslut. Även andra funktionärer, valbredning, revisorer har fått ersättning i enlighet med stämmans beslut.

Information

Styrelsen har under året informerat medlemmar och hyresgäster via informationsblad i trapphusen men också via hemsidan www.korallen1.se. Utöver detta har information lämnats i respektive lägenhets brevlådor och vi har också upprättat en sidan på facebook.com där boende i huset kan kommunicera med varandra. Medlemmar kan kontakta styrelsen via e-post som finns anslaget på hemsidan eller via föreningens vita brevlåda i port 6.

Under året fattade styrelsen beslut om att minst utkomma med ett informationsbrev i kvartalet som anslås på ovan beskrivna sätt.

Kölista för parkeringsplatser finns på föreningen hemsida www.korallen1.se under regler.

Kölista för extra förråd kommer att hanteras på liknande sätt.

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (SEK):

Årets vinst	25 067
Ansamlad förlust	-1 345 344
Till föreningsstämmans förfogande	<u>-1 320 277</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så
att avsättning till yttre fond enligt stadgarna
att i ny räkning överförs

180 600
<u>-1 500 877</u>
<u>-1 320 277</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter. Se not 1 för redovisnings- och värderingsprinciper.

Resultaträkning

	Not	2012	2011
Nettoomsättning			
Årsavgifter		2 247	2 247
Hysesintäkter		335	322
Övriga intäkter		39	53
Summa nettoomsättning		<u>2 621</u>	<u>2 623</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-303	-229
Reparation och underhåll	3	-87	-431
Taxebundna kostnader	4	-750	-735
Fastighetsförsäkring		-43	-40
Fastighetsskatt		-74	-70
Övriga driftskostnader	5	-37	-36
Kameral förvaltning		-47	-45
Styrelse- och revisionsarvoden	6	-67	-57
Löner och övriga personalkostnader		-16	-13
Övriga kostnader		-87	-87
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-1 510</u>	<u>-1 744</u>
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-399	-384
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		<u>712</u>	<u>494</u>
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	26
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-689	-722
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-0	20
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-687</u>	<u>-676</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		<u>25</u>	<u>-182</u>
ÅRETS VINST		<u>25</u>	<u>-182</u>

Balansräkning

	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7	82 967	83 241
Maskiner och inventarier	8	27	31
Summa anläggningstillgångar		<u>82 993</u>	<u>83 272</u>
Omsättningstillgångar			
Skattefordringar		0	69
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	75	73
Kortfristiga placeringar		470	470
Kassa och bank		938	577
Summa omsättningstillgångar		<u>1 483</u>	<u>1 190</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>84 476</u>	<u>84 462</u>

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	10		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		61 966	61 966
Reservfond och fond för yttre underhåll		3 623	3 642
Upplåtelseavgifter		1 418	1 418
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>67 007</u>	<u>67 026</u>
Ansamlad förlust			
Balanserad förlust		-1 345	-1 182
Årets vinst		25	-182
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-1 320</u>	<u>-1 364</u>
SUMMA EGET KAPITAL		<u>65 686</u>	<u>65 661</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	18 061	18 158
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>18 061</u>	<u>18 158</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		43	43
Leverantörsskulder		176	95
Skatteskulder		144	139
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	366	367
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>729</u>	<u>643</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>84 476</u>	<u>84 462</u>
Ställda säkerheter			
	13	21 000	21 000
Ansvarsförbindelser			
		Inga	Inga

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	3,33-10 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomst- och fastighetsskatter

Högsta förvaltningsdomstolen (tidigare Regeringsrätten) anser i en ny dom 29 december 2010 att bostadsrättsföreningar som är privatbostadsföretag inte ska beskattas för ränteintäkter på sparkonto till den del de är hänförliga till föreningens fastighet.

Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 365 SEK per bostad.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda under väsentlig omfattning. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2, Fastighetsskötsel

	2012	2011
Besiktningar och service	34	32
Snöskottning	68	32
Städning och fastighetsskötsel	187	154
Trädgårdsarbete	14	11
Summa	303	229

Not 3, Reparation och underhåll

	2012	2011
Rep./underhåll fast	87	431
Summa	87	431

Not 4, Taxebundna kostnader

	2012	2011
El	141	169
Sophämtning	51	63
Vatten	91	90
Värme	468	413
Summa	750	735

Not 5, Övriga driftskostnader

	2012	2011
Kabel-TV	37	36
Summa	37	36

Not 6, Styrelse- och revisionsarvoden

	2012	2011
Revisionsarvoden	6	14
Styrelsearvoden	61	43
Summa	67	57

Not 7, Byggnad och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	84 626	84 478
Inköp/aktiveringar	121	149
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>84 747</u>	<u>84 626</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 386	-1 006
Årets avskrivningar	-394	-380
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 780</u>	<u>-1 386</u>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>82 967</u>	<u>83 241</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår		
Mark med	31 811	31 811
Markanläggning med	121	0
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	38 000	38 000
Taxeringsvärde mark	22 200	22 200
	<u>60 200</u>	<u>60 200</u>

Not 8, Maskiner och inventarier

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	46	46
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>46</u>	<u>46</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15	-10
Avskrivningar	-5	-5
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-19</u>	<u>-15</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>27</u>	<u>31</u>

Not 9, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förvaltning	12	12
Kabel-TV	9	9
Övriga poster	53	53
Summa	<u>75</u>	<u>73</u>

Not 10, Eget kapital (SEK)

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	61 965 750	-	-	61 965 750
Upplåtelseavgifter	1 417 700	-	-	1 417 700
Fond, yttre underhåll	3 642 264	-	-19 145	3 623 119
Balanserat resultat	-1 182 411	-182 078	19 145	-1 345 344
Årets resultat	-182 078	182 078	25 067	25 067
Eget kapital 2012-12-31	<u>65 661 225</u>	<u>0</u>	<u>25 067</u>	<u>65 686 292</u>

Not 11, Skulder till kreditinstitut (SEK)

Nordea	6 000 000 kr	3,85 % ränta per 2012-12-31, bundet till 2015-05-15.
Nordea	5 985 000 kr	3,183 % ränta per 2012-12-31.
Nordea	6 118 814 kr	3,193 % ränta per 2012-12-31.
<i>Varav</i>	<i>42 500 kr</i>	<i>amorteras inom 12 månader</i>

Not 12, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
El	14	14
Fjärrvärme	67	51
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	94	129
Löner samt styrelse- och revisionsarvoden	64	50
Revision	0	7
Räntor	78	94
Sociala avgifter	18	13
Städning	6	6
Övriga poster	24	2
Summa	<u>366</u>	<u>367</u>

Not 13, Ställda säkerheter

	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	21 000	21 000
	<u>21 000</u>	<u>21 000</u>

Underskrifter

Solna 20130421
Ort och datum

Carl-Evin "calle" Sandberg
Carl-Evin "calle" Sandberg

Anneli Modigh-Sandelin
Anneli Modigh-Sandelin

Peter Koppberg
Peter Koppberg

Sabine Kalle
Sabine Kalle

Ros-Weig Finell
Ros-Weig Finell

Min revisionsberättelse har lämnats 2013-04-25

Anders Persson
Anders Persson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Korallen
Org.nr. 716420-2546

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Korallen för år 2012-01-01 – 2012-12-31.

Det är styrelsen som ansvarar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag 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 underlag 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 uppskattningarna som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera dem samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att vår revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2013 – 04-25


Anders Persson

Svensk Fastighetsrevision AB