

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 tilläggförsäkra 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 staketerna 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](https://www.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

