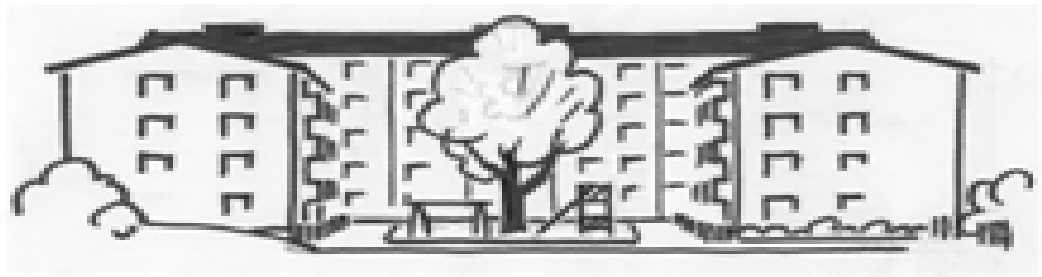


# BRF Korallen

Org nr 716420-2546



## Årsredovisning för räkenskapsåret 2007

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
• förvaltningsberättelse	2
• resultaträkning	5
• balansräkning	6
• noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

#### Styrelse avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2007-01-01 - 2007-12-31.

I fastigheten Korallen 1 Ankdammsgatan 2-10 finns 54 bostadslägenheter med en total boyta om 4 523 m<sup>2</sup> samt 3 627 kvm ägd mark, byggnadsår 1979. Nu gällande stadgar gäller fr o m 04-02-19. Taxeringsvärdet år 2007 uppgår till 51 296 tkr varav byggnadsdel utgör 31 256 tkr.

### Förvaltningsberättelse

I samband med fjolårets stämma fick styrelsen gå vidare med att förhandla fram ett köpeavtal med Signalisten. Efter första förhandlingsmötet, jan 2007, med Signalisten genomfördes en tilläggsbesiktning på huset som även lämnades till Signalisten. Efter ett antal möten mellan Signalistens representanter och Korallens förhandlingsgrupp togs ett avtalsförslag fram. Avtalsförslaget jämte en ekonomisk plan framtagna av Korallens anlitade jurist presenterades för medlemmarna vid en extra stämma 07-05-30. Stämman röstade enhälligt för ett köp och uppdrog åt styrelsen att genomföra köpet. Styrelsen, via ordföranden och sekreteraren, tecknade köpeavtal. Individuella lägenhetsavtal jämte ekonomiska plan, upprättad maj 2007, lämnades till alla medlemmar. Extra stämman, 07-06-11 godkände enhälligt köpeavtalet för fastigheten Korallen 1 med en köpeskilling om 80 Mkr samt den ekonomiska planen. Medlemmarna fick även ett erbjudande att lämna sina bindande köpeavtal. Erbjudandet om köp gällde under sex månader efter 07-06-12, det datum som erbjudandet lämnats av styrelsen med de insatser som ekonomiska planen fastställt, t o m 07-12-12.

Den 07-10-01 övertog BRF Korallen fastigheten Korallen:1, org.nr. 716420-2546, från Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna, org.nr. 815200-1148. Totalt har 50 medlemmar inbetalat sina insatser. Kvarstående 4 förblir hyresgäster och åtnjuter samma rättigheter som tidigare enligt hyreslagen.

### Styrelsen

Vid årsstämman den 4 februari 2007 valdes följande till föreningens styrelse:

Madjid Behdjou	Ordförande		
Torbjörn Wahlstedt	Sekreterare/ vice ordf.	Egil Holstad	Ledamot
Francoise Lambin	Ledamot - Kassör	Stig Rundqvist	Ledamot

### Suppleanter

Erland Andersson, Calle Sandberg, Björn Gunnarsson, Bengt Mellberg och Ros-Weig Finell.

### Revisorer

Till revisor valdes Fredrik Zetterberg och till revisorssuppleant Bengt Johnsson.

### Firmatecknare

Madjid Behdjou, Francoise Lambin samt Torbjörn Wahlstedt, två i förening.

### Valberedning

Till valberedning förordnades Feregh Melke och Bengt Pettersson sammankallande.

### **Styrelsens sammanträden**

Styrelsen har under 2007 haft åtskilliga sammanträden i samband med förberedelserna inför förhandlingsmöten med Signalisten, varav 7 protokollförda möten.

### **Lägenhetsöverlåtelser**

Under 2007 genomfördes inga överlåtelser, försäljning av två bostadsrätter aviserades.

### **Uthyrda parkeringsplatser**

Föreningen förfogar över 24 parkeringsplatser, marken är arrenderad av Solna Stad. Samtliga platser är uthyrda till medlemmarna. En kö har upprättats för medlemmarna som önskar plats.

### **Viktiga avtal i samband med övertagandet**

Styrelsen har efter övertagandet fått hantera många underhållsfrågor o tecknat avtal med följande leverantörer:

ComHem	Kabel-TV, telefoni och bredband
Bredbandsbolaget/ Telenor	TV, telefoni och bredband
Solna Vatten	Vatten & avlopp
Sita	Hushållssopor
Sita	Grovsopor
Sita	Pappersinsamling
Vattenfall	El
SkurGubben	Städning
Mjølner	Teknisk förvaltning
Conzignus AB	Ekonomisk förvaltning
Jonaesson & Wendel	Skottning av fastighetens tak
Solna stad	Parkering
Kone	Underhåll hissar
Inspecta	Besiktning hissar
Assistansjouren	Larmcentral vid akuta ärenden
Norrenergi	Fjärvärme
Bolander	Försäkring

### **Underhåll**

Ett föreningskontor har iordningsställt i källarplanet.

Soprummen har besiktigats och vissa rum har även målats.

Efter en genomgång har styrelsen beslutat att renovera samtliga hissar. Detta finns som en prioriterad fråga i den besiktningsplan som genomfördes i början av året. En överenskommelse finns med en leverantör som kommer att påbörja arbetet med renovering av hissarna under april/ maj 2008. Mer information om tidsplanen kommer att annonseras.

Endast ett mindre antal underhållsåtgärder har utförts hos hyreslägenheterna.

### **Försäkring**

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Trygg Hansa. Föreningen har även tecknat brf-tillägg för samtliga bostadsrättslägenheter. Ansvarförsäkring ingår för styrelsen.

### Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Årets resultat	-245.977
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>-245.977</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att till yttre fond reserveras	153.888
att i ny räkning överförs	<u>-399.865</u>
	<u>-245.977</u>

### Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2007</b>
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter		532
Hysesintäkt		121
Övrig intäkt		<u>33</u>
<b>Summa nettoomsättning</b>		686
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>		
Fastighetsskötsel	2	-63
Reparation och underhåll	3, 4	-32
Taxebundna kostnader	5	-221
Fastighetsförsäkring		-8
Fastighetsskatt		-41
Övriga driftskostnader		-20
Administrationsomkostnader		-260
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		-645
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	6	-62
<b>Resultat före finansiella poster</b>		-21
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>		
Ränteintäkter		10
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-232

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2007</b>
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		-222
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-243
Skatt		<u>-3</u>
<b>Årets förlust</b>		<u><u>-246</u></u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2007-12-31</b>
----------------------	------------	-------------------

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	81.364
Inventarier	7	12
		<u>81.376</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><u>81.376</u></u>

**Omsättningstillgångar**

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar		13
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	<u>33</u>
		<u>46</u>

Kassa och bank 3.347

**Summa omsättningstillgångar** 3.393

**Summa tillgångar** 84.769

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

<u>Bundet eget kapital</u>	9	
Insatskapital		60.538
Upplåtelse avgifter		26
Fond för yttre underhåll		<u>3.000</u>
		<u>63.564</u>
		<u>0</u>

Fritt eget kapital

Årets förlust -246

**Summa eget kapital** 63.318

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2007-12-31</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	10	21.000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>21.000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder		59
Skatteskulder		44
Övriga kortfristiga skulder		-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>348</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>451</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>84.769</u>
<b>Ställda säkerheter</b>	12	21.000
<b>Ansvarförbindelser</b>		Inga

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Korallens årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna är 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:

Byggnader och stambyte	0,5%
Inventarier	10,0%

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

Schablonintäkten har tagits bort för verksamhetsåret 2007, det innebär att den enda inkomstskatt föreningen betalar är skatt på ev. finansiella intäket så som ränteintäkter.

Fastighetsskatten kvarstår och är för bostadsdelen fryst på föregående års nivå, för 2008 har skatten tagits bort och ersatts med en avgift på 1.200 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. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

**Not 2 Fastighetsskötsel**

	<u>2007-12-31</u>
Städning och övrig skötsel	56
Övriga poster	<u>7</u>
<b>Summa</b>	<b><u>63</u></b>

**Not 3 Reparationer**

	<u>2007-12-31</u>
Lås	11
VVS	2
<b>Summa</b>	<b><u>13</u></b>

**Not 4 Underhåll**

	<u>2007-12-31</u>
Gemensamma utrymmen	19
<b>Summa</b>	<b><u>19</u></b>

**Not 5 Taxebundna kostnader**

	<u>2007-12-31</u>
El	47
Uppvärmning	109
Vatten	27
Sophämtning	28
Grosopor, tidningar	10
<b>Summa</b>	<b><u>221</u></b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	<u>2007-12-31</u>
Inköp/Aktiveringar	<u>81.426</u>
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>81.426</b>
Årets avskrivningar	<u>-62</u>
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-62</b>
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>0</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b><u>81.364</u></b>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	31.811
<b>Taxeringsvärde</b>	
Taxeringsvärde byggnad	31.256
Taxeringsvärde mark	20.040
	51.296

**Not 7 Inventarier**

	<u>2007-12-31</u>
-Inköp	12
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12</b>
-Avskrivningar	-
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b><u>12</u></b>

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2007-12-31</u>
Övriga poster	<u>33</u>
<b>Summa</b>	<b><u>33</u></b>

**Not 9 Eget kapital**

	IB	Disp av föreg års res	Disp. av övriga poster	UB
Insatt kapital	-	-	60.537.500	60.537.500
Upplåtelseavgifter	-	-	25.950	25.950
Fond, yttre underhåll	-	-	3.000.000	3.000.000
Balanserat resultat	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	<u>-245.977</u>	<u>-245.977</u>
<b>Eget kapital 2007-12-31</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>63.317.473</b>	<b>63.317.473</b>



**Not 10      Skulder till kreditinstitut**

Nordea: 6.000.000 SEK, 4,90 % -- 2012-08-15

Nordea: 6.000.000 SEK, 4,65 % -- 2009-08-19

Nordea: 9.000.000 SEK, 4,156 % -- rörlig

Varav kort del: 0 SEK (att amorteras inom 1 år)

**Not 11      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2007-12-31</u>
Upplupna räntor	118
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	173
Övriga poster	<u>56</u>
<b>Summa</b>	<u>347</u>

**Not 12      Ställda säkerheter**

	<u>2007</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	<u>21.000</u>
	<u>21.000</u>

Solna 2008-04-17

Madjid Behdjou  
Ordförande

Torbjörn Wahlstedt  
Vice ordf/ Sekr

Francoise Lambin  
Ledamot

Egil Holstad  
Ledamot

Stig Rundqvist  
Ledamot