

Årsredovisning 2008

BRF KORALLEN
716420-2546

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2008-01-01 - 2008-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	7

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning

Madjid Behdjou (Ordförande), Fredrik Zetterberg (Kassör), Susanne Svensson-Jalmstedt (Ledamot), Ros-Weig Finell (Ledamot), Torbjörn Wahlstedt (Sekreterare), Björn Gunnarsson (Suppleant) och Carl-Evin Sandberg (Suppleant).

Revisorer

Kerstin Halvarsson (ordinarie) samt Carina Medberg (suppleant)

Förvaltning

Ekonomisk förvaltare sedan 2008-02-01 är Conzignus Hem och Fastighet. Teknisk förvaltare är Mjölner Fastighetsförvaltning.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad Trygg-Hansa. Föreningen har även valt att tilläggförsäkra för bostadsrätt, vilket innebär att medlemmarna inte behöver teckna bostadsrättstillägg. Dessutom ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Sammanträden

Under året har 11 protokollförda styrelsemöten hållits.

Medlemmar

Föreningen har för tillfället 50 st medlemmar. Under 2008 har sju överlåtelser skett.

Föreningsinformation

Föreningen består av 50 st bostadsrätter och 4 st hyresrätter.

Föreningen arrenderar en intilliggande tomt, Korallen 2, med 24 st parkeringsplatser.

Styrelsen har efter övertagandet hanterat många underhållsfrågor och tecknat ett stort antal nya avtal. Styrelsen har dessutom hanterat bl. a. följande akuta frågor:

- De höga kostnaderna för grovsophämtningen. Dessa ledde till ändrade och i förväg annonserade öppethållanden.
- Beslut om enhetliga säkerhetsdörrar.
- Beslut om enhetliga solskyddsmarkiser.
- Rutin för anskaffning av parabol - anskaffning genom gemensam parabolförening.
- Lokalerna har inventerats. Föreningen har stor andel outhyrda lokaler, som kan användas till olika ändamål.

Under 2009 anser styrelsen att genomföra upphandling av såväl säkerhetsdörrar som inglasning av balkonger. Dessa avtal kan sedan avropas av medlemmarna om de så önskar.

Fastigheten

I fastigheten Korallen1 Ankdammsgatan 2-10 finns 54 bostadslägenheter med en total boyta om 4 523 m² samt 3 627 kvm ägd mark, byggnadsår 1978. Nu gällande stadgar gäller fr o m 04-02-19. Taxeringsvärdet år 2007 uppgår till 51 296 tkr varav byggnadsdel utgör 31 256 tkr.

Utförda underhåll

- Ett föreningskontor har iordningsställt i källarplanen.
- Fastighetens samtliga hissar har renoverats. Hissdörrarna i entreplanen har byts ut.
- Föreningens bastu har renoverats.
- Fläktarna har besiktigats och ska uppdaterats
- Uppdateringar av duvskydd vid fastighetens tak och balkongtak.
- Närvarobelysning har installerats på en våning i port 6. Funktion och ekonomi ska utvärderas.
- Den lagstadgade Energibesiktningen har genomförts.
- Brandsyn har genomförts i huset och brandfarliga saker tagits bort ur trapphusen.
- Endast ett mindre antal underhållsåtgärder har utförts hos hyreslägenheterna.
- Ventilationsfläktar och vämeväxlare har inspekterats och rengjorts.
- Värmesystemet har fått en genomgång, vissa utbyten har gjorts.

Planerade underhåll

Under 2009 kommer genomgången av fastigheten att fortsätta. Det gäller bland annat värmesystem, sopsystem samt fläktar. Även taket kommer förmodligen att kräva installation av ett modernt skyddssystem för de personer som då och då måste arbeta där, bland annat med snöröjning.

Vidare undersöks möjligheterna att måla om våra trapphus samt fläkthusen på taket.

Styrelsen avser att föreslå stämman att modernisera sopheringen genom att anskaffa ett s.k. Moloksystem och stänga ned fastighetens alla sopnedkast. Signalisten har påbörjat arbetet med sådant system i en del av sina fastigheter. Åtgärden kommer att förenkla hanteringen och drastiskt minska kostnaderna och samtidigt frigöra utrymmen i källaren.

Vidare kommer status på fastighetens fönster att undersökas.

Ekonomi

Ekonomi i föreningen är tillfredsställande och inga avgiftshöjningar är planerade.

Arvode

Styrelsens medlemmar har arvoderats med den för hela styrelsen sammanlagda summan av ett prisbasbelopp.

Hyror och avgifter

För de fåtal hyresgäster vi har kvar i fastigheten följer vi de hyreshöjningar som förhandlats mellan Signalisten och Hyresgästföreningen.

Styrelsen föreslår oförändrade avgifter för 2009. Vad avser parkeringsavgifter föreslår styrelsen oförändrade hyror för 2009.

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (SEK):

Årets förlust	-256 425
Balanserad förlust	<u>-399 865</u>
Till föreningsstämmans förfogande	-656 290

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att avsättning till yttre fond enligt stadgarna	153 888
att i ny räkning överförs	<u>-810 178</u>
	-656 290

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2008	2007
Nettoomsättning			
Årsavgifter		2 196	532
Hysesintäkter		389	121
Övriga intäkter		0	33
<i>Summa nettoomsättning</i>		<u>2 585</u>	<u>686</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-213	-63
Reparation och underhåll	3, 4	-229	-32
Taxebundna kostnader	5	-865	-221
Fastighetsförsäkring		-34	-8
Fastighetsskatt		-70	-41
Övriga driftskostnader	6	-32	-20
Kameral förvaltning		-43	0
Styrelse- och revisionsarvoden	7	-35	0
Löner och övriga personalkostnader		-10	0
Övriga kostnader		-86	-260
<i>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</i>		<u>-1 616</u>	<u>-645</u>
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	8, 9	-255	-62
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		<u>714</u>	<u>-21</u>
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		49	10
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-1 006	-232
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-0	0
<i>Summa resultat från finansiella investeringar</i>		<u>-956</u>	<u>-222</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		<u>-243</u>	<u>-243</u>
Skatt		-14	-3
ÅRETS FÖRLUST		<u>-256</u>	<u>-246</u>

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	8	83 229	81 364
Maskiner och inventarier	9	11	12
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>83 239</u>	<u>81 376</u>
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar		0	13
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	35	33
Kortfristiga placeringar		984	0
Kassa och bank		545	3 346
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>1 564</u>	<u>3 393</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u><u>84 803</u></u>	<u><u>84 769</u></u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatskapital		60 538	60 538
Reservfond och fond för yttre underhåll		3 154	3 000
Upplåtelseavgifter		26	26
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>63 717</u>	<u>63 563</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad förlust		-400	0
Årets förlust		-256	-246
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-656</u>	<u>-246</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		21 000	21 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>21 000</u>	<u>21 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		211	59
Skatteskulder		127	44
Övriga kortfristiga skulder		1	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	403	348
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>742</u>	<u>451</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u><u>84 803</u></u>	<u><u>84 769</u></u>
Ställda säkerheter	14	21 000	21 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1, Redovisnings- och värdeprinciper

Årsredovisningen för Brf Korallen 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:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	3,33 %
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

Schablonintäkten togs bort från och med verksamhetsåret 2007, det innebär att den enda inkomstskatt föreningen betalar är skatt på ev. finansiella intäket så som ränteintäkter.

Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av 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 under väsentlig omfattning. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2, Fastighetsskötsel

	2008	2007
Besiktningar och service	39	6
Snöskottning	13	0
Städning och fastighetsskötsel	151	56
Trädgårdsarbete	1	1
Övrigt	10	0
Summa	213	63

Not 3, Reparationer

	2008	2007
Hissar	18	0
Installationer	4	0
Tvättstuga	1	2
VVS	3	0
Övrigt	8	11
Summa	35	13

Not 4, Underhåll

	2008	2007
Bostäder	6	0
Gemensamma utrymmen	14	19
Huskropp	10	0
Installationer	131	0
Tvättstuga	0	0
VVS	32	0
Summa	194	19

Not 5, Taxebundna kostnader

	2008	2007
El	236	47
Sophämtning	157	38
Vatten	103	27
Värme	369	109
Summa	865	221

Not 6, Övriga driftskostnader

	2008	2007
Hyra parkering	0	13
Kabel-TV	32	7
Summa	32	20

Not 7, Styrelse- och revisionsarvoden

	2008	2007
Styrelsearvoden	35	0
Summa	<u>35</u>	<u>0</u>

Not 8, Byggnad och mark

	2008-12-31	2007-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	81 426	0
Inköp/aktiveringar	<u>2 119</u>	<u>81 426</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 545	81 426
Ingående ackumulerade avskrivningar	-62	0
Årets avskrivningar	<u>-254</u>	<u>-62</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-316	-62
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>83 229</u>	<u>81 364</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	31 811	31 811
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 256	31 256
Taxeringsvärde mark	<u>20 040</u>	<u>20 040</u>
	<u>51 296</u>	<u>51 296</u>

Not 9, Maskiner och inventarier

	2008-12-31	2007-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	12	0
Inköp	<u>0</u>	<u>12</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12	12
Ingående ackumulerade avskrivningar	-0	0
Avskrivningar	<u>-1</u>	<u>-0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1	-0
Utgående restvärde enligt plan	<u>11</u>	<u>12</u>

Not 10, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Övriga poster	35	33
Summa	<u>35</u>	<u>33</u>

Not 11, Eget kapital (SEK)

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	60 537 500	-	-	60 537 500
Upplåtelseavgifter	25 950	-	-	25 950
Fond, yttre underhåll	3 000 000	-	153 888	3 153 888
Balanserat resultat	0	-245 977	-153 888	-399 865
Årets resultat	-245 977	245 977	-256 425	-256 425
Eget kapital 2008-12-31	63 317 473	0	-256 425	63 061 048

Not 12, Skulder till kreditinstitut (SEK)

Nordea	6 000 000 kr	4,9 % ränta per 2008-12-31, bundet till 2012-08-15
Nordea	6 000 000 kr	4,65 % ränta per 2008-12-31, bundet till 2009-08-19
Nordea	9 000 000 kr	3,797 % ränta per 2008-12-31

Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	155	173
Upplupna räntor	118	118
Upplupna sociala avgifter	10	0
Upplupna styrelse- och revisionsarvoden	35	0
Övriga poster	85	56
Summa	403	348

Not 14, Ställda säkerheter

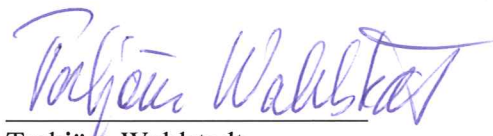
	2008	2007
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	21 000	21 000
	21 000	21 000


Underskrifter

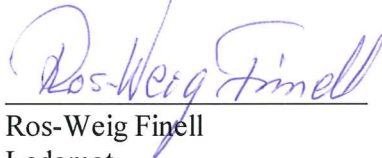
Solna

Ort och datum


Madjid Behdjou
Ordförande



Torbjörn Wahlstedt
Vice ordförande och
sekreterare


Fredrik Zetterberg
Kassör


Ros-Weig Finell
Ledamot


Susanne Svensson-Jalmstedt
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits 2009 - 04 - 06


Kerstin Halvarsson
Revisor