

Årsredovisning 2011

BRF KORALLEN
716420-2546

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	6
Noter	7

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning

Madjid Behdjou (Ordförande), Peter Kopparberg (Kassör), Ros-Vejg Finell (Suppleant), Bengt Jonsson (ledamot), Zoran Kukulj (ledamot) Jane Kanefall (suppleant), Egil Holstad (suppleant) och Torbjörn Wahlstedt (Vice Ordförande).

Revisorer

Torbjörn Boden (ordinarie) och Joakim Henningsson (suppleant) .

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 12 protokollförda sammanträden under 2011.

Medlemmar

Föreningen har för tillfället 51 st medlemmar. Under året har 3 st överlåtelser skett.

Föreningsinformation

Föreningen består av 51 st bostadsrätter och 3 st hyresrätter. Föreningen förfogar över 24 parkeringsplatser. BRF Korallen har en egen hemsida med relevant information till både medlemmar och allmänhet.

Fastigheten

Lekplatsen på gården har inspekterats och delar av den har utdömts.

Direkt farliga delar har demonterats och ny utrustning med montering

har beställts efter upphandling. Utrustningen monteras under våren.

Utförda underhåll

Följande underhållsåtgärder har genomförts under 2011:

- Byte av belysning i trappuppgångar
- Ventilationskontroll och åtgärder i samband med detta
- Stamspolning av avloppsledningar i huset
- Kontinuerligt smärre underhåll

Planerade underhåll

Följande underhållsåtgärder är planerade under 2012:

- Besiktning och åtgärder av husets fönster
- Nya staket runt uteplatserna
- Underhåll av balkongfronter
- Målning av delar av taket

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Räntorna, avgifterna för sophämtning, el och fjärrvärme förväntas stiga vilket innebär att vi bör höja avgifterna något under 2013. Hyrorna höjs i enlighet med överenskommelsen mellan Signalisten och Hyresgästföreningen.

Arvode

Styrelsemedlemmarna har arvoderats med den för hela styrelsen sammanlagda summan av ett prisbasbelopp om 42 800 kr i enlighet med stämmans beslut. Även andra funktionärer, valbredning, revisorer samt den som administrerar föreningens hemsida har fått ersättning i enlighet med stämmans beslut.

Information

Styrelsen har under året informerat medlemmarna via informationsblad vid samtliga uppgångar samt föreningens hemsida. Medlemmarna kunde även kontakta styrelsen och förvaltaren via e-post på hemsidan, telefon eller föreningens låda i porten Ankdammsgatan 6.

Kölistan för sökande till parkeringsplatserna finns på hemsidan: www.korallen1.se.

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (SEK):

Årets förlust	-182 078
Balanserad förlust	<u>-1 182 411</u>
Till föreningsstämmans förfogande	-1 364 489

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så	
att avsättning till yttre fond enligt stadgarna	180 600
att från yttre fond i anspråk ta	-199 745
att i ny räkning överförs	<u>-1 345 344</u>
	-1 364 489

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	2011	2010
Nettoomsättning			
Årsavgifter		2 247	2 247
Hysesintäkter		322	321
Övriga intäkter		53	37
Summa nettoomsättning		<u>2 623</u>	<u>2 606</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-229	-292
Reparation och underhåll	3	-431	-98
Taxebundna kostnader	4	-735	-824
Fastighetsförsäkring		-40	-38
Fastighetsskatt		-70	-69
Övriga driftskostnader	5	-36	-34
Kameral förvaltning		-45	-45
Styrelse- och revisionsarvoden	6	-57	-50
Löner och övriga personalkostnader		-13	-13
Övriga kostnader		-87	-79
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-1 744</u>	<u>-1 541</u>
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-384	-369
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		<u>494</u>	<u>696</u>
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-722	-602
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		20	-0
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-676</u>	<u>-602</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		<u>-182</u>	<u>94</u>
ÅRETS FÖRLUST		<u>-182</u>	<u>94</u>

Balansräkning

Not 2011-12-31 2010-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Byggnad och mark	7	83 241	83 472
Maskiner och inventarier	8	31	36
Summa anläggningstillgångar		<u>83 272</u>	<u>83 507</u>

Omsättningstillgångar

Skattefordringar		69	77
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	73	67
Kortfristiga placeringar		470	746
Kassa och bank		577	319
Summa omsättningstillgångar		<u>1 190</u>	<u>1 210</u>

SUMMA TILLGÅNGAR

84 462 84 717

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	10		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		61 966	61 966
Reservfond och fond för yttre underhåll		3 642	3 462
Upplåtelseavgifter		1 418	1 418
Summa bundet eget kapital		<u>67 026</u>	<u>66 845</u>
Ansamlad förlust			
Balanserad förlust		-1 182	-1 096
Årets förlust		-182	94
Summa ansamlad förlust		<u>-1 364</u>	<u>-1 002</u>
SUMMA EGET KAPITAL		<u>65 661</u>	<u>65 843</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	18 158	18 200
Summa långfristiga skulder		<u>18 158</u>	<u>18 200</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		43	0
Leverantörsskulder		95	132
Skatteskulder		139	146
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	367	396
Summa kortfristiga skulder		<u>643</u>	<u>674</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>84 462</u>	<u>84 717</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 1 302 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

	2011	2010
Besiktningar och service	32	33
Snöskottning	32	58
Städning och fastighetsskötsel	154	192
Trädgårdsarbete	11	8
Summa	229	292

Not 3, Reparation och underhåll

	2011	2010
Rep./underhåll fast	431	98
Summa	431	98

Not 4, Taxebundna kostnader

	2011	2010
El	169	208
Sophämtning	63	54
Vatten	90	99
Värme	413	462
Summa	735	824

Not 5, Övriga driftskostnader

	2011	2010
Kabel-TV	36	34
Summa	36	34

Not 6, Styrelse- och revisionsarvoden

	2011	2010
Revisionsarvoden	14	8
Styrelsearvoden	43	42
Summa	57	50

Not 7, Byggnad och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	84 478	83 893
Inköp/aktiveringar	149	585
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>84 626</u>	<u>84 478</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 006	-641
Årets avskrivningar	-380	-365
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 386</u>	<u>-1 006</u>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	83 241	83 472
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	31 811	31 811
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	38 000	38 000
Taxeringsvärde mark	<u>22 200</u>	<u>22 200</u>
	60 200	60 200

Not 8, Maskiner och inventarier

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	46	46
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>46</u>	<u>46</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10	-5
Avskrivningar	-5	-5
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-15</u>	<u>-10</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>31</u>	<u>36</u>

Not 9, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förvaltning	12	0
Kabel-TV	9	0
Övriga poster	53	67
Summa	<u>73</u>	<u>67</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	3 461 664	-	180 600	3 642 264
Balanserat resultat	-1 095 805	93 994	-180 600	-1 182 411
Årets resultat	93 994	-93 994	-182 078	-182 078
Eget kapital 2011-12-31	65 843 303	0	-182 078	65 661 225

Not 11, Skulder till kreditinstitut (SEK)

Nordea	6 000 000 kr	3,85 % ränta per 2011-12-31, bundet till 2014-01-03.
Nordea	6 000 000 kr	4,9 % ränta per 2011-12-31, bundet till 2012-08-15.
Nordea	6 200 000 kr	3,461 % ränta per 2011-12-31, rörlig ränta.
<i>Varav</i>	<i>42 500 kr</i>	<i>amorteras inom 12 månader</i>

Not 12, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
El	14	24
Fjärrvärme	51	67
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	129	156
Löner samt styrelse- och revisionsarvoden	57	46
Räntor	94	86
Sociala avgifter	13	10
Städning	6	6
Övriga poster	2	2
Summa	367	396

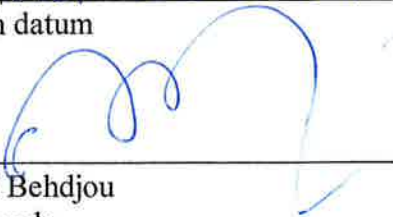
Not 13, Ställda säkerheter

	2011-12-31	2010-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	21 000	21 000
	21 000	21 000

Underskrifter

Solna 2012-04-11

Ort och datum



Madjid Behdjou
Ordförande



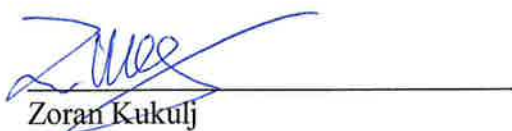
Peter Kopparberg



Torbjörn Wahlstedt



Bengt Jonsson



Zoran Kukulj

Min revisionsberättelse har avgivits 2012 - 04 - 12



Torbjörn Bodén
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 2011-01-01—2011-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret 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 revisionssed 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 underlagen 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 uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den 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 med 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 resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Stockholm 2012- 04-12



Torbjörn Bodén