

# Årsredovisning 2009

**BRF KORALLEN**  
716420-2546

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2009-01-01 - 2009-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

## Förvaltningsberättelse

### Styrelsens sammansättning

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

### Revisorer

Anna-Carin Öhlund, Joakim Henningsson och Torbjörn Boden.

### Förvaltning

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

### Försäkring

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

### Sammanträden

Styrelsen har haft 12 sammanträden under året.

### Medlemmar

Föreningen har för tillfället 51 st medlemmar. Under året har 5 st överlåtelser skett.

### Föreningsinformation

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

### Fastigheten

I fastigheten Korallen1, Ankdammsgatan 2-10, finns 54 bostadslägenheter med en total boyta om 4 523 m<sup>2</sup> 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. Föreningen förfogar över 24 p-platser jämte fastigheten som arrenderas av Solna Stad.



### **Utförda underhåll**

Under 2009 har bl. a. följande underhållsåtgärder genomförts:

- Undercentralen som under 31 år har försett oss med värme och varmvatten är nu utbytt.
- Sopsystemet har bytts ut till ett modernt Moloksystem. Detta för att minska kostnaderna för sophantering och även få bort soplukten som då och då gjorde sig påmind i källargången.
- Fläktarna har uppdaterats. De slitna fläktmotorerna i ventilationssystemet har byts ut mot nya effektivare med lägre strömförbrukning.
- Tidigare soprum har byggts om till förråd och hyrts ut till intresserade medlemmar
- Skalskyddet har förbättrats. Detta genom installation av nya dörrar i källaren.
- Avtal har tecknats med Strömfåran om snöröjning på tomten.

### **Planerade underhåll**

Under 2010 planeras att genomföra följande:

- Ommålning i trapphusen
- Belysningen i trapphusen är ålderstigen och ska bytas ut i samband med ommålningen
- Obligatorisk ventilationskontroll med intrimning av ventilationen
- Eventuellt stamspolning och filmning av fastighetens avloppssystem
- Besiktiga husets fönster i första hand i sydläge och besluta om ev målning eller renovering
- I övrigt avses inga större projekt genomföras.

### **Ekonomi**

Ekonomi har under år 2009 förbättrats jämfört med 2008. Dels har föreningen under året lagt om två lån vilket har sänkt räntorna rejält, dels har installationen av det nya sopsystemet sänkt kostnaderna för avfallshantering. Således har inga avgiftshöjningar krävts för 2009 och inga planeras heller för 2010.

Det negativa resultatet för 2009 beror till stor del på att de ändringar som genomförts under året inte haft effekt förrän under sen höst. Således är det möjligt att anta att ekonomin under 2010 ytterligare kommer att stärkas.

### **Arvode**

Styrelsens medlemmar har arvoderats med den för hela styrelsen sammanlagda summan av ett prisbasbelopp, 42 800 kr.

### **Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Styrelsen har under året informerat medlemmarna via flera kanaler, Informationsbladen som sätts upp vid samtliga uppgångar och via hemsidan samt Bladet Korallen, en årlig summering.

Medlemmarna kan komma i kontakt med styrelsen via e-post eller föreningens låda vid uppgång 6.

Kölistan för föreningens p-platser finns på hemsidan så att medlemmarna själva kan se status på sin turordning.

### **Firmatecknare**

Madjid Behdjou, Torbjörn Wahlstedt samt Fredrik Zetterberg – två i förening.



**Avgifter och hyror**

Avgifterna har varit oförändrade sedan 2007. Styrelsen föreslår inte någon avgiftshöjning inför 2010.

Hyrorna har under 2009 höjts i enlighet med avtal mellan Hyresgästföreningen och Signalisten. Hyrorna för 2010 kommer att justeras enligt samma ordning.

**Förslag till disposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (SEK):

Årets förlust	-131 739
Balanserad förlust	-810 178
Till föreningsstämmans förfogande	<u>-941 917</u>

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

153 888
-1 095 805
<u>-941 917</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 värdeprinciper.

## Resultaträkning

	Not	2009	2008
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter		2 208	2 196
Hysesintäkter		332	389
Övriga intäkter		54	0
<b>Summa nettoomsättning</b>		<u>2 595</u>	<u>2 585</u>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Fastighetsskötsel	2	-238	-213
Reparation och underhåll	3	-259	-229
Taxebundna kostnader	4	-811	-865
Fastighetsförsäkring		-36	-34
Fastighetsskatt		-74	-70
Övriga driftskostnader	5	-33	-32
Kameral förvaltning		-42	-43
Styrelse- och revisionsarvoden	6	-43	-35
Löner och övriga personalkostnader		-11	-10
Övriga kostnader		-172	-86
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<u>-1 718</u>	<u>-1 616</u>
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-329	-255
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>		<u>548</u>	<u>714</u>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13	49
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-687	-1 006
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-2	-0
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		<u>-676</u>	<u>-956</u>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<u>-128</u>	<u>-243</u>
Skatt		-3	-14
<b>ÅRETS FÖRLUST</b>		<u>-132</u>	<u>-256</u>



## Balansräkning

	Not	2009-12-31	2008-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	7	83 251	83 229
Maskiner och inventarier	8	40	11
Pågående projekt		427	0
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>83 719</u>	<u>83 239</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Skattefordringar		0	0
Övriga kortfristiga fordringar		245	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	81	35
Kortfristiga placeringar		746	984
Kassa och bank		1 194	545
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>2 266</u>	<u>1 564</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><u>85 984</u></u>	<u><u>84 803</u></u>

## Balansräkning

	Not	2009-12-31	2008-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	10		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatskapital		61 966	60 538
Reservfond och fond för yttre underhåll		3 308	3 154
Upplåtelseavgifter		1 418	26
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>66 691</u>	<u>63 717</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad förlust		-810	-400
Årets förlust		-132	-256
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-942</u>	<u>-656</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<u>65 749</u>	<u>63 061</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	19 500	21 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>19 500</u>	<u>21 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		194	211
Skatteskulder		161	127
Övriga kortfristiga skulder		0	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	380	403
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>735</u>	<u>742</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>85 984</u>	<u>84 803</u>
<b>Ställda säkerheter</b>	13	21 000	21 000
<b>Ansvarförbindelser</b>		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 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	3,33-5 %
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 intäkter så som ränteintäkter.

Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 272 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**

	2009	2008
Besiktningar och service	2	39
Snöskottning	24	13
Städning och fastighetsskötsel	201	151
Trädgårdsarbete	10	1
Övrigt	0	10
<b>Summa</b>	<b>238</b>	<b>213</b>

**Not 3, Reparation och underhåll**

	2009	2008
Rep./underhåll fast	259	0
Rep.VVS	0	3
Rep.el	0	4
Rep.hissar	0	18
Rep.lås	0	8
Rep.tvättstuga	0	1
Underh.gemensamma utrym.	0	14
Underh.huskropp utvändigt	0	10
Underhåll VVS	0	32
Underhåll bostäder	0	6
Underhåll tvättstuga	0	0
Underhåll ventilation	0	131
<b>Summa</b>	<b>259</b>	<b>229</b>

**Not 4, Taxebundna kostnader**

	2009	2008
El	200	236
Sophämtning	124	157
Vatten	97	103
Värme	389	369
<b>Summa</b>	<b>811</b>	<b>865</b>

**Not 5, Övriga driftskostnader**

	2009	2008
Kabel-TV	33	32
<b>Summa</b>	<b>33</b>	<b>32</b>

**Not 6, Styrelse- och revisionsarvoden**

	2009	2008
Styrelsearvoden	43	35
<b>Summa</b>	<u>43</u>	<u>35</u>

**Not 7, Byggnad och mark**

	2009-12-31	2008-12-31
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	83 545	81 426
Inköp/aktiveringar	348	2 119
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<u>83 893</u>	<u>83 545</u>
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	-316	-62
Årets avskrivningar	-325	-254
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<u>-641</u>	<u>-316</u>
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>83 251</u>	<u>83 229</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	31 811	31 811
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	31 256	31 256
Taxeringsvärde mark	20 040	20 040
	<u>51 296</u>	<u>51 296</u>

**Not 8, Maskiner och inventarier**

	2009-12-31	2008-12-31
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	12	12
Inköp	34	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<u>46</u>	<u>12</u>
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	-1	-0
Avskrivningar	-4	-1
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<u>-5</u>	<u>-1</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>40</u>	<u>11</u>



**Not 9, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2009-12-31	2008-12-31
Övriga poster	81	35
<b>Summa</b>	<b>81</b>	<b>35</b>

**Not 10, Eget kapital (SEK)**

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	60 537 500	-	1 428 250	61 965 750
Upplåtelseavgifter	25 950	-	1 391 750	1 417 700
Fond, yttre underhåll	3 153 888	-	153 888	3 307 776
Balanserat resultat	-399 865	-256 425	-153 888	-810 178
Årets resultat	-256 425	256 425	-131 739	-131 739
<b>Eget kapital 2009-12-31</b>	<b>63 061 048</b>	<b>0</b>	<b>2 688 261</b>	<b>65 749 309</b>

**Not 11, Skulder till kreditinstitut (SEK)**

Nordea	6 000 000 kr	4,9 % ränta per 2009-12-31, bundet till 2012-08-15.
Nordea	6 000 000 kr	1,355 % ränta per 2009-12-31, rörlig ränta.
Nordea	7 500 000 kr	1,355 % ränta per 2009-12-31, rörlig ränta.

**Not 12, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2009-12-31	2008-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	142	155
Upplupna räntor	61	118
Upplupna sociala avgifter	11	10
Upplupna styrelse- och revisionsarvoden	43	35
Övriga poster	123	85
<b>Summa</b>	<b>380</b>	<b>403</b>

**Not 13, Ställda säkerheter**

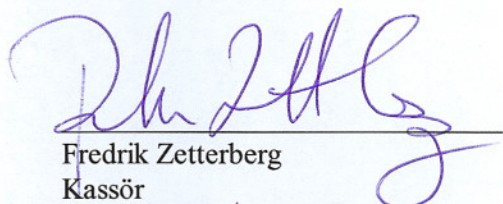
	2009	2008
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	21 000	21 000
	<b>21 000</b>	<b>21 000</b>

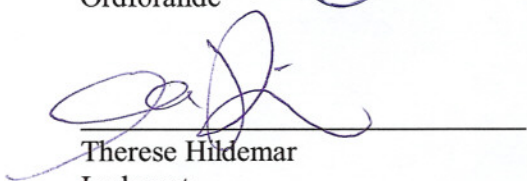
## Underskrifter

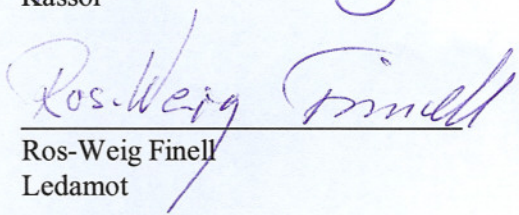
Solna 2010-04-15

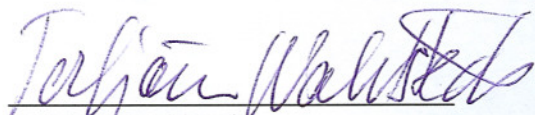
Ort och datum

  
Madjid Behdjou  
Ordförande

  
Fredrik Zetterberg  
Kassör

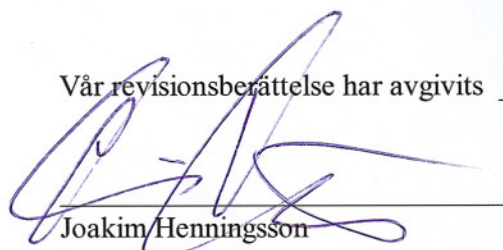
  
Therese Hildemar  
Ledamot

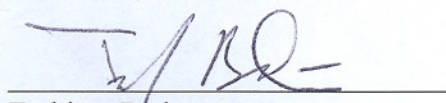
  
Ros-Weig Finell  
Ledamot

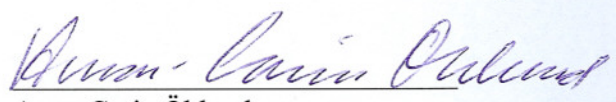
  
Torbjörn Wahlstedt  
Sekreterare

Vår revisionsberättelse har avgivits

2010 - 04 - 15

  
Joakim Henningsson  
Internrevisor

  
Torbjörn Boden  
Extern revisor

  
Anna-Carin Öhlund  
Internrevisor