

BRF KORSNÄBBEN

Org nr 769610-3485

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2006,

n

Styrelsen för Brf Korsnäbben får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2006, vilket är föreningens tredje verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parantes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade den 3 mars 2004 fastigheten Korsnäbben 1 i Solna kommun.

Föreningens fastighet består av två punkthus med elva våningar och ett lamell hus med fyra våningar samt källarvåning, totalt 87 bostadsrätter.

Fastigheten består även av garage med 49 st. p-platser samt 20 st. öppna p-platser med motorärmare.

Den totala boytan är ca 7 038 kvm. I fastigheten finns också 1 lokaler med en total uthyrningsbar yta om ca 56 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen med minst 25 kr/kvm lägenhetsyta, i enlighet med föreningens stadgar. Detta har gjorts fr.o.m. den månad som inföll närmast efter det att slutfinansiering av föreningens fastighet skett. Fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten.

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom fem år.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter ett planerat och kontinuerligt underhåll samt att eventuellt framtida bortfall av räntebidrag kan kompenseras genom sänkta lånekostnader, alternativt höjda månadsavgifter.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal med JM AB om teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel under perioden 2005-07-01--2007-06-30.

Föreningens lokaler/hyreskontrakt

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande :

<u>Verksamhet</u>	<u>Momspliktig</u>	<u>Yta kvm</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Norvia AB	Nej	56	2006-01-01 - 2010-12-31

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

<u>Kreditinstitut</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Bundet till</u>	<u>Lånebelopp</u> <u>2006-12-31</u>	<u>Amortering</u> <u>år 2007</u>
Swedbank	2,82 %	2007-11-25	23 768 200	231 800
Swedbank	3,10 %	2008-11-25	23 768 200	231 800
Swedbank	3,44 %	2010-11-25	<u>23 863 200</u>	<u>136 800</u>
			71 399 600	600 400

Fastighetsskatt

Fastigheten färdigställdes 2005 och har deklarerats som färdigställd hos Skatteverket. Fastigheten har åsatts värdeår 2005. Enligt nu gällande lag om fastighetsskatt blev fastigheten helt befriad från fastighetsskatt avseende bostäder fr.o.m. den 1 januari 2006. Detta gäller under fem år och därefter blir fastigheten beskattad med halv fastighetsskatt under ytterligare fem år. Fr.o.m 2016 blir fastigheten beskattad med full fastighetsskatt, för närvarande 1,0 % av fastighetens taxeringsvärde. Fastighetsskatten avseende lokaler är för närvarande 1 %.

Räntebidrag

Föreningen har per 25 november 2005 valt starttidpunkt för bindning av den femåriga räntan till en subventionsränta på 3,2 %.

Räntebidrag har lämnats med 30 % av ett bestämt bidragsunderlag, 71 130 000 kr under 2006.

Räntebidragen minskas och avvecklas successivt under en femårsperiod.

Under 2007 är bidragsandelen 20 %.

Förmögenhetsvärde

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2006-12-31 uppgick till 29 393 327 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen. Föreningen har lämnat kontrolluppgift på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med JM AB fram till den 31 december 2006. Ny ekonomisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari 2007 är UBC Ekonomisk Förening.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 140 (148) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 9 (5) överlåtelser skett.

Servitut

Föreningen har en belastande servitut avseende in- och utfart väg, samt ledningsrätt avseende fjärrvärmeledning.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. 7

Verksamhet under året som gått
Årsavgifterna lämnades oförändrade 2006.

Under året har föreningen anordnat luciafika.

Styrelsen har inköpt en låsbar bänk till gemensamhetslokalen.

Arbetsgrupp för yttre miljö har undersökt möjligheterna till att anlägga gemensam grillplats.

Bredband har installerats i samtliga lägenheter och lokaler.

Verksamhet under det kommande året
Styrelsen har beslutat om höjning av årsavgifterna med 1 % fr.o.m. den 1 januari 2007.

Styrelsen har beslutat om:

- * att installera rörelsestyrt ljus i soprummen
- * att inhandla mer utrustning till gemensamhetslokalen
- * att anordna två städdagar (vår och höst).

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 10 maj 2006 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Annie Kaidussus	Ledamot	Ordförande
Hans Christian Malmström	Ledamot	
Johan Falkholt	Ledamot	
Hawar Akman	Ledamot	
Dag Tamm	Ledamot	
Angelica Björkbom	Suppleant	
Johan Mejersten	Suppleant	
Shahriar Amjadi	Suppleant	

Vid stämman avgick Lennart Wirén, Ragnar Wedin, Jan Carles, Karin Åström och Björn Rydén ur styrelsen.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 11 (7) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Matz Ekman

Hans Norman Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Ugur Dincer Sammankallande
Nils Lavén

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 15 januari 2004.

Nyckeltal

	<u>2006</u>
Bokfört värde för fastigheten per kvm bostadsyta kr	30 418
Lån per kvm bostadsyta kr	10 145
Genomsnittlig skuldränta %	3,12
Fastighetens belåningsgrad %	32,95

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig lånekostnad.
Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

årets vinst 662 157

Styrelsen föreslår att årets vinst disponeras så att

till föreningens fond för yttre underhåll avsättes 351 925
(vilket är 25 kr/kvm mer än vad stadgarna föreskriver)

i ny räkning överföres 310 232

662 157

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med bokslutskommentarer.

		060101	050101
RESULTATRÄKNING	NOT	-061231	-051231
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		4 365 168	717 925
Hysesintäkter lokaler		33 600	0
Hysesintäkter garage, p-platser		430 023	64 134
Övriga rörelseintäkter	1	9 410	670
JM AB enl avtal		0	104 517
Summa intäkter		4 838 201	887 246
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-284 594	-37 905
Taxebundna kostnader	3	-846 028	-163 407
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-49 653	-6 003
Kabel-TV		-107 121	-6 960
Hysesförlust		-8 371	0
Fastighetsskatt		-23 190	-285 000
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 318 957	-499 275
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-7 995	-11 456
Styrelsearvode, styrelse- och medlemersättning		-54 408	-3 667
Revisionsarvode		-20 000	-3 333
Arvode för ekonomisk förvaltning		-186 813	-13 666
Övriga externa kostnader		-11 550	0
Summa övriga externa kostnader		-280 766	-32 122
Avskrivningar	4,5	-620 875	0
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER OCH AVSÄTTNINGAR		2 617 603	355 849
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter		17 032	77 045
Räntekostnader och liknande resultatposter		-270	0
Räntekostnader för fastighetslån		-2 239 600	-221 612
Räntekostnader för kreditiv		0	-155 033
Avgår räntebidrag		684 035	88 011
Summa resultat från finansiella investeringar		-1 538 803	-211 589
RESULTAT FÖRE SKATT		1 078 800	144 260
Skatt		-416 643	-114 933
ÅRETS RESULTAT		662 157	29 327

Resultaträkningen för 2005 speglar perioden från månadsskiftet före slutbesiktning och framåt, dvs 2005-11-01 - 2005-12-31, varför jämförelsesiffrorna ej avspeglar ett normalt verksamhetsår. Undantaget fastighetsskatt och inkomstskatt som avser perioden 2005-01-01 - 2005-12-31.

BALANSRÄKNING

NOT

061231

051231

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	214 079 600	214 680 000
Bredband	4	184 275	0
Summa materiella anläggningstillgångar		214 263 875	214 680 000
Summa anläggningstillgångar		214 263 875	214 680 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgiftsfordringar		0	9 351
Fordran JM AB		1 750	0
Avräkningskonto förvaltare		1 251 538	2 078 271
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	118 903	170 059
Summa kortfristiga fordringar		1 372 191	2 257 681

Kassa och bank

Handkassa		3 000	0
Bank		1 049 714	857 743
Summa kassa och bank		1 052 714	857 743

Summa omsättningstillgångar		2 424 905	3 115 424
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR

216 688 780

217 795 424

BALANSRÄKNING

NOT

061231

051231

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

7

Bundet eget kapital

Föreningens fond för yttre underhåll

29 327

0

Inbetalda insatser

82 779 000

82 779 000

Upplåtelseavgifter

59 946 000

59 946 000

Summa bundet eget kapital

142 754 327

142 725 000

Fritt eget kapital

Årets resultat

662 157

29 327

Summa fritt eget kapital

662 157

29 327

Summa eget kapital

143 416 484

142 754 327

Långfristiga skulder

Fastighetslån

70 799 200

71 399 600

Summa långfristiga skulder

70 799 200

71 399 600

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån

600 400

600 400

Leverantörsskulder

116 582

79 170

Skuld JM AB

0

1 905 617

Skatteskulder

839 766

399 933

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

916 348

656 377

Summa kortfristiga skulder

2 473 096

3 641 497

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

216 688 780

217 795 424

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

72 000 000

72 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Brf Korsnåbben
769610-3485

8(12)

FINANSIERINGSANALYS

	060101 061231	050101 051231
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	1 078 800	144 262
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivningar)	620 875	0
Betald skatt	23 190	285 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 722 865	429 262
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar, exkl avräkningskonto förvaltare	58 757	-179 410
Förändring av kortfristiga skulder, exkl skatteskulder	-1 608 235	3 233 657
Kassaflöde från den löpande verksamheten	173 387	3 483 509
Investeringsverksamheten		
Installation av bredband	-204 750	-112 680 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-204 750	-112 680 000
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	137 425 000
Förändring långfristiga skulder, exkl kortfristig del	-600 400	-25 600 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-600 400	111 824 600
Årets kassaflöde	-631 763	2 628 109
Likvida medel vid årets början	2 936 015	307 906
Likvida medel vid årets slut	2 304 252	2 936 015

BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Föreningens materiella anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Styrelsen anser att planen för avskrivning ska följa den långfristiga finansieringen vilket innebär att avskrivning sker i enlighet med den serieplan som fastställdes i samband med föreningens slutliga finansiering. Avskrivning på återstående anskaffningsvärde kommer därefter att bedömas utifrån fastighetens kvarvarande nyttjandeperiod vid denna tidpunkt. Amorteringar utöver serieplan påverkar inte avskrivningstakten. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning skall erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Finansieringsanalys

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar, hänsyn har dock inte tagits till periodiseringsposter.

Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden samt avräkningskonto hos förvaltare. *7*

NOTER

1 Övriga rörelseintäkter

	2006	2005
Betalningspåminnelser	710	670
Ersättning från JM AB för utlägg	8 700	0
	9 410	670

2 Fastighetsskötsel

	2006	2005
Fastighetsskötsel	63 575	13 779
Städning	97 747	15 738
Snöröjning	84 402	5 875
Mindre reparationer	30 150	2 513
Hisskostnader	4 970	0
Förbrukningsmaterial	3 750	0
	284 594	37 905

3 Taxebundna kostnader

	2006	2005
El	145 776	4 277
Uppvärmning	523 779	122 102
Vatten	118 622	26 528
Sophämtning	57 851	10 500
	846 028	163 407

4 Bredband

Bredband installerat 2006. Avskrivningstakt 10 år.

	2006	2005
Ackumulerade anskaffningsvärden	061231	051231
Inköp	204 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	204 750	0
Ackumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	-20 475	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 475	0
Utgående redovisat värde	184 275	0

5 Byggnader och mark

	061231	051231
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	161 380 000	102 000 000
Inköp	0	112 680 000
Omfördelning mark enl köpekontrakt	0	-53 300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	161 380 000	161 380 000
Ackumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	-600 400	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-600 400	0
Ackumulerade anskaffningsvärden mark		
Ingående anskaffningsvärde	53 300 000	0
Omfördelning mark enl köpekontrakt	0	53 300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	53 300 000	53 300 000
Bokfört värde byggnad och mark	214 079 600	214 680 000
Taxeringsvärden byggnader	73 192 000	29 000 000
Taxeringsvärden mark	28 127 000	28 000 000
	101 319 000	57 000 000

6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	061231	051231
Förutbetalda försäkringspremier -	13 598	8 858
Upplupna räntebidrag	72 078	148 897
Övriga poster	33 227	12 304
	118 903	170 059

7 Eget kapital

	Inbetalda	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	82 779 000	59 946 000		29 327
Disposition av föregående års resultat			29 327	-29 327
Årets resultat				662 157
Belopp vid årets utgång	82 779 000	59 946 000	29 327	662 157

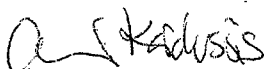
Brf Korsnåbben
769610-3485

12(12)

8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	061231	051231
Upplupna rev.arvoden	20 000	20 000
Upplupna utg.räntor	352 762	221 612
Förskottsbet. intäkt	374 252	364 982
Interimsskulder	130 094	36 949
Upplupna styrelsearvoden	29 633	12 834
Beräknade soc.avg.	9 607	0
	916 348	656 377

Stockholm 2007-04-20
Brf Korsnåbben



Annie Kaidussus
Ordförande



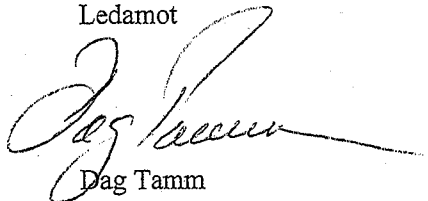
Johan Falkholt
Ledamot



Hans Christian Malmström
Ledamot

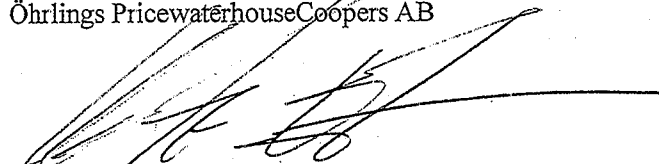


Hawar Akman
Ledamot




Dag Tamm
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2007-04-30
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Öhrlings

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Korsnäbben

Org nr 769610-3485

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Korsnäbben för år 2006. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi 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 de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 30 april 2007

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Matz Ekman

Auktoriserad revisor