

Årsredovisning

för

Brf Körgossen

(769609-9659)

Räkenskapsåret

080101 - 081231

GA 12/07
AK
MK B

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhetsberättelse för Brf Körgossen 2008

Verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Schaktning och sprängning inleddes under andra halvåret 2006. Byggnation av lägenheterna startades under mars 2007 och slutfördes under 2008. Inflyttning skedde under sommaren 2008. Denna förvaltningsberättelse omfattar föreningens hela verksamhetsår 2008.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning mellan 1 januari och 31 december 2008

Joakim Alm
Johnny Nilsson
Göran Colldahl

Styrelsen har följande sammansättning från och med 1 januari 2009

Carl Södergren	Ordförande
Mikael Karlström	Kassör
Martin Germundsson	Ledamot
Elin Håkansson	Ledamot
Patric Terelius	Ledamot
Staffan Lind	Suppleant
Sidambah Stufbergen	Suppleant

Revisor

Hans Persson ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers

Firmatecknare

Firman tecknas förutom av styrelsen gemensamt, av Mikael Karlström och Carl Södergren var för sig.

Föreningsfrågor

Personerna i den sittande styrelsen, tillträdde vid ett styrelsemöte den 9 januari 2009 efter att ha blivit valda vid en extra föreningsstämma den 27 oktober 2008. T.o.m. 8 januari 2009, var det personer ur projekteringsföretaget ALM Equity och dem närstående personer, som utgjorde hela föreningsstyrelsen. Viktigt att poängtera i detta sammanhang är att föreningen endast har haft "full ekonomisk verksamhet" under perioden juli - december 2008. Dvs, föreningen hade fram till den officiella inflyttningstidpunkten 30 juni 2008, endast utgifter/kostnader. Först fr.o.m. 1:a juli började föreningen att få intäkter i form av månadsavgifter.

Kostnader som kan vara svåra att uppskatta i ett nybyggt hus är exempelvis värme- / el- / och vattenförbrukning. Det är först efter minst ett år i "verklig drift" som man kan bedöma om förbrukningen blev den man hade uppskattat när man konstruerade huset. Påverkansfaktorer är ju bl. a. hur många som bor i huset och deras personliga vanor (dusch, värme, tvätt, etc). Budgeten för innevarande år, lades under slutet av januari 2009 och bygger alltså på endast 6 månaders utfallsstatistik.

Efter den justering av årsavgiften som gjordes den 1:a mars, ser dock den ekonomiska utvecklingen betryggande ut för de närmaste åren. Vi har endast under en kort period behövt ta checkräkningskrediten (som vi tog i januari) i anspråk och har nu börjat bygga upp en egen kassa för att finansiera löpande utgifter med egna medel. Ambitionen är att ha c:a 500 000 kr i likvida medel för att kunna möta oförutsedda utgifter under de närmaste åren. När denna nivå är nådd kommer styrelsen att ta upp till förnyad prövning hur eventuellt överskott skall disponeras på lite längre sikt.

Vad vi känner till i dagsläget är att nya kostnader kommer att tillkomma under de närmaste åren och vi bör därför redan nu börja planera för dessa. Händelser som är av betydelse är att det statliga räntebidraget successivt kommer att trappas ner för att helt upphöra i och med utgången av 2011. Vidare är föreningens hus befriat från fastighetsskatt under de närmaste 5 åren. Därefter kommer föreningen att betala "halv" fastighetsskatt under ytterligare 5 år och därefter full fastighetsskatt.

Vi anser att vi är väl rustade för de kommande åren och ser också flera faktorer som påverkar oss positivt. En faktor är att föreningens fastighetslån på 27 Mkr har blivit avsevärt billigare i och med det nuvarande ränteläget (2,87%). Framtidsutsikterna är goda för att räntekostnaderna kommer att förbli låga de närmaste 1-2 åren (ev ännu lägre).

Ytterligare en faktor som påverkat kostnadsbilden positivt är att vi har tecknat nytt elavtal med den "billigaste" elleverantören på marknaden just nu. Avtalet träder i kraft den 1:a maj och löper på 1 år i taget.

Under tiden från första inflyttningen i juli 2008 tom 31 december 2008 har 5 överlåtelser skett. Föreningen har 47 medlemslägenheter varav 8 stycken fortfarande ägs av projekteringsföretaget ALM Equity som kommer att sälja dessa under året.

Lägenhetsfördelningen är:

1 rok	31 st
2 rok	15 st
3 rok	1 st

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av STOR Redovisning i Stockholm AB

Ekonomi

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Mäklarservice AB

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets vinst 29 082 203 kr tillsammans med balanserad förlust 32 314 145 kr balanseras i ny räkning.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt kan hänvisas till följande resultat- och balansräkning, med tilläggsupplysningar.

EA MF
MM RT
S

RESULTATRÄKNING	Not	080101-081231	070101-071231
Föreningens intäkter			
Föreningens årsavgifter	1	397 039	0
Summa intäkter		397 039	0
Föreningens kostnader			
Fastighetsförvaltning	2	-522 578	-241 306
Övriga externa kostnader	3	-127 609	-16 767
Summa kostnader		-650 187	-258 073
Resultat föreningen		-253 148	-258 073
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	32 102 114	-29 094 500
Ränteintäkter		5 664	2 912
Räntekostnader koncern		0	-830 567
Räntekostnader		-2 770 843	-2 133 917
Resultat efter finansiella poster		29 083 787	-32 314 145
Skatt på årets resultat		-1 584	0
Årets resultat		29 082 203	-32 314 145

Off 1/19
M.K. (S)

BALANSRÄKNING	Not	081231	071231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	96 713 505	62 692 193
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag		0	76 000
Summa anläggningstillgångar		96 713 505	62 768 193
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		328 095	0
Övriga fordringar		0	26 517 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		153 461	54 207
Kassa och bank		46 662	3 891
Summa omsättningstillgångar		528 218	26 575 098
SUMMA TILLGÅNGAR		97 241 723	89 343 291

BALANSRÄKNING	Not	081231	071231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		45 380 000	0
Uppskrivningsfond		29 094 500	29 094 500
Summa		74 474 500	29 094 500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-34 057 327	-1 743 182
Årets resultat		29 082 203	-32 314 145
Summa		-4 975 124	-34 057 327
Summa eget kapital	6	69 499 376	-4 962 827
Långfristiga skulder			
Andra skulder till kreditinstitut	7	27 000 000	26 132 789
Skulder till koncernföretag		0	29 170 500
Skulder till intresseföretag		0	7 800 000
Summa långfristiga skulder		27 000 000	63 103 289
Kortfristiga skulder			
Hysesperiodisering		453 670	0
Leverantörsskulder		95 825	173 571
Skatteskulder		69 584	41 926
Övriga skulder		106 180	27 703 094
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		17 088	3 284 238
Summa kortfristiga skulder		742 347	31 202 829
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		97 241 723	89 343 291
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		44 500 000	44 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

CH v19
YLL
ES
S

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt allmänna råd, vägledningar och uttalanden från Bokföringsnämnden.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

I denna årsredovisning är varje delpost och varje total avrundad för sig enligt gängse avrundningsregler. En summering av de avrundade delposterna behöver därför inte nödvändigtvis stämma med de avrundade totalerna.

SPECIFIKATION

080101-081231 070101-071231

1 Föreningens intäkter

Årsavg bostäder juli-dec	837 164	0
Avgiftsreduktion juli-dec	-463 794	0
Garage/P-platser	15 000	0
Övelåtelse-/pantavgifter	8 669	0
Föreningens intäkter totalt	397 039	0

2 Föreningens kostnader

Fastighetsskötsel	-15 927	0
Städning	-24 186	0
Övriga fastighetskostnader	-991	-1 471
Städ o köpta tjänster	-41 104	-1 471
Bostäder r/u	-1 694	0
Hissar r/u	-797	0
Reparationer/löpande underhåll	-2 491	0
Elektricitet	-116 295	-8 416
Värme	-86 903	0
Vatten	-35 760	0
Sophämtning	-6 164	0
Källsortering	-5 683	0
Taxebundna utgifter o uppvärmning	-250 805	-8 416
Fastighetsförsäkring	-11 867	0
Tomträttsavgälder	-216 830	-202 907
Riskkostnader/avgälder/övrigt	-228 697	-202 907
Fastighetsskatt	519	-28 512
Fastighetsskatt	519	-28 512
Fastighetsförvaltningen	-522 578	-241 306

Handwritten signatures and initials:
CJ WIG
MUR
S

SPECIFIKATION

080101-081231 070101-071231

3 Övriga kostnader

Datatillbehör/tjänster	-164	0
Resekostnader	0	-305
Repr avdragsgill	-360	0
Repr ej avdragsgill	-2 115	0
Kontorsmtrl/trycksaker	0	-1 656
Telefon/internet	-715	-3 607
Telefon	-6 851	0
Revisionsarvoden	-10 000	0
Redovisningstjänster	-58 892	-8 981
Avgifter bank	-26 250	0
Övr främmande tjänster	-17 000	0
Övriga kostn avdragsgilla	-901	-1 404
Bilersättning skattefri	-4 361	-814
Övriga externa kostnader	-127 609	-16 767

4 Resultat från andelar i koncernföretag

Nedskrivningar	0	29 094 500
Nedskrivningar reverser	32 102 114	0

5 Byggnader och mark

081231

071231

Inspektrisen 2

Ingående anskaffningsvärde	62 692 193	13 889 873
Byggkostnader	34 021 313	19 707 820
Uppskrivningar	0	29 094 500
Utgående anskaffningsvärde	96 713 505	62 692 193
Utgående bokfört värde byggnad	96 713 505	62 692 193

Inga avskrivningar har bokförts 2008
eftersom byggnaden varit under uppförande

Taxeringsvärde fastighet med byggnad under uppförande	17 000 000	7 128 000
--	------------	-----------

Handwritten signatures and initials:
E.H. 1/15
Y.M. 1/15
3

6 Eget kapital

Årets förändring eget kapital	Insatser	Uppskrivningsfond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	0	29 094 500	0	-1 743 182	-32 314 145
Inbetalda insatser	45 380 000				
Disp fgå resultat				-32 314 145	32 314 145
Årets resultat			0		29 082 203
Årets utgå balans	45 380 000	29 094 500	0	-34 057 327	29 082 203

Yttre fond avsättes med 0,1% av taxeringsvärdet med början 2009 när fastighetens taxeringsvärde är fastställt

7 Skulder

	2008-12-31	2007-12-31
Stadshypotek lån 191859 ränta 2,870%	27 000 000	26 048 670

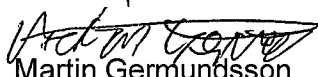
Underskrifter

Stockholm 2009-04- 18


Carl Södergren


Mikael Karlström



Elin Håkansson


Martin Germundsson


Patric Terelius


Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2009-04-22


Hans Persson
Godkänd revisor



Öhrlings

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Körgossen

Org nr 769609-9659

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Körgossen för räkenskapsåret 2008. 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 min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig 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 ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen 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 för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 22 april 2009



Hans Persson
Godkänd revisor