

Årsredovisning

för

Brf Körgossen
(769609-9659)

Räkenskapsåret

090101 - 091231

h.k

MG PU CS

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhetsberättelse för Brf Körgossen 2009

Verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Denna förvaltningsberättelse omfattar föreningens hela verksamhetsår 2009.

Styrelse

Carl Södergren	Ordförande
Mikael Karlström	Kassör
Martin Germundsson	Ledamot
Elin Håkansson	Ledamot (avträdde under hösten 2009)
Patric Terelius	Ledamot
Staffan Lind	Suppleant
Sidambah Stuiifbergen	Suppleant

Revisor

Hans Persson ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers

Firmatecknare

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

Föreningsfrågor

Då föreningen är ny (2008) så byggde 2009 års budget till en del på uppskattningar av driftskostnaderna.

Nu har vi varit i verklig drift i 1,5 år och vi börjar nu få en ganska bra överblick över hur drifts- och förvaltningskostnaderna fördelar sig.

Glädjande nog så har dessa utfallit mycket nära budgeten.

Den avgiftsjustering vi tvingades göra i mars 2009 har medfört att vi nu kan betrakta föreningens ekonomi som god och i linje med en långsiktigt sund utveckling.

Detta tillsammans det unikt låga ränteläget har gett oss en snabb ekonomisk återhämtning.

För ekonomin på några års sikt vet vi att följande kommer ske:

- Statliga räntesubventionerna tas bort helt vid utgången av 2011
- Halv fastighetsskatten kommer att debiteras oss fr.o.m. 2013
- Allmänna ränteläget kommer att stiga och påverka vårt fastighetslån (27 Mkr)
- Allmänna kostnadsökningar vad avser fjärrvärme och el
- Justeringar av tomträttsavgälden kommer att ske

Vi kommer från och med 2009 års bokslut, börja göra avskrivningar på fastigheten samt avsätta medel för en yttre underhållsfond.

Vi har också en osäker kostnad framför oss och det är att åtgärda varmvattentillgången som har visats sig vara otillräcklig vid några tillfällen (ej att sammanblanda med frysande vattenledningsrör) då detta troligtvis inte går att hänföra till byggfel.

Under tiden 1 januari till 31 december 2009 har 10 överlåtelser skett.

Föreningen har 47 medlemslägenheter.

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 251 246 kr tillsammans med balanserad förlust 5 013 124 kr balanseras i ny räkning.

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

RESULTATRÄKNING

Not 090101-091231 080101-081231

Föreningens intäkter

Föreningens årsavgifter	1	1 971 808	397 039
Summa intäkter		1 971 808	397 039

Föreningens kostnader

Fastighetsförvaltning	2	-805 558	-522 578
Övriga externa kostnader	3	-92 264	-127 609
Avskrivningar av anläggningstillgångar	4	-353 000	0
Summa kostnader		-1 250 821	-650 187

Resultat föreningen		720 987	-253 148
----------------------------	--	----------------	-----------------

Resultat från finansiella investeringar

Resultat från andelar i koncernföretag	0	32 102 114
Ränteintäkter	68	5 664
Räntekostnader	-469 809	-2 770 843

Resultat efter finansiella poster	251 246	29 083 787
--	----------------	-------------------

Skatt på årets resultat	0	-1 584
-------------------------	---	--------

Årets resultat	251 246	29 082 203
-----------------------	----------------	-------------------

M.K.
MB P.T.S.

BALANSRÄKNING	Not	091231	081231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	96 360 505	96 713 505
Summa anläggningstillgångar		96 360 505	96 713 505
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		372 106	328 095
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		116 454	153 461
Kassa och bank		686 622	46 662
Summa omsättningstillgångar		1 175 182	528 218
SUMMA TILLGÅNGAR		97 535 687	97 241 723

BALANSRÄKNING	Not	091231	081231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		45 380 000	45 380 000
Uppskrivningsfond		29 094 500	29 094 500
Yttre reparationsfond		38 000	0
Summa		74 512 500	74 474 500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 013 124	-34 057 327
Årets resultat		251 246	29 082 203
Summa		-4 761 878	-4 975 124
Summa eget kapital	6	69 750 622	69 499 376
Långfristiga skulder			
Lån Handelsbanken		27 000 000	27 000 000
Summa långfristiga skulder		27 000 000	27 000 000
Kortfristiga skulder			
Hyresperiodisering		494 292	453 670
Leverantörsskulder		211 481	95 825
Skatteskulder		0	69 584
Övriga skulder		69 292	106 180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		10 000	17 088
Summa kortfristiga skulder		785 065	742 347
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		97 535 687	97 241 723
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		44 500 000	44 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

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

090101-091231 080101-081231

1 Föreningens intäkter

Garage/P-platser ej moms	29 000	15 000
Årsavg bostäder	1 918 732	837 164
Hysesreduktion	0	-463 794
Övelåtelse-/pantavgifter	23 326	8 669
Indrivningskostn/inkasso	750	0
Föreningens intäkter totalt	1 971 808	397 039

2 Föreningens kostnader

Fastighetsskötsel	-807	-15 927
Förbrukningsmaterial	-3 070	0
Städning	-51 156	-24 186
Snöröjning	-2 500	0
Bevakningskostnader	-3 884	0
Övriga fastighetskostnader	0	-991
Städ o köpta tjänster	-61 417	-41 104
Bostäder r/u	0	-1 694
Hissar r/u	-3 188	-797
VVS r/u	-2 174	0
Fönster r/u	-1 725	0
Portar r/u	-2 000	0
Gård/markanläggning r/u	-5 500	0
Garage/P-platser r/u	-3 955	0
Reparationer/löpande underhåll	-18 542	-2 491
Elektricitet	-151 902	-116 295
Värme	-233 123	-86 903
Vatten	-47 960	-35 760
Sophämtning	-16 244	-6 164
Källsortering	-10 980	-5 683
Taxebundna utgifter o uppvärmning	-460 209	-250 805

SPECIFIKATION

090101-091231 080101-081231

Fastighetsförsäkring	-22 741	-11 867
Tomträttsavgälder	-216 830	-216 830
Konsultarvoden	-12 500	0
Konsultarvoden teknisk	-13 319	0
Riskkostnader/avgälder/övrigt	-265 390	-228 697

Fastighetsskatt	0	519
Fastighetsskatt	0	519

Fastighetsförvaltningen	-805 558	-522 578
--------------------------------	-----------------	-----------------

3 Övriga kostnader

Förbrukningsinventarier	-1 595	0
Datatillbehör/tjänster	-1 119	-164
Repr avdragsgill	0	-360
Repr ej avdragsgill	0	-2 115
Mötes/trivselkostnader	-1 500	0
Kontorsmtrl/trycksaker	-1 659	0
Telefon/internet	-2 160	-715
Telefon	0	-6 851
Revisionsarvoden	-14 375	-10 000
Redovisningstjänster	-64 002	-58 892
Avgifter bank	-2 584	-26 250
Övr främmande tjänster	0	-17 000
Tidning/tidskr/facklitt	-1 625	0
Övriga kostn avdragsgilla	-1 645	-901
Bilersättn skattefri	0	-4 361
Övriga externa kostnader	-92 264	-123 248

Föreningens kostnader totalt	-1 250 821	-650 187
-------------------------------------	-------------------	-----------------

4 Avskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade ekonomiska livslängden.
Följande avskrivning har tillämpats.
Byggnader 0,5%

5 Byggnad och mark

Inspektrisen 2		
Ingående anskaffningsvärde	96 713 505	62 692 193
Btggkostnader	0	34 021 313
Anskaffningsvärde mark enl taxering	-26 112 705	0
Utgående anskaffningsvärde	70 600 800	96 713 505

Årets avskrivningar 0,5%	-353 000	0
Utgående avskrivningar	-353 000	0

Utgående bokfört värde för byggnad	70 247 800	96 713 505
---	-------------------	-------------------

Anskaffningsvärde för mark	26 112 705	0
-----------------------------------	-------------------	----------

Taxeringsvärde fastighet med byggnad under uppförande	0	17 000 000
Taxeringsvärde 2009	38 000 000	17 000 000

OS 9.11
ms
AU

6 Eget kapital

Arets förändring eget kapital	Insatser	Uppskrivnings- fond	Yttre fond	Balanserat resultat	Arets resultat
Ingående balans	45 380 000	29 094 500	0	-34 057 327	29 082 203
Inbetalda insatser	45 380 000				
Disp fåg resultat			38 000	29 044 203	-29 082 203
Årets resultat			0		251 246
Årets utgå balans	45 380 000	29 094 500	38 000	-5 013 124	251 246

7 Skulder

2009-12-31 2008-12-31

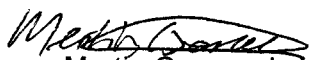
Stadshypotek lån 251847 ränta 1,550% 27 000 000 27 000 000

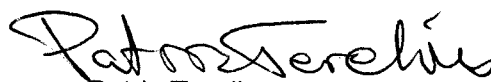
Underskrifter

Stockholm 2010-03-10


Carl Södergren


Mikael Karlström


Martin Germundsson


Patric Terelius

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2010-03-16


Hans Persson
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Körgossen

Org nr 769609-9659

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Körgossen för år 2009. 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 revisionssed 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 ersättningsskyldig 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 16 mars 2010



Hans Persson
Godkänd revisor