BRF KARLBERGA PARK I SÖDERTÄLJE

Org nr 769614-1196

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2006-03-22 - 2006-12-31

Styrelsen för Brf Karlberga Park i Södertälje får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2006-03-22 - 2006-12-31, vilket är föreningens första verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

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 13 oktober 2006 fastigheten Karlberga 15 i Södertälje kommun.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB för uppförande av föreningens hus.

Föreningens fastighet kommer att bestå av fyra flerbostadshus i 4-5 våningar med totalt 50 bostadsrätter.

Den totala boytan blir ca 4 174 kvm. I fastigheten kommer även att finnas 30 st öppna parkeringsplatser samt 32 st parkeringsplatser med carport.

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 kommer att ske fr.o.m. den månad som infaller närmast efter det att slutfinansiering av föreningens fastighet skett. Fonderade medel avser att bidraga 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 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 t.o.m. 31 december 2009.

Ekonomisk plan
Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 19 oktober 2006. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhölls av Bolagsverket den 25 oktober 2006. Med anledning av riksdagsbeslut den 18 december 2006 godkände styrelsen en ny ekonomisk plan den 13 februari 2007. Planen registrerades av Bolagsverket den 28 februari 2007 och nytt tillstånd erhölls den 8 mars 2007.

Byggnadens anskaffningskostnad inklusive reservering för oförutsedda kostnader är beräknad till 109 870 000 kr vilket planeras finansieras genom lån om 47 500 000 kr samt insatser och upplåtelseavgifter om 62 370 000 kr. Enligt ekonomisk plan registrerad 2007 beräknas årsavgiften uppgå till i genomsnitt ca 733 kr/kvm per år samt insatser och upplåtelseavgifter till ca 14 943 kr/kvm.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningen innehar byggnadskreditiv i Swedbank AB om 90 000 000 kr per den 31 december 2006, varav utnyttjad del är 39 000 000 kr.

Avräkning mot JM AB

Slutlig reglering av entreprenaden har ännu ej skett. Enligt entreprenadkontraktet är avräkningsdag närmaste kvartalsskifte, dock minst en månad efter det att godkänd slutbesiktning och slutfinansiering av fastigheten har skett. Entreprenören svarar för föreningens samtliga drifts- och kapitalkostnader samt uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten. Avräkning torde kunna bestämmas till 2007-12-31.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningsvärde	109 820 000	Lån	47 500 000
Likviditetsreserv	50 000	Insatser	21 494 000
		Upplåtelseavg	40 876 000
	109 870 000		109 870 000

Fastighetsskatt

Fastigheten beräknas att färdigställas 2007 och kommer att deklareras som färdigställd hos Skatteverket. Fastigheten har kommer troligen att åsättas värdeår 2007. Enligt nu gällande lag om fastighetsskatt blir fastigheten helt befriad från fastighetsskatt avseende bostäder fr.o.m. 2008-01-01. Detta gäller under fem år och därefter blir fastigheten beskattad med halv fastighetsskatt under ytterligare fem år. Fr.o.m 2018 blir fastigheten beskattad med full fastighetsskatt, för närvarande 0,4 % av fastighetens taxeringsvärde.

Räntebidrag

Föreningen har för avsikt att ansöka om omprövning samt utbetalning av räntebidrag. Tidigare har Länsstyrelsen den 1 september 2006 beviljat räntebidrag efter ansökan av JM AB.

Räntebidrag lämnas under 2007 med 20 % av ett bestämt bidragsunderlag, 40 050 000 kr. Räntebidragen minskas och avvecklas successivt under en femårsperiod.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med JM AB t.o.m. 31 december 2008.

Föreningsfrågor

Inflyttningen i föreningens hus beräknas till i juni 2007 och beräknas avslutas under oktober 2007.

Vid årsskiftet var 17 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och de sista lägenheterna kommer att upplåtas senast vid avräkningstidpunkten enligt entreprenadkontraktets särskilda bestämmelser.

Föreningen hade vid årets slut 30 medlemmar.

Samfällighet

Föreningen är kan komma att vara delaktig i en Samfällighet tillsammans med andra fastigheter. Samfälligheten kommer att förvalta gemensamhetsanläggningar som omfattar bland annat körvägar, parkmark, parkering samt gång- och cykelvägar.

Servitut

Fastigheten har tre belastande servitut avseende kraftledning samt ett för väg.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Styrelse
Styrelsen har efter bildandemöte den 3 mars 2006 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Björn Rydén	1)	Ledamot	Ordförande
Per Bondelid	1)	Ledamot	
Ragnar Wedin		Ledamot	
Jan Granmar	1)	Suppleant	

1) utsedd av AB Bostadsgaranti.

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

Styrelsen har under året hållit 4 st protokollförda sammanträden.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Stockholm.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Huvudansvarig Robert Holm	Ordinarie
Hans Norman Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Suppleant

Föreningens stadgar
Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 22 mars 2006.

Vinstdisposition
Entreprenören svarar för föreningens samtliga drift- och kapitalkostnader samt uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten, därmed finns inget resultat att ta ställning till.

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

BALANSRÄKNING

	NOT	061231
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	1	39 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		**39 000 000**
Summa anläggningstillgångar		**39 000 000**
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Fordran JM AB		11 572
Summa kortfristiga fordringar		**11 572**
Kassa och bank		
Bank		260 208
Summa kassa och bank		**260 208**
Summa omsättningstillgångar		**271 780**
SUMMA TILLGÅNGAR		**39 271 780**

BALANSRÄKNING	**NOT**	**061231**
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	2	
Bundet eget kapital		
Insatser och upplåtelseavgifter		260 000
Summa bundet eget kapital		**260 000**
Summa eget kapital		**260 000**
Långfristiga skulder		
Byggnadskreditiv		39 000 000
Summa långfristiga skulder		**39 000 000**
Kortfristiga skulder		
Upplupna utgiftsräntor		11 780
Summa kortfristiga skulder		**11 780**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**39 271 780**

Ställda säkerheter	
För egna skulder och avsättningar	
Fastighetsinteckningar	47 500 000
Ansvarsförbindelser	Inga

BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

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.

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

NOTER

1 Byggnader och mark

	061231
Anskaffningsvärden byggnader	
Inköp	21 500 000
Utgående anskaffningsvärden byggnader	**21 500 000**
Anskaffningsvärden mark	
Inköp	17 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	**17 500 000**
Bokfört värde byggnader och mark	**39 000 000**
Taxeringsvärden mark	4 680 000

2 Eget kapital

Fördelning mellan insatser och upplåtelseavgifter kommer att ske när samtliga inbetalningar har skett.

	Inbetalda insatser
Ökning av insatskapital	260 000
Belopp vid årets utgång	**260 000**

Stockholm 2007 -05 -02
Brf Karlberga Park i Södertälje

Björn Rydén
Ordförande

Ragnar Wedin
Ledamot

Per Bondelid
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 8 maj 2007
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Robert Holm
Auktoriserad revisor

Öhrlings
PRICEWATERHOUSECOOPERS

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Karlberga Park i Södertälje

Org nr 769614-1196

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Karlberga Park i Södertälje för räkenskapsåret 2006-03-22 – 2006-12-31. 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 revisionssed 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 balansräkningen för föreningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 8 maj 2007

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Robert Holm
Auktoriserad revisor