

BRF KARLBERGA PARK I SÖDERTÄLJE

Org nr 769614-1196

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2007

A

Styrelsen för Brf Karlberga Park i Södertälje får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007, vilket är föreningens andra 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 lägenheter och lokaler under nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade den 2 oktober 2006 fastigheten Karlberga 15 i Södertälje kommun.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (entreprenören) för uppförande av föreningens hus. Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus i fyra till fem våningar med totalt 50 bostadsrätter. Den totala boytan är ca 4 174 m². Föreningen disponerar 30 st öppna parkeringsplatser samt 32 st parkeringsplatser med carport.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Samfällighet

Föreningen är delaktig i Karlberga Parks Samfällighetsförening tillsammans med fastigheterna Karlberga 2-16 och Lina 4:50. Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningar som omfattar bland annat körvägar, parkmark, parkering samt gång- och cykelvägar, belysning och vattenledningar.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning och sophämtning exkl. hushållssopor, under perioden 1 juli 2007 - 31 december 2009.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning under perioden 2 oktober 2006 - 31 december 2008.

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 erhöles 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 erhöles den 8 mars 2007.

Föreningens ekonomi

Föreningens långsiktiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

| Kreditinstitut | Ursprungligt lånebelopp | Räntesats | Utbetalt datum | Bundet till | Lånebelopp 2007-12-31 | Amortering år 2008 |
|----------------|-------------------------|-----------|----------------|-------------|-----------------------|--------------------|
| Swedbank AB | 16 000 000 | 4,82 % | 2007-10-11 | 2009-10-11 | 16 000 000 | 70 000 |
| Swedbank AB | 12 500 000 | 4,92 % | 2007-10-11 | 2010-10-11 | 12 500 000 | 8 675 |
| Swedbank AB | 13 393 000 | 5,00 % | 2007-10-11 | 2011-10-11 | 13 393 000 | 9 295 |
| Swedbank AB | <u>5 607 000</u> | 5,09 % | 2007-10-11 | 2012-10-11 | <u>5 607 000</u> | <u>3 891</u> |
| | 47 500 000 | | | | 47 500 000 | 91 861 |

Byggnadskreditivet är inlöst i sin helhet den 11 oktober 2007.

Avräkning mot entreprenören

Slutligt anskaffningsvärde för föreningens fastighet uppgår till 109 820 000 kr, varav mark 17 500 000 kr.

Avräkningstidpunkt har fastställts till den 31 december 2007. Entreprenören har svarat för föreningens kostnader samt uppburit intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med entreprenadkontraktet.

Entreprenören har vid avräkningstidpunkten förvärvat tre lägenheter i enlighet med entreprenadkontraktets särskilda bestämmelser. Lägenheterna kommer att överlätas.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 31 december följande utseende:

| | | | |
|-------------------|--------------------|-----------------------|------------------|
| Anskaffningsvärde | 109 820 000 | Lån | 47 500 000 |
| Likviditetsreserv | 50 000 | Insatser | 60 522 000 |
| | | Ej inbetalda insatser | <u>1 848 000</u> |
| | <u>109 870 000</u> | | 109 870 000 |

Fastighetsskatt

Fastigheten färdigställdes 2007 och kommer att deklarerar som färdigställd. Fastigheten kommer troligen att äsättas värdeår 2007. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder t.o.m. värdeåret.

Fr.o.m. 2008 ersätts fastighetsskatt för bostäder med fastighetsavgift per bostadslägenhet. Lägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex - tio och fr.o.m. år elva med full fastighetsavgift. Fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår 2008 till 1 200 kr per lägenhet. Avgiften kommer att indexeras genom att knytas till inkomstbasbeloppet.

Räntebidrag

Föreningen har per 17 oktober 2007 valt starttidpunkt för bindning av den femåriga räntan till en subventionsränta på 4,85 procent.

Räntebidrag har lämnats med 20 procent av ett bestämt bidragsunderlag, 40 050 000 kr under 2007, multiplicerat med fastställd subventionsränta. Räntebidragen minskas och avvecklas successivt under en femårsperiod. Under 2008 utgår bidrag med 14 procent av bidragsunderlaget.

Föreningsfrågor

Föreningen hade 89 medlemmar vid årets slut.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under juni 2007 och avslutades under oktober 2007. Under året har en överlåtelse skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhet under året

Styrelsen har under räkenskapsåret beslutat att ändra principen för avskrivning på föreningens byggnader. Den nya principen utgår från byggnadernas bedömda nyttjandeperiod. Styrelsen har bedömt nyttjandeperioden till 100 år. Byggnaderna kommer att skrivas av enligt en progressiv plan under dessa 100 år. Föreningen kommer att tillämpa den nya avskrivningsprincipen fr.o.m. räkenskapsåret 2008.

Planerad verksamhet för kommande år

Styrelsen har beslutat om höjning av årsavgifterna med 3,5 procent fr.o.m. den 1 januari 2008.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 30 maj 2007 haft följande sammansättning :

| | | |
|--------------------|-----------|------------|
| Björn Rydén 1) | Ledamot | Ordförande |
| Per Bondelid 1) | Ledamot | |
| Ragnar Wedin 1) | Ledamot | |
| Agneta Larsson | Ledamot | |
| Ann Lindholtz | Ledamot | |
| Jan Granmar 1) | Suppleant | |
| Charlotta Forsberg | Suppleant | |
| Olov Johansson | Suppleant | |
| Peter Morgan | Suppleant | |

1) utsedd av AB Bostadsgaranti

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

Styrelsen har hållit 6 (4) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Robert Holm

Hans Norman Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Sabina Adam Sammankallande
Eva Hinrichsen

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 22 mars 2006.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen med minst 25 kr/m² lägenhetsyta, i enlighet med föreningens stadgar. Fonderade medel avser att bidra till yttre underhåll på fastigheten.

A

Brf Karlberga Park i Södertälje
769614-1196

4(10)

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Årets resultat

26 088

Styrelsen föreslår att

till föreningens fond för yttre underhåll avsättes

26 088

Föreningens ekonomiska ställning

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



| RESULTATRÄKNING | NOT | 070101 | 060322 |
|--------------------------------------------------------------|------------|-----------------|-----------------|
| | | -071231 | -061231 |
| | | | (10 mån) |
| Intäkter | | | |
| Årsavgifter bostäder | | 684 041 | 0 |
| Hysesintäkter garage, p-platser | | 48 256 | 0 |
| Övriga rörelseintäkter | 1 | 100 | 0 |
| Summa intäkter | | 732 397 | 0 |
| Kostnader för fastighetsförvaltning | | | |
| Fastighetskötsel | 2 | -47 500 | 0 |
| Taxebundna kostnader | 3 | -154 600 | 0 |
| Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen | | -7 551 | 0 |
| Kabel-TV | | -9 188 | 0 |
| Fastighetskatt | | -74 400 | 0 |
| JM AB enl. avtal | | -17 713 | 0 |
| Summa kostnader för fastighetsförvaltning | | -310 952 | 0 |
| Övriga externa kostnader | | | |
| Administrationskostnader | | -197 | 0 |
| Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar | 4 | -8 276 | 0 |
| Revisionsarvode | | -6 250 | 0 |
| Summa övriga externa kostnader | | -14 723 | 0 |
| RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER | | 406 722 | 0 |
| Resultat från finansiella investeringar | | | |
| Övriga ränteintäkter | | 128 910 | 0 |
| Räntekostnader för fastighetslån | | -520 277 | 0 |
| Räntekostnader för kreditiv | | -47 267 | 0 |
| Avgår räntebidrag | | 94 095 | 0 |
| Summa resultat från finansiella investeringar | | -344 539 | 0 |
| RESULTAT FÖRE SKATT | | 62 183 | 0 |
| Skatt | | -36 095 | 0 |
| ÅRETS RESULTAT | | 26 088 | 0 |

Resultaträkningen speglar perioden från månadsskiftet efter slutbesiktning och framåt, dvs 2007-10-01--2007-12-31. Undantaget fastighetsskatt som avser hela räkenskapsåret.

BALANSRÄKNING

NOT

071231

061231

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

109 820 000

39 000 000

Summa materiella anläggningstillgångar

109 820 000

39 000 000

Summa anläggningstillgångar

109 820 000

39 000 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgiftsfordringar

100

0

Fordran JM AB

0

11 572

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6

187 269

0

Avräkningskonto förvaltare

1 349 199

0

Summa kortfristiga fordringar

1 536 568

11 572

Kassa och bank

Bank

6 685 113

260 208

Summa kassa och bank

6 685 113

260 208

Summa omsättningstillgångar

8 221 681

271 780

SUMMA TILLGÅNGAR

118 041 681

39 271 780

A

| BALANSRÄKNING | NOT | 071231 | 061231 |
|----------------------------------------------|------------|--------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 7 | | |
| <u>Bundet eget kapital</u> | | | |
| Inbetalda insatser | | 60 522 000 | 260 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 60 522 000 | 260 000 |
| <u>Fritt eget kapital</u> | | | |
| Årets resultat | | 26 088 | 0 |
| Summa fritt eget kapital | | 26 088 | 0 |
| Summa eget kapital | | 60 548 088 | 260 000 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Byggnadskreditiv | | 0 | 39 000 000 |
| Fastighetslån | | 47 408 139 | 0 |
| Summa långfristiga skulder | | 47 408 139 | 39 000 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Kortfristig del av fastighetslån | | 91 861 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 41 313 | 0 |
| Skuld JM AB | | 735 448 | 0 |
| Skatteskulder | | 110 495 | 0 |
| Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter | 8 | 9 106 337 | 11 780 |
| Summa kortfristiga skulder | | 10 085 454 | 11 780 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 118 041 681 | 39 271 780 |
| Ställda säkerheter | | | |
| <u>För egna skulder och avsättningar</u> | | | |
| Fastighetsinteckningar | | 47 500 000 | 47 500 000 |
| Ansvarsförbindelser | | Inga | Inga |

BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen 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 tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan fr o m räkenskapsåret 2008, vilket innebär att de årliga avskrivningarna är låga i början av avskrivningstiden och ökar därefter successivt. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Avskrivningar görs från och med månaden efter det att slutbesiktning av föreningens fastighet skett eller att slutfinansiering skett .

Planerade avskrivningar för nästkommande år uppgår till 92 320 kr.

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 redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

NOTER

1 Övriga rörelseintäkter

| | 2007 | 060322-061231 |
|----------------------|------|---------------|
| Betalningspåminnelse | 100 | 0 |

2 Fastighetsskötsel

| | 2007 | 060322-061231 |
|-------------------|--------|---------------|
| Fastighetsskötsel | 47 500 | 0 |

3 Taxebundna kostnader

| | 2007 | 060322-061231 |
|-------------|----------------|---------------|
| El | 18 602 | 0 |
| Uppvärmning | 109 928 | 0 |
| Vatten | 12 520 | 0 |
| Sophämtning | 13 550 | 0 |
| | 154 600 | 0 |

4 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

| | 2007 | 060322-061231 |
|-------------------|--------------|---------------|
| Styrelsearvode | 6 250 | 0 |
| Sociala kostnader | 2 026 | 0 |
| | 8 276 | 0 |

5 Byggnader och mark

| | 071231 | 061231 |
|------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Anskaffningsvärden byggnader | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 21 500 000 | 0 |
| Inköp | 70 820 000 | 21 500 000 |
| Utgående anskaffningsvärden byggnader | 92 320 000 | 21 500 000 |
| Anskaffningsvärden mark | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 17 500 000 | 0 |
| Inköp | 0 | 17 500 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark | 17 500 000 | 17 500 000 |
| Bokfört värde byggnader och mark | 109 820 000 | 39 000 000 |
| Taxeringsvärden byggnader | 13 400 000 | 0 |
| Taxeringsvärden mark | 5 200 000 | 4 680 000 |
| | 18 600 000 | 4 680 000 |

6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 071231 | 061231 |
|---------------------------------|----------------|----------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 12 438 | 0 |
| ComHem AB | 9 647 | 0 |
| Upplupna räntebidrag | 165 184 | 0 |
| | 187 269 | 0 |

A


7 Eget kapital

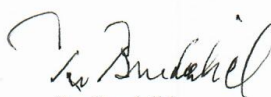
| | Inbetalda insatser | Utgående resultat |
|----------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| Belopp vid årets ingång | 260 000 | |
| Ökning av insatskapital | 60 262 000 | |
| Disposition av föregående års resultat | | 26 088 |
| Belopp vid årets utgång | 60 522 000 | 26 088 |


8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


| | 071231 | 061231 |
|-------------------------------------------|------------------|---------------|
| Upplupna räntekostnader | 520 277 | 0 |
| Förskottsbetalda månadsavgifter och hyror | 205 673 | 0 |
| Upplupna styrelsearvoden | 14 583 | 0 |
| Upplupna sociala kostnader | 4 728 | 0 |
| Upplupna revisionsarvoden | 25 000 | 0 |
| Upplupen entreprenadkostnad JM AB | 8 320 000 | 0 |
| Övriga poster | 16 076 | 0 |
| | 9 106 337 | 0 |


Stockholm 2008-08-31
Brf Karlberga Park i Södertälje


Björn Rydén
Ordförande

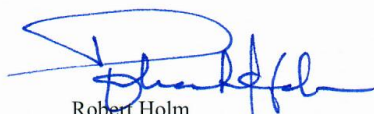

Per Bondelid
Ledamot


Ragnar Wedin
Ledamot



Agneta Larsson
Ledamot


Ann Lindholtz
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2008-04-03
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 år 2007. 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.

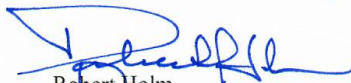
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 ersättningskyldig 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 redovisnings sed 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 den 3 april 2008

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Robert Holm
Auktoriserad revisor