

BRF KARLBERGA PARK I SÖDERTÄLJE

Org nr 769614-1196

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2008

Styrelsen för Brf Karlberga Park i Södertälje får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008, vilket är föreningens tredje verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes 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. 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 har förvärvat fastigheten Karlberga 15 i Södertälje kommun den 2 oktober 2006.

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 och 32 st parkeringsplatser med carport.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Samfällighet

Föreningen kommer att vara delaktig i Karlberga Parks Samfällighetsförening. Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningar som omfattar bland annat körvägar, parkmark, parkering samt gång- och cykelvägar, belysning och vattenledning.

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. Ny ekonomisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari 2009 är UBC Ekonomisk förvaltning i Sverige AB.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Bostadslägenheterna är fr.o.m. 2007 helt befriade från fastighetsavgift i fem år, från 2013 belastas föreningen med halv fastighetsavgift i fem år därefter med full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt som för närvarande utgår med 1 procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Räntebidrag

Föreningen har under året erhållit räntebidrag med 271 940 kronor. Räntebidraget kommer successivt att minskas och kommer att vara helt avvecklat fr.o.m. 2012.

År 2009	194 245 kronor
År 2010	135 970 kronor
År 2011	77 967 kronor

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 3,5 procent fr.o.m. den 1 januari 2008. Den genomsnittliga årsavgiften under 2008 var 727 kr/m².

Styrelsen har beslutat om höjning av årsavgifterna med 3,0 procent fr.o.m. den 1 januari 2009. Ny genomsnittlig årsavgift är 780 kr/m².

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 93 (89) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter var upplåtna vid årets slut. Under året har fyra (noll) överlåtelser skett.

Verksamhet under året

Den 26 april genomfördes vårstädning i området tillsammans med Karlberga Park samfällighetsförening, uppslutningen var mycket bra! Vidare har motorvärmare installerats i carportarna och styrelsen har överklagat Svenska Hems bygglov vid de gula husen. Under år 2008 har 8 st Karlberga blad utgivits, 2 st informationsmöten tillsammans med arbetsgrupperna har hållits och Trivselgruppen anordnade i slutet av året Luciafika i gemensamhetslokalen vilket var väldigt trevligt.

Planerad verksamhet för kommande året

Vårstädning kommer återigen att genomföras tillsammans med Karlberga Park samfällighetsförening. Under denna vårstädning kommer vägbom och staket att sättas upp. Informationstavlor kommer att sättas upp vid infarterna till området. Styrelsen har som målsättning att under det kommande året verka för en trevlig boendemiljö för alla i vår förening.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 22 april 2008 haft följande sammansättning :

Agneta Larsson	Ledamot	Ordförande
Ann Lindholtz	Ledamot	
Anita Einingers	Ledamot	
Mattis Spansk	Ledamot	
Peter Morgan	Suppleant	
Torbjörn Claesson	Suppleant	
Oscar Skytt	Suppleant	

Vid stämman avgick Björn Rydén, Ragnar Wedin, Per Bondelid och Jan Granmar ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit elva (sex) stycken 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

Alf Mattsson Sammankallande
Gabiella Tirsén

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 22 mars 2006.

Nyckeltal

	<u>2008</u>
Bokfört värde för fastigheten per m ² bostadsyta kr	26 288
Lån per m ² bostadsyta kr	11 360
Genomsnittlig skuldränta %	4,93
Fastighetens belåningsgrad %	43,21

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

Avsättning till yttre fond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll ska ske varje år enligt stadgarna med minst 25 kr/m² lägenhetsarea. Fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom fem år.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

årets resultat 154 402

Styrelsen föreslår att

till föreningens fond för yttre underhåll,
i enlighet med stadgarna, avsättes 104 350
i ny räkning överföres 50 052

154 402

Föreningens ekonomiska ställning

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

		080101	070101
RESULTATRÄKNING	NOT	-081231	-071231
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		3 160 842	684 041
Hysesintäkter garage, p-platser	1	200 900	48 256
Övriga rörelseintäkter		719	100
Summa intäkter		3 362 461	732 397
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetskötsel	2	-327 726	-47 500
Taxebundna kostnader	3	-620 717	-154 600
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-30 922	-7 551
Kabel-TV		-38 588	-9 188
Fastighetsskatt		55 680	-74 400
Entreprenören enligt avtal		-55 680	-17 713
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 017 953	-310 952
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-2 520	-197
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsättningar	4	-48 973	-8 276
Revisionsarvode		-9 813	-6 250
Summa övriga externa kostnader		-61 306	-14 723
Avskrivningar	5	-92 320	0
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		2 190 882	406 722
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter		41 649	128 910
Räntekostnader och liknande resultatposter		-300	0
Räntekostnader för fastighetslån		-2 338 501	-520 277
Räntekostnader för kreditiv		0	-47 267
Avgår räntebidrag		271 940	94 095
Summa resultat från finansiella investeringar		-2 025 212	-344 539
RESULTAT FÖRE SKATT		165 670	62 183
Skatt		-11 268	-36 095
ÅRETS RESULTAT		154 402	26 088

Resultaträkningen för 2007 speglar perioden från månadsskiftet efter slutbesiktning och framåt, dvs. den 1 oktober 2007 t.o.m. den 31 december 2007, med undantag för fastighetsskatt vilket avser hela året 2007, varför jämförelsesiffrorna ej avspeglar ett normalt verksamhetsår.

Brf Karlberga Park i Södertälje
769614-1196

5(11)

BALANSRÄKNING

NOT

081231

071231

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

109 727 680

109 820 000

Summa materiella anläggningstillgångar

109 727 680

109 820 000

Summa anläggningstillgångar

109 727 680

109 820 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgiftsfordringar

100

100

Fordran entreprenören

46 545

0

Skattefordringar

111 902

0

Övriga fordringar

26 484

0

Avräkningskonto förvaltare

1 187 746

1 349 199

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6

172 456

187 269

Summa kortfristiga fordringar

1 545 233

1 536 568

Kassa och bank

Bank

0

6 685 113

Summa kassa och bank

0

6 685 113

Summa omsättningstillgångar

1 545 233

8 221 681

SUMMA TILLGÅNGAR

111 272 913

118 041 681

BALANSRÄKNING

NOT

081231

071231

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

7

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	21 494 000	60 522 000
Upplåtelseavgifter	40 876 000	0
Föreningens fond för yttre underhåll	26 088	0
Summa bundet eget kapital	62 396 088	60 522 000

Fritt eget kapital

Årets resultat	154 402	26 088
Summa fritt eget kapital	154 402	26 088

Summa eget kapital

62 550 490 **60 548 088**

Långfristiga skulder

8

Fastighetslån	47 313 960	47 408 139
Summa långfristiga skulder	47 313 960	47 408 139

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	94 179	91 861
Leverantörsskulder	201 782	41 313
Skuld entreprenören	0	735 448
Skatteskulder	66 083	110 495
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 046 419	9 106 337
Summa kortfristiga skulder	1 408 463	10 085 454

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

111 272 913 **118 041 681**

Ställda säkerheter

För egna skulder

Fastighetsinteckningar	47 500 000	47 500 000
------------------------	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

	080101	070101
KASSAFLÖDESANALYS	081231	071231
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	165 670	62 183
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivningar)	92 320	0
Betald skatt	-55 680	74 400
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	202 310	136 583
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar, exkl avräkningskonto förvaltare	-170 118	-175 797
Förändring av kortfristiga skulder, exkl skatteskulder	-8 632 580	9 963 180
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-8 600 388	9 923 966
Investeringsverksamheten		
Byggnader och mark	0	-70 820 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-70 820 000
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	1 848 000	60 262 000
Förändring långfristiga skulder, exkl kortfristig del	-94 179	8 408 139
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 753 821	68 670 139
Årets kassaflöde	-6 846 567	7 774 105
Likvida medel vid årets början	8 034 313	260 208
Likvida medel vid årets slut	1 187 746	8 034 313

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, 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.

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 resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Kassaflödesanalys

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden samt tillgodohavande på förvaltarens klientmedelskonto.

NOTER

1 Hyra garage/parkering

	2008	2007
Hyresintäkt	201 500	48 256
Outhyrd parkering	-600	0
	200 900	48 256

Brf Karlberga Park i Södertälje
769614-1196

9(11)

2 Fastighetsskötsel

	2008	2007
Fastighetsskötsel	190 000	47 500
Mindre reparationer	137 726	0
	327 726	47 500

3 Taxebundna kostnader

	2008	2007
El	132 129	18 602
Uppvärmning	374 504	109 928
Vatten	55 350	12 520
Sophämtning	58 734	13 550
	620 717	154 600

4 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2008	2007
Styrelsearvode	37 084	6 250
Sociala kostnader	11 889	2 026
	48 973	8 276

Under året har föreningen inte haft några anställda.

5 Byggnader och mark

	081231	071231
Anskaffningsvärden byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	92 320 000	21 500 000
Inköp	0	70 820 000
Utgående anskaffningsvärden byggnader	92 320 000	92 320 000
Akkumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	-92 320	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-92 320	0
Anskaffningsvärden mark		
Ingående anskaffningsvärde	17 500 000	17 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	17 500 000	17 500 000
Bokfört värde byggnader och mark	109 727 680	109 820 000
Taxeringsvärden byggnader	40 000 000	13 400 000
Taxeringsvärden mark	5 200 000	5 200 000
	45 200 000	18 600 000

6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	081231	071231
Förutbetalda försäkringspremier	13 203	12 438
Förutbetald kabel-TV	10 215	9 647
Förutbetald ekonomisk förvaltning	16 000	0
Förutbetald kostnad Karlberga Park samfällighetsförening	74 873	0
Upplupna räntebidrag	58 165	165 184
	172 456	187 269

7 Eget kapital

	Inbetalda	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	60 522 000			26 088
Ökning av insatskapital	1 848 000			
Omdisponering	-40 876 000	40 876 000		
Disposition av före- gående års resultat			26 088	-26 088
Årets resultat				154 402
Belopp vid årets utgång	21 494 000	40 876 000	26 088	154 402

8 Långfristiga skulder

	081231	071231
Swedbank, ränta 4,82 %, bundet till 2009-10-11	15 930 000	16 000 000
Swedbank, ränta 4,92 %, bundet till 2010-10-11	12 491 325	12 500 000
Swedbank, ränta 5,00 %, bundet till 2011-10-11	13 383 705	13 393 000
Swedbank, ränta 5,09 %, bundet till 2012-10-11	5 603 109	5 607 000
Avgår: kortfristig del av långfristig skuld	-94 179	-91 861
	47 313 960	47 408 139

9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	081231	071231
Upplupna räntekostnader	564 722	520 277
Förskottsbetalda månadsavgifter och hyror	263 995	205 673
Upplupna styrelsearvoden	31 667	14 583
Upplupna sociala kostnader	10 133	4 728
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Upplupen entreprenadkostnad	0	8 320 000
Upplupen elkostnad	12 149	0
Upplupen värmekostnad	43 753	0
Upplupen kostnad teknisk förvaltning	95 000	15 834
Upplupen bankkostnad	0	243
	1 046 419	9 106 338

Stockholm den *18 mars 2009*
Brf Karlberga Park

Agneta Larsson
Agneta Larsson
Ordförande

Ann Lindholtz
Ann Lindholtz
Ledamot

Anita Eininger
Anita Eininger
Ledamot

Avgått efter årsmötet
Mattis Spansk
Ledamot

Torbjörn Claesson
TORBJÖRN CLAESSON
TILLTRÄDANDE LEDAMOT

Vår revisionsberättelse har lämnats den *26 mars 2009*
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Robert Holm
Robert Holm
Auktoriserad revisor

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 2008. 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.

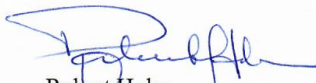
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 den 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 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 26 mars 2009

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Robert Holm
Auktoriserad revisor