

BRF KARLBERGA PARK I SÖDERTÄLJE

Org nr 769614-1196

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2009

ÅRSREDOVISNING
2009

Styrelsen för Brf Karlberga Park i Södertälje får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009, vilket är föreningens fjärde 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 är delaktig i Karlberga Parks Samfällighetsförening. Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningar som omfattar bland annat lekpark, körvägar, parkmark, parkering samt gång- och cykelvägar, belysning och vattenledning.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet har omfattat fastighetskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning och sophämtning exkl. hushållssopor, under perioden 1 juli 2007 - 31 december 2009. Föreningen har tecknat nytt avtal med JM AB om teknisk förvaltning från den 1 januari 2010 fram till och med den 31 december 2011.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har från den 1 januari 2009 avtal med UBC Ekonomisk förvaltning i Sverige AB om ekonomisk förvaltning.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not 8.

Fastighetsavgift

Bostadslägenheterna är fr.o.m. värdeåret 2007 helt befriade från fastighetsavgift i fem år, från 2013 belastas föreningen med halv fastighetsavgift i fem år därefter med full fastighetsavgift.

Räntebidrag

Föreningen har under året erhållit räntebidrag med 194 243 kronor. Räntebidraget kommer successivt att minskas och kommer att vara helt avvecklat fr.o.m. 2012.

År 2010 135 970 kronor

År 2011 77 967 kronor

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 3,0 procent fr.o.m. den 1 januari 2009. Den genomsnittliga årsavgiften under 2009 var 780 kr/m².

Styrelsen har beslutat att ytterligare höjning av årsavgiften för närvarande inte är aktuell.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 83 (93) medlemmar.

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

Verksamhet under året

Styrelsen har under året deltagit i ett flertal informationsmöten i UBC's regi.

För medlemsinformation har 5 st Karlbergabladet utkommit.

Ann Lindholtz och Agneta Larsson har representerat vår förening i områdets samfällighet och har deltagit i 7 styrelsemöten. Ann har varit samfällighetens kassör under året.

En vårstädning anordnades i april med många deltagare och därtill sedvanlig korvgrillning.

Två informationstavlor har satts upp vid respektive infarter. En underhålls- och besiktningssplan har skapats för lekparken. Brandposterna inspekteras 4 ggr/år och protokollförs. Pumphuset vid infarten till Karlbergastigen har reparerats och målats om efter påkörning i våras. Träden i parken beskas under vårvintern. Trafiken i parken har förbättrats i samband med uppförande av diverse farthinder.

Ett medlemsmöte hölls i augusti där styrelsen informerade medlemmarna inför besiktningen och tidsplanen i samband därmed. En enkätsammanställning över fel i lägenheterna liksom en yttre inventering gjordes av styrelsen inför ett förmöte angående den kommande slutbesiktningen, som senare hölls under två dagar i slutet av september.

Ett av föreningens lån på 15 MK omsattes i september från Swedbank till SBAB, vilket medförde att hyrorna inte behövde höjas för 2010.

I december inbjöd vår Trivselgrupp till Lussekafe med glögg. Mycket uppskattat av dem som kom!

Under året har avtal tecknats avseende fortsatt ekonomisk förvaltning i UBC's regi, tekniskt serviceavtal, sophämtning, trappstädning, hissar mm. Avtal har även tecknats med Stockholm Entreprenad angående snöröjning och gräsklippning ihop med övriga föreningarna ingående i samfälligheten. Vi betalar ett andelstal på 24 % av kostnaderna.

Planering inför kommande verksamhetsår än att försöka upprätta en underhållsplan och ev. åtgärda grässlänterna mellan carport och ner till hus 1.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 22 april 2009 haft följande sammansättning:

Agneta Larsson	Ledamot	Ordförande
Ann Lindholtz	Ledamot	
Anita Eininger	Ledamot	
Torbjörn Claesson	Ledamot	
Oscar Skytt	Ledamot	
Peter Morgan	Suppleant	
Johan Pajuluoma	Suppleant	

Vid stämman avgick Mattis Spansk ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit nio (elva) 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

Peter Olgesson Sammankallande
Veronica Öberg

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 22 mars 2006.

Nyckeltal

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Bokfört värde för fastigheten per m ² bostadsyta kr	26 264	26 288
Lån per m ² bostadsyta kr	11 331	11 360
Genomsnittlig skuldränta %	4,63	4,93
Fastighetens belåningsgrad %	43,14	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 lägenhetsyta. 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

balanserat resultat	50 052
årets resultat	222 220
	272 272

Styrelsen föreslår att

till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna, avsättes	104 350
i ny räkning överföres	167 922
	272 272

Föreningens ekonomiska ställning

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

02: 000 000 S
: 000 000

		090101	080101
RESULTATRÄKNING	NOT	-091231	-081231
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		3 260 448	3 160 842
Hysesintäkter garage, p-platser	1	230 400	200 900
Övriga rörelseintäkter		0	719
Summa intäkter		3 490 848	3 362 461
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-250 059	-327 726
Taxebundna kostnader	3	-674 335	-620 717
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-32 630	-30 922
Kabel-TV/ Bredband		-40 860	-38 588
Fastighetsskatt		0	55 680
Entreprenören enl avtal		0	-55 680
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-997 884	-1 017 953
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-20 607	-2 520
Styrelsearvode, styrelse- och medlemersättning	4	-48 933	-48 973
Revisionsarvode		-37 000	-9 813
Arvode för ekonomisk förvaltning		-60 875	0
Övriga externa kostnader		-6 570	0
Summa övriga externa kostnader		-173 985	-61 306
Avskrivningar	5	-101 552	-92 320
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		2 217 427	2 190 882
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter		4 624	41 649
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 100	-300
Räntekostnader för fastighetslån		-2 191 861	-2 338 501
Avgår räntebidrag		194 243	271 940
Summa resultat från finansiella investeringar		-1 994 094	-2 025 212
RESULTAT FÖRE SKATT		223 333	165 670
Skatt		-1 113	-11 268
ÅRETS RESULTAT		222 220	154 402

2 000 000 : 50
40 000 : -

BALANSRÄKNING

NOT

091231

081231

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark 5 109 626 128 109 727 680

Summa materiella anläggningstillgångar 109 626 128 109 727 680

Summa anläggningstillgångar 109 626 128 109 727 680

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgiftsfordringar 0 100

Fordran Entreprenören 14 036 46 545

Skattefordringar 43 832 111 902

Övriga fordringar 0 26 484

Avräkningskonto förvaltare 1 173 320 1 187 746

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 6 83 637 172 456

Summa kortfristiga fordringar 1 314 825 1 545 233

Summa omsättningstillgångar 1 314 825 1 545 233

SUMMA TILLGÅNGAR 110 940 953 111 272 913

BALANSRÄKNING

NOT

091231

081231

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

7

Bundet eget kapital

Föreningens fond för yttre underhåll

130 438

26 088

Inbetalda insatser

21 494 000

21 494 000

Upplåtelseavgifter

40 876 000

40 876 000

Summa bundet eget kapital

62 500 438

62 396 088

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

50 052

0

Årets resultat

222 220

154 402

Summa fritt eget kapital

272 272

154 402

Summa eget kapital

62 772 710

62 550 490

Långfristiga skulder

8

Fastighetslån

47 199 719

47 313 960

Summa långfristiga skulder

47 199 719

47 313 960

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån

96 741

94 179

Leverantörsskulder

75 681

201 782

Skatteskulder

12 382

66 083

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

783 720

1 046 419

Summa kortfristiga skulder

968 524

1 408 463

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

110 940 953

111 272 913

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

47 500 000

47 500 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Brf Karlberga Park i Södertälje
769614-1196

8(12)

KASSAFLÖDESANALYS

	090101	080101
	091231	081231
Den löpande verksamheten		
Årets resultat före skatt	223 333	165 670
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivningar)	101 552	92 320
Betald skatt	-54 814	-55 680
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	270 071	202 310
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar, exkl avräkningskonto förvaltare	215 982	-170 118
Förändring av kortfristiga skulder, exkl skatteskulder	-386 238	-8 632 580
Kassaflöde från den löpande verksamheten	99 815	-8 600 388
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	1 848 000
Förändring långfristiga skulder, exkl kortfristig del	-114 241	-94 179
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-114 241	1 753 821
Årets kassaflöde	-14 426	-6 846 567
Likvida medel vid årets början	1 187 746	8 034 313
Likvida medel vid årets slut	1 173 320	1 187 746

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.

Årets avskrivningar uppgår till 101 552 kronor (92 320 kronor). Planerad avskrivning för byggnad för 2010 uppgår till 110 784 kronor.

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 tillgodohavanden på förvaltarens klientmedelskonto.

NOTER

1 Hyra garage/parkering

	2009	2008
Hysesintäkt	233 400	201 500
Outhyrd parkering	-3 000	-600
	230 400	200 900

2 Fastighetsskötsel

	2009	2008
Fastighetsskötsel	190 000	190 000
Mindre reparationer	8 526	137 726
Gemensamhetsanläggning	35 490	0
Reparationer tvättstuga	749	0
Trädgårdskostnader	14 294	0
Förbrukningsinventarier	1 000	0
	250 059	327 726

3 Taxebundna kostnader

	2009	2008
El	91 189	132 129
Uppvärmning	399 262	374 504
Vatten	76 405	55 350
Sophämtning	107 479	58 734
	674 335	620 717

4 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2009	2008
Styrelsearvode	40 000	37 084
Sociala kostnader	8 933	11 889
	48 933	48 973

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Brf Karlberga Park i Södertälje
769614-1196

11(12)

5 Byggnader och mark

	091231	081231
Anskaffningsvärden byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	92 320 000	92 320 000
Utgående anskaffningsvärden byggnader	92 320 000	92 320 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-92 320	0
Årets avskrivningar	-101 552	-92 320
Utgående ackumulerade avskrivningar	-193 872	-92 320
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	109 626 128	109 727 680
Taxeringsvärden byggnader	40 000 000	40 000 000
Taxeringsvärden mark	5 200 000	5 200 000
	45 200 000	45 200 000

6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	091231	081231
Förutbetalda försäkringspremier	13 876	13 203
Förutbetald kabel-TV	10 215	10 215
Förutbetald ekonomisk förvaltning	18 000	16 000
Förutbetald kostnad Karlberga Park samfällighetsförening	0	74 873
Upplupna räntebidrag	41 546	58 165
	83 637	172 456

7 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	21 494 000	40 876 000	26 088		154 402
Disposition av föregående års resultat			104 350	50 052	-154 402
Årets resultat					222 220
Belopp vid årets utgång	21 494 000	40 876 000	130 438	50 052	222 220


8 Långfristiga skulder

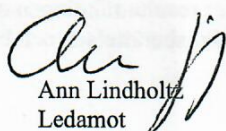
	091231	081231
SBAB, ränta 1,25 % bundet till 2010-10-08	15 842 500	0
Swedbank, ränta 4,92 %, bundet till 2010-10-11	12 481 730	12 491 325
Swedbank, ränta 5,00 %, bundet till 2011-10-11	13 373 425	13 383 705
Swedbank, ränta 5,09 %, bundet till 2012-10-11	5 598 805	5 603 109
Swedbank, omsatt 2009 -10- 11	0	15 930 000
Avgår: kortfristig del av långfristig skuld	-96 741	-94 179
	47 199 719	47 313 960

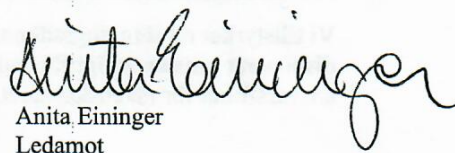
9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

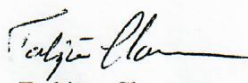
	091231	081231
Upplupna räntekostnader	378 873	564 722
Förskottsbetalda månadsavgifter och hyror	260 966	263 995
Upplupna styrelsearvoden	26 667	31 667
Upplupna sociala kostnader	8 533	10 133
Upplupna revisionsarvoden	31 000	25 000
Upplupen elkostnad	12 818	12 149
Upplupen värmekostnad	54 418	43 753
Upplupen kostnad teknisk förvaltning	0	95 000
Upplupen avfallskostnad	10 445	0
	783 720	1 046 419

Södertälje den 9 april 2010
Brf Karlberga park


Agneta Larsson
Ordförande



Ann Lindholtz
Ledamot


Anita Eininger
Ledamot


Torbjörn Claesson
Ledamot


Oscar Skytt
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 13 april 2010
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


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 2009. 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.

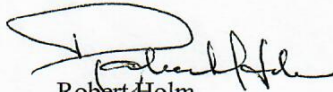
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 13 april 2010

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Robert Holm
Auktoriserad revisor