

BRF KARLBERGA PARK

Org nr 769614-1196

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2010

Styrelsen för Brf Karlberga Park får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010, 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 18 st parkeringsplatser med motorvärmare, 32 st parkeringsplatser med carport samt 13 gästplatser, varav 2 st är markerade med handikappskylt.

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 samt vatten- och avloppsledning.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat ett tvåårigt avtal med JM AB om teknisk förvaltning gällande för perioden 2010-01-01 t o m 31/12 2011. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour och trädgårdsskötsel.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har under 2010 haft avtal med UBC Ekonomisk förvaltning i Sverige AB avseende 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 116 328 kronor. Räntebidraget kommer successivt att minskas och kommer att vara helt avvecklat fr.o.m. 2012.

Årsavgifter

Den genomsnittliga årsavgiften under 2010 var 781 kr/m².

Styrelsen har beslutat att inte höja årsavgiften under 2010.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 85 (83) medlemmar.

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

Verksamhet under året

Extra årsmöte hölls i början av september då vi valde revisor och valberedning. Föredrag har vi gått igenom aktuella avtal och beslutat anta offert från HSB som ny administrativ/ekonomisk förvaltare från och med 1 januari 2011. Vi har avtal med JM Fastigheter (felanmälan), Städpoolen, Stockholm Entreprenad (snöröjning/gräsklippning) och Comhem, samt serviceavtal för våra hissar med Kone hissar och UBC Ekonomisk Förvaltning fram till årsskiftet. Tilläggsavtal för bostadsrätt har tecknats med Länsförsäkringar AB, vilket medfört att våra bostadsrättsinnehavare inte behöver teckna egna sådana.

1 lån har omsatts i Swedbank.

Energideklaration har upprättats.

Skyfall förorsakade fuktskador i en del lägenheter. Fuktskadeexpert tillkallades för inspektion, vilken genomfördes under hösten.

Skottning av carporttaken genomfördes under vintern, vilket medförde en extra kostnad för föreningen.

Buskar har planterats utanför hus 1.

Styrelsen har deltagit i kursverksamhet arrangerad av UBC: Kurs för ordföranden i styrelsen där två ledamöter deltog.

Styrelsens ledamöter har haft en rad täta kontakter under året samt haft ett extra protokollfört möte förutom de övriga 10(9) protokollförda mötena.

Trivselgruppen ordnade uppskattat adventskaffe i december i samlingslokalen.

6 Karlbergsbladet med info för de boende har getts ut under året.

Karlberga Parks Samfällighet: Agneta Larsson har deltagit som suppleant vid mötena. Hans Olsson är ny ordförande. Lokalen har gjorts i ordning som sammanträdeslokal under året. Nya avloppspumpar har måst köpas in, vilket utgjort en extra kostnadsbelastning för GA.

Bokträden i parken har kontrollerats av arborist och en trädkrona har ytterligare säkrats.

Lekparken har granskats och godkänts. Städ dag hölls i slutet av april.

Angående "gropen" så har nu bygglov för Svenska Hem gått ut. Samfälligheten bevakar eventuellt händelseförlopp.

Den stränga vintern med mycket snö har medfört stora kostnader för vinterväghållningen.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 26 april 2010 haft följande sammansättning:

Agneta Larsson	Ledamot	Ordförande
Ann Lindholtz	Ledamot	
Anita Eininger	Ledamot	
Torbjörn Claesson	Ledamot	
Hans Olsson	Ledamot	
Peter Olgeson	Suppleant	
Johan Pajuluoma	Suppleant	

Vid stämman avgick Oscar Skytt ur styrelsen.

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

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Revisorer

BoRev Revisionsbyrå AB
Huvudansvarig Tomas Jonasson

Ordinarie

Ingvar Persson

För Brf Karlberga Park

Lars Jonasson
BoRev Revisionsbyrå AB

Suppleant

Valberedning

Sara Morgan
Oscar Skytt

Sammanställande

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar är registrerade hos Bolagsverket den 22 mars 2006.

Nyckeltal

	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Bokfört värde för fastigheten per m ² bostadsyta kr	26 238	26 264	26 288
Lån per m ² bostadsyta kr	11 308	11 331	11 360
Genomsnittlig skuldränta %	4,52	4,63	4,93
Fastighetens belåningsgrad %	42,62	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	167 922
årets resultat	- 131 942
	35 980

Styrelsen föreslår att

till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna, avsättes	104 350
i ny räkning överföres	-68 370
	35 980

Föreningens ekonomiska ställning

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

RESULTATRÄKNING	NOT	100101	090101
		-101231	-091231
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		3 260 448	3 260 448
Hysesintäkter garage, p-platser	1	230 615	230 400
Övriga rörelseintäkter		1	0
Summa intäkter		3 491 064	3 490 848
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetskötsel	2	-492 738	-250 059
Taxebundna kostnader	3	-747 824	-674 335
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-33 322	-32 630
Kabel-TV/ Bredband		-41 430	-40 860
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 315 314	-997 884
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-10 294	-20 607
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättning	4	-64 702	-48 933
Revisionsarvode		-29 875	-37 000
Arvode för ekonomisk förvaltning		-71 968	-60 875
Övriga externa kostnader		-4 058	-6 570
Summa övriga externa kostnader		-180 897	-173 985
Avskrivningar	5	-110 784	-101 552
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 884 069	2 217 427
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter		3 608	4 624
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 472	-1 100
Räntekostnader för fastighetslån		-2 133 475	-2 191 861
Avgår räntebidrag		116 328	194 243
Summa resultat från finansiella investeringar		-2 016 011	-1 994 094
RESULTAT FÖRE SKATT		-131 942	223 333
Skatt		0	-1 113
ÅRETS RESULTAT		-131 942	222 220

BALANSRÄKNING

NOT 101231 091231

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	109 515 344	109 626 128
Summa materiella anläggningstillgångar		109 515 344	109 626 128

Summa anläggningstillgångar		109 515 344	109 626 128
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgiftsfordringar		15	0
Fordran Entreprenören		0	14 036
Skattefordringar		33 687	43 832
Avräkningskonto förvaltare		1 151 575	1 173 320
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	35 178	83 637
Summa kortfristiga fordringar		1 220 455	1 314 825

Summa omsättningstillgångar		1 220 455	1 314 825
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		110 735 799	110 940 953
-------------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSRÄKNING

NOT 101231 091231

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

7

Bundet eget kapital

Föreningens fond för yttre underhåll

234 788 130 438

Inbetalda insatser

21 494 000 21 494 000

Upplåtelseavgifter

40 876 000 40 876 000

Summa bundet eget kapital

62 604 788 62 500 438

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

167 922 50 052

Årets resultat

-131 942 222 220

Summa fritt eget kapital

35 980 272 272

Summa eget kapital

62 640 768 62 772 710

Långfristiga skulder

8

Fastighetslån

47 101 251 47 199 719

Summa långfristiga skulder

47 101 251 47 199 719

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån

98 468 96 741

Leverantörsskulder

420 238 75 681

Skatteskulder

1 115 12 382

Övriga kortfristiga skulder

-7 117 0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

481 076 783 720

Summa kortfristiga skulder

993 780 968 524

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

110 735 799

110 940 953

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

47 500 000

47 500 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

	100101	090101
KASSAFLÖDESANALYS	101231	091231
Den löpande verksamheten		
Årets resultat före skatt	-131 942	223 333
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivningar)	110 784	101 552
Betald skatt	-11 267	-54 814
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-32 425	270 071
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar, exkl avräkningskonto förvaltare	72 625	215 982
Förändring av kortfristiga skulder, exkl skatteskulder	36 523	-386 238
Kassaflöde från den löpande verksamheten	76 723	99 815
Finansieringsverksamheten		
Förändring långfristiga skulder, exkl kortfristig del	-98 468	-114 241
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-98 468	-114 241
Årets kassaflöde	-21 745	-14 426
Likvida medel vid årets början	1 173 320	1 187 746
Likvida medel vid årets slut	1 151 575	1 173 320

BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna är 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 110 784 kronor (101 552 kronor). Planerad avskrivning för byggnad för 2011 uppgår till 120 016 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

	2010	2009
Hysesintäkt	234 000	233 400
Outhyrd parkering	-3 385	-3 000
	230 615	230 400

2 Fastighetsskötsel

	2010	2009
Fastighetsskötsel	75 252	190 000
Trädgårdsskötsel	24 750	0
Snöröjning/sandning	123 436	0
Städning Entreprenad	45 000	0
Mindre reparationer	5 604	8 526
Gemensamhetsanläggning	154 871	35 490
Reparationer hiss	18 079	0
Hiss serviceavtal	34 425	0
Reparationer tvättstuga	0	749
Trädgårdskostnader	9 573	14 294
Förbrukningsinventarier	1 748	1 000
	492 738	250 059

3 Taxebundna kostnader

	2010	2009
El	109 728	91 189
Uppvärmning	459 365	399 262
Vatten	68 008	76 405
Sophämtning	110 723	107 479
	747 824	674 335

4 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2010	2009
Styrelsearvode	40 000	40 000
Sociala kostnader	9 386	8 933
Mötesarvode	15 315	0
	64 701	48 933

Under året har föreningen inte haft några anställda.

5 Byggnader och mark

	101231	091231
Anskaffningsvärden byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	92 320 000	92 320 000
Utgående anskaffningsvärden byggnader	92 320 000	92 320 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-193 872	-92 320
Årets avskrivningar	-110 784	-101 552
Utgående ackumulerade avskrivningar	-304 656	-193 872
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	109 515 344	109 626 128
Taxeringsvärden byggnader	38 000 000	40 000 000
Taxeringsvärden mark	7 800 000	5 200 000
	45 800 000	45 200 000

6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	101231	091231
Förutbetalda försäkringspremier	14 990	13 876
Förutbetald kabel-TV	10 746	10 215
Förutbetald ekonomisk förvaltning	0	18 000
Upplupna räntebidrag	9 442	41 546
	35 178	83 637

7 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	21 494 000	40 876 000	130 438	50 052	222 220
Disposition av föregående års resultat			104 350	117 870	-222 220
Årets resultat					-131 942
Belopp vid årets utgång	21 494 000	40 876 000	234 788	167 922	-131 942

8 Långfristiga skulder

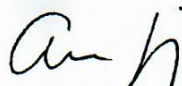
	101231	091231
SBAB, ränta 2,39 % rörligt 3-månader	15 772 500	15 842 500
Swedbank, ränta 3,09 %, bundet till 2013-06-25	12 471 119	12 481 730
Swedbank, ränta 5,00 %, bundet till 2011-10-11	13 362 055	13 373 425
Swedbank, ränta 5,09 %, bundet till 2012-10-11	5 594 045	5 598 805
Avgår: kortfristig del av långfristig skuld	-98 468	-96 741
	47 101 251	47 199 719

9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	101231	091231
Upplupna räntekostnader	327 115	378 873
Förskottsbetalda månadsavgifter och hyror	50	260 966
Upplupna styrelsearvoden	26 667	26 667
Upplupna sociala kostnader	8 533	8 533
Upplupna revisionsarvoden	31 000	31 000
Upplupen elkostnad	12 000	12 818
Upplupen värmekostnad	65 266	54 418
Upplupen avfallskostnad	10 445	10 445
	481 076	783 720


Södertälje den 6 april 2011
Brf Karlberga park


Agneta Larsson
Ordförande

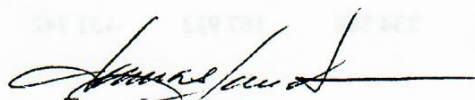

Ann Lindholtz
Ledamot


Anita Eininger
Ledamot


Torbjörn Claesson
Ledamot


Hans Olsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 26/4 2011
BoRev Revisionsbyrå AB


Tomas Jonasson
Auktoriserad revisor
Sodkänd.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen

Karlberga Park

Org. Nr 769614-1196

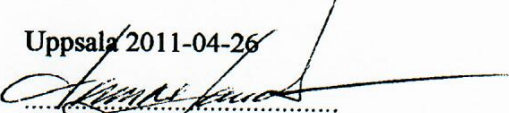
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen **Karlberga Park** för räkenskapsåret 2010.01.01 – 2010.12.31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 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 har 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 disponerar vinsten i föreningen enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala 2011-04-26



Tomas Jonasson
Godkänd revisor