

# ÅRSREDOVISNING

för

**BRF BOKLOK BRUNNBY PARK**

Org. nr. 769612-4788

**ÅR 2006**

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET  
2006-01-01 - 2006-12-31.**

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkningar	5
- balansräkningar	6
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9
- underskrifter	12

## **F Ö R V A L T N I N G S B E R Ä T T E L S E**

### **Verksamheten**

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Brunnby 1:271, Upplands Väsby kommun.

### **Styrelsen har haft följande sammansättning:**

Ordinarie:

Håkan Johansson	Ordförande
Jan-Erik Fransson	
Per Envall	avgick den 4 april 2006
Monica Bergman	från och med den 4 april 2006

Suppleant:

Joakim Bejtoft	avgick den 4 april 2006
Helena Wilroth	från och med den 4 april 2006

### **Revisorer har varit:**

Ordinarie:	Annette Frykberg	Godkänd revisor
Suppleant:	Jan-Ove Brandt	Auktoriserad revisor

### **Föreningsfrågor**

Ordinarie föreningsstämman hölls den 1 juni 2006. Extra stämma har hållits den 4 april 2006 och den 29 november 2006.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit sex stycken protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Föreningens fastighet består av sju hus med sex lägenheter i varje i storlek; 50, 63 och 75,5 kvm. Samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Total boyta är 2 639 kvm.

Under året har två bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per 31 december 2006 var 65 st.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

**Brf BoKlok Brunnby Park**  
**769612-4788**

**Fastighet**

Fastighetsbeteckning: Brunnby 1:271, Upplands Väsby kommun.

Nybyggnadsår och värdeår är ännu ej åsatt.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	Ej taxerad	Ej taxerad

Fastigheten var under byggnationsfasen försäkrad genom av Skanska Sverige AB tecknad allriskförsäkring till fullvärde.

Föreningen har tecknat en fullvärdesförsäkring inklusive styrelseansvar hos Folksam.

Byggfelsförsäkring är tecknad hos Gerling Danmark.

**Information om verksamheten**

Föreningen bildades i april 2005 för att förvärva mark och bygga 42 lägenheter enligt BoKlok konceptet i Upplands Väsby kommun. Köpekontrakt rörande fastigheten tecknades den 18 april 2006. Uppdragsavtal rörande produktionen av de aktuella lägenheterna tecknades den 19 april 2006.

Slutlig anskaffningskostnad för entreprenaden inklusive köpeskilling mark och likviditetsreserv beräknas till 53 220 000 kronor i enlighet med vad som uppgivits i den ekonomiska planen.

Slutmöte hölls den 28 september då entreprenaden godkändes. Garantitiden gäller därmed från och med den 29 september 2006 och två år framåt. Från slutbesiktningen undantogs utvändig panel och etableringen av växter. Dessa frågor hänsköts till en planerad kompletterande slutbesiktning den 31 maj 2007.

Samtliga lägenheter var tillträdde den 7 september 2006 och avräkningsdag mellan Skanska Nya Hem AB och bostadsrättsföreningen var den 20 september 2006.

Föreningens ekonomiska förvaltning har från och med den 1 augusti 2006 skötts av Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB.

Sedan oktober månad har ett antal av de boende varit engegerade som adjungerande i styrelsearbetet och en grupp har bildats för frågor som berör utbyggnad av terrasser, val av markiser, trädgårdsfrågor med mera.

## **Ekonomi**

Ekonomisk plan godkändes av styrelsen den 26 april 2006 och har försetts med intyg daterat den 3 maj 2006. Tillstånd att upplåta bostadsrätter erhöles den 17 maj från Bolagsverket.

Beslut angående statlig bostadssubvention erhöles den 6 september 2006. Det totala bidragsunderlaget är 26 398 000 kronor.

Föreningen placerade lån den 20 september 2006 (avräkningsdagen) enligt följande:

Kreditinstitut	Ränta	Förfallodag	Kreditbelopp
Nordea Hypotek AB	2,885%	Rörlig ränta	6 420 000
Nordea Hypotek AB	3,85%	2008-09-22	7 440 000
Nordea Hypotek AB	4,10%	2009-09-21	7 440 000
Nordea Hypotek AB	4,25%	2011-06-15	7 920 000

Dessutom tecknades den 20 september 2006 en checkräkningskredit hos Nordea AB om 1 000 000 kr.

Riksdagen beslutade i december 2006 att avveckla räntebidraget under en period av fem år samt avskaffa inkomstskatten för bostadsrättsföreningar från och med 2007. Räntebidrag lämnas med en procentuell andel av ett fastställt bidragsunderlag. Den procentuella andelen var för 2006 30% och kommer för 2007 att vara 20%. Under kommande år sänks denna till 14%, 10%, 7%, och 4%. Räntebidraget kommer att vara helt avskaffade år 2012. Detta kommer att ge ett räntebidrag om 207 488 kronor (tidigare antaget 308 763 kronor). På grund av detta och en något högre ränteivå än förväntat beslutade styrelsen att höja årsavgifterna med 8% från och med den 1 januari 2007.

## **Förslag till resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

årets vinst	108 800
	<b>108 800</b>
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	26 390
i ny räkning överföres	82 410
	<b>108 800</b>

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

**RESULTATRÄKNINGAR**

	Not	2006-01-01 2006-12-31	2005-04-28 2005-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	600 332	0
Övriga rörelseintäkter	2	4 398	0
		<b>604 730</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsskötsel	3	-4 323	0
Taxebundna kostnader och uppvärmning	4	-123 189	0
Övriga driftkostnader	5	-63 582	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-24 039	0
<b>Rörelseresultat</b>		<b>389 596</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella intäkter &amp; kostnader</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-374 086	0
Räntesubventioner	7	93 290	0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>108 800</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>108 800</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>108 800</b>	<b>0</b>

<b>BALANSRÄKNINGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2006-12-31</b>	<b>2005-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	53 150 000	0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>53 150 000</b>	<b>0</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga kortfristiga fordringar	9	10 020 000	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	128 562	0
		<b>10 148 562</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 148 562</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>63 298 562</b>	<b>0</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		23 000 000	0
		<b>23 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Årets resultat		108 800	0
		<b>108 800</b>	<b>0</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>23 108 800</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit (limit 1 000 tkr)	15	654 157	0
Skulder till kreditinstitut	12	29 061 400	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>29 715 557</b>	<b>0</b>

<b>BALANSRÄKNINGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2006-12-31</b>	<b>2005-12-31</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		158 600	0
Leverantörsskulder		45 427	0
Övriga kortfristiga skulder	13	10 057 099	0
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		126 605	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	86 473	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 474 204</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>63 298 562</b>	<b>0</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>För egna skulder och avsättningar</b>			
Fastighetsinteckningar		30 220 000	0
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

**KASSAFLÖDESANALYS**

	Not	2006-01-01 2006-12-31	2005-04-28 2005-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		108 800	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>108 800</b>	<b>0</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-10 148 562	0
Förändring av kortfristiga skulder		10 474 204	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>434 442</b>	<b>0</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-53 150 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-53 150 000</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyupptagning av lån		29 220 000	0
Insatser		23 000 000	0
Förändring checkräkningskredit		654 157	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>52 874 157</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>158 600</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	15	<b>158 600</b>	<b>0</b>



## **TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**

### **ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR**

#### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

#### **Värderingsprinciper**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Följande avskrivningsprinciper tillämpas: Avskrivning på byggnader sker efter beräknad ekonomisk livslängd enligt en progressiv modell. Progressiviteten beräknas utifrån en livslängd på cirka 60 år.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

#### **Föreningens reserv för framtida fastighetsunderhåll**

Avsättning till föreningens reserv för framtida fastighetsunderhåll sker enligt stadgarna senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvm bostadsarea. Reglering av den delen av avgiften som avser avsättning till föreningens reserv för framtida fastighetsunderhåll samt likviditetsöverskott regleras i slutavräkning per avräkningsdagen.

#### **Definition av nycketal**

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

#### **Övrigt**

Skanska Nya Hem AB har, för föreningens räkning, ombesörjt området tekniska och ekonomiska förvaltning fram till avräkningsdagen, enligt entreprenadkontraktet, som blev den 20 september 2006. Som ersättning härför har föreningen till Skanska Nya Hem AB erlagt utgående årsavgifter (exkl. fondavsättningar) och räntesubventioner.

Entreprenaden om uppförande av föreningens hus färdigställdes under 2006 och inflyttning har skett i augusti och september 2006. För detta år avser intäkter och kostnader därför inte ett helt år.

**UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**

**Anställda och Personalkostnader**

Föreningen har inte haft några anställda och några löner och ersättningar har inte utbetalats.

<b>Not 1</b>	<b>Årsavgifter &amp; hyror</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
	Årsavgifter bostäder	600 332	0
		<b>600 332</b>	<b>0</b>
<b>Not 2</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
	Ersättning från Skanska avseende fastighetsunderhåll	4 398	0
		<b>4 398</b>	<b>0</b>
<b>Not 3</b>	<b>Fastighetsskötsel</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
	Fastighetsskötsel enligt avtal	2 777	0
	Snöröjning/Halkbekämpning	1 546	0
		<b>4 323</b>	<b>0</b>
<b>Not 4</b>	<b>Taxebundna kostnader och uppvärmning</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
	El	17 591	0
	Fjärrvärme	95 013	0
	Vatten	5 541	0
	Sophämtning	5 044	0
		<b>123 189</b>	<b>0</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga driftkostnader</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
	Fastighetsförsäkringar	5 708	0
	Övriga driftkostnader (avser arvode till Skanska för drift och förvaltning)	57 874	0
		<b>63 582</b>	<b>0</b>
<b>Not 6</b>	<b>Övriga förvaltning- och rörelsekostnader</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
	Förbrukningsinventarier	6 851	0
	Arvode ekonomisk förvaltning	17 188	0
		<b>24 039</b>	<b>0</b>
<b>Not 7</b>	<b>Räntesubventioner</b>		

Räntesubvention avser bidrag enligt förordningen SFS 1992:0986 om statlig bostadsbyggnadssubvention. Subventionsräntan är 3,93% för innevarande 5-års period. Räntebidragen kommer successivt att avvecklas under perioden 2007-2011 och inga räntebidrag skall utgå från och med år 2012.

**Brf BoKlok Brunnby Park**  
769612-4788

<b>Not 8</b>	<b>Byggnader och mark</b>		<b>2006</b>	<b>2005</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>			
	Årets anskaffningsvärde		45 350 000	0
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>45 350 000</b>	<b>0</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar</b>			
	<b>Mark</b>			
	Markförvärv		7 800 000	0
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>7 800 000</b>	<b>0</b>
	<b>Utgående planenligt restvärde</b>		<b>53 150 000</b>	<b>0</b>
	Taxeringsvärden byggnader		ej taxerad	ej taxerad
<b>Not 9</b>	<b>Kortfristiga fordringar</b>		<b>2006</b>	<b>2005</b>
	Redovisningsmedel Skanska		10 020 000	0
			<b>10 020 000</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		<b>2006</b>	<b>2005</b>
	Försäkring		13 467	0
	Förvaltningsarvode		12 188	0
	Fastighetsskötsel		7 971	0
	Upplupet räntebidrag		94 936	0
			<b>128 562</b>	<b>0</b>
<b>Not 11</b>	<b>Förändring av eget kapital</b>			
		<b>Belopp vid</b>	<b>Årets</b>	<b>Belopp vid</b>
		<b>årets ingång</b>	<b>förändringar</b>	<b>årets utgång</b>
	Inbetalda insatser	0	23 000 000	23 000 000
	Årets resultat	0	108 800	108 800
<b>Not 12</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>		<b>2006</b>	<b>2005</b>
	Nordea Hypotek AB, 4,25%, omsättning 2011-06-15		7 920 000	0
	Nordea Hypotek AB, 4,10%, omsättning 2009-09-21		7 440 000	0
	Nordea Hypotek AB, 3,85% omsättning 2008-09-22		7 440 000	0
	Nordea Hypotek AB, 3,392%, rörlig ränta		6 420 000	0
	Nästa års amortering		-158 600	0
			<b>29 061 400</b>	<b>0</b>

Årets amortering uppgår till 0 tkr. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca 159 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till långivarna uppgå till ca 28 425 tkr.

<b>Not 13 Övriga kortfristiga skulder</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
Upplupna fakturerade kostnader enligt uppdragsavtalet.	9 950 000	0
Avräkningskonto	107 099	0
	<b>10 057 099</b>	<b>0</b>
<b>Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
Räntekostnader	47 794	0
Snöröjning/Halkbekämpning	1 546	0
Fjärrvärme	31 757	0
El	5 376	0
	<b>86 473</b>	<b>0</b>
<b>Not 15 Likvida medel</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
<b>Likvida medel</b>		
Checkräkningskredit (kredit limit 1 000 000 kr)	-654 157	0

Upplands Väsby 2007-05-02



Håkan Johansson



Jan-Erik Fransson



Monica Bergman

Min revisionsberättelse har avgivits den

Annette Frykberg  
Godkänd revisor