

ÅRSREDOVISNING

för

BRF BOKLOK BRUNNBY PARK

Org. nr. 769612-4788

ÅR 2008

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÅKENSKAPSÅRET
2008-01-01 - 2008-12-31.**

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkningar	6
- balansräkningar	7
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10
- underskrifter	15

Brf BoKlok Brunnby Park
769612-4788

STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2008-01-01 - 2008-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

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

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Enligt stadgarna skall styrelsen bestå av lägst 3 högst 5 ledamöter samt lägst 1 och högst 4 suppleanter.

För perioden 1 januari 2008 till 3 juni 2008:

Ordinarie:

Annelie Friman	Ordförande
Monica Isaksson	Vice ordförande
Tomas Lundberg	Kassör
Sara Lindell	Sekreterare
Lena Särenborg	

Suppleanter:

Carolina Nordemar
Johannes Nordemar

För perioden 3 juni 2008 till 11 december 2008:

Ordinarie:

Annelie Friman	Ordförande
Johannes Nordemar	Vice ordförande
Monica Isaksson	Kassör
Sara Lindell	Sekreterare
Lena Särenborg	

Suppleanter:

Annika Lundberg
Inga Farenkopf
Irene Molander

För perioden 11 december 2008 till 31 december 2008:

Ordinarie:

Lena Särenborg	Ordförande
Sara Lindell	Vice ordförande
Monica Isaksson	Kassör
Annika Lundberg	Sekreterare

Suppleanter:

Sofia Schnee
Tomas Jakobsson

Firmatecknare:

Firman tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening, varav en ska vara ordförande eller kassör.

Brf BoKlok Brunnby Park
769612-4788

Revisorer har varit:

Ordinarie:	Jan-Ove Brandt	Auktoriserad revisor	KPMG AB
Suppleant:	Per Engzell	Auktoriserad revisor	KPMG AB

Valberedning:

Valberedning: Beslutades på föregående stämma bestå av: Johanna Dahl, Caroline Thidell, Berit Houve och Marianne Aspegren, vid extra stämman den 11 december avgick Caroline Thidell.

Föreningsfrågor

Föreningen bildades i april 2005 och registrerades den 28 april 2005. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Brunnby 1:271, Upplands Väsby kommun.

Ordinarie föreningsstämman hölls den 3 Juni 2008 och extra stämma för ställningstagande till ett förslag från Skanska AB angående spikhål i fasad hölls den 20 april 2008. Dessutom hölls extra stämma för kompletteringsval till styrelsen den 11 december 2008.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och under verksamhetsåret 2008 avhållit nio stycken protokollförda styrelsemöten.

Under året har en bostadsrätt överlåtit dessutom har en lägenhet hyrts ut i andra hand.

Antal medlemmar per den 31 december 2008 var 59 stycken.

Fastighet

Fastighetsbeteckning: Brunnby 1:271, Upplands Väsby kommun.

Nybyggnadsår och värdeår är 2006.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	29 298 000	29 298 000
Varav byggnader:	26 000 000	26 000 000
Varav mark:	3 298 000	3 298 000

Föreningens fastigheter 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.

Föreningen har tecknat en fullvärdesförsäkring inklusive styrelseansvar hos Folksam.

Underhållsplan

Anders Granlund från EVU har varit och besökt föreningen/området för att göra en underhållsplan samt en energideklaration, vilken enligt stadgarna och lag är nödvändig. Styrelsen är mycket nöjd med det grundligt utförda arbetet som Anders gjort. Föreningen har nu bra information att jobba vidare med och kan lättare skapa en översikt av vad som behöver göras på sikt, om 10, 15, 20 och 25 år.

Information om verksamheten

Det stora arbetet för styrelsen under året 2008 har varit slutbesiktningarna av lägenheter samt området. Den 12 augusti utfördes en efterbesiktning av Bjerking AB. Det fanns då fortfarande ett fåtal invändiga anmärkningar kvar, men främst noterades ojämn värme i stor del av anläggningen. För att komma till rätta med värmeproblemet har vi fått information från Skanska att silkorgarna i schakten rensas kontinuerligt. Marken kommer besiktas vid senare tillfälle (våren 2009).

Även ekonomisk långsiktighet är ett pågående arbete i styrelsen, samt fortsatt arbete med uppbyggnad av rutiner och riktlinjer kring styrelsens arbete.

I samband med städdagen den 20 april 2008 hölls en extra föreningsstämma med anledning av de förslag som Skanska hade gällande kompensation för den estetiska påverkan av spikhålen i fasaden. På stämman beslutades genom röstning att godkänna förslaget om 100 000 kr/hus i kompensation.

I och med avhoppet av styrelsemedlemmar i slutet på 2008, kallade styrelsen till en extra föreningsstämma och medlemsmöte den 11 december 2008 i Fresta församlingsgård. Där valdes Tomas Jakobsson samt Sofia Schnee till suppleanter. Deras uppgift har i huvudsak varit att sätta sig in i styrelsens arbete.

Föreningens ekonomi har som tidigare förvaltats av Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB.

Styrelsen har informerat om sitt arbete genom regelbundna nyhetsbrev. Syftet har varit att kunna delge samtliga medlemmar viktig information. Styrelsen har även byggt upp föreningens hemsida.

Under året har trädgårdsgruppen med representanter från samtliga hus haft regelbundna möten. Trädgårdsgruppens huvudsakliga uppgift är att ta fram förslag till styrelsen på områdets utseende och skötsel, samt på uppdrag av styrelsen anordna städdagar. De har bland annat arbetat med att skapa en årskalender samt checklista för föreningens gemensamma ytor och för de enskilda husens gemensamma sysslor. Även utredning av parkeringsbehov har varit ett återkommande åtagande under året.

Styrelsen tackar trädgårdsgruppen för deras fina arbete och hjälp under året.

Övriga händelser i föreningen under 2008:

- Omläggning av ett utav föreningens lån
- Radonmätning genomförd och godkänd
- Två städdagar samt gemensam fest har genomförts

Ekonomi

Årsavgiften höjdes med 6 % från och med januari 2008 för att ta höjd för de minskade räntebidragstäckerna.

Årets resultat är ca 45 tkr bättre än budgeterat resultat.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	170 583
årets vinst	57 004
	<hr/>
	227 587
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	79 170
i ny räkning överföres	148 417
	<hr/>
	227 587

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

8

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 039 924	1 926 622
Övriga rörelseintäkter	2	504	504
		2 040 428	1 927 126
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-13 180	-33 481
Reparationer	4	-2 108	-1 515
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-443 343	-437 829
Övriga driftkostnader	6	-36 492	-26 401
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	7	-154 547	-87 088
Personalkostnader	8	-12 722	-25 160
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-168 777	-160 877
Rörelseresultat		1 209 261	1 154 774
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		65	28
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 297 563	-1 202 151
Räntesubventioner	9	145 241	214 692
Resultat efter finansiella poster		57 004	167 343
Resultat före skatt		57 004	167 343
Årets resultat		57 004	167 343

BALANSRÄKNINGAR	Not	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	52 824 900	52 991 400
Maskiner, inventarier och installationer	11	6 832	9 109
Summa anläggningstillgångar		52 831 732	53 000 509
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	12	0	1 500 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	57 232	55 649
		57 232	1 555 649
Kassa och bank	18	6 780	0
Summa omsättningstillgångar		64 012	1 555 649
SUMMA TILLGÅNGAR		52 895 744	54 556 158
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		23 000 000	23 000 000
Föreningens reparationsfond		105 560	26 390
		23 105 560	23 026 390
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		170 583	82 410
Årets resultat		57 004	167 343
		227 587	249 753
Summa eget kapital		23 333 147	23 276 143
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit (limit 1 000 tkr)	18	0	188 899
Skulder till kreditinstitut	15	29 220 000	29 220 000
Summa långfristiga skulder		29 220 000	29 408 899

BALANSRÄKNINGAR	Not	2008-12-31	2007-12-31
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		43 462	65 681
Övriga kortfristiga skulder	16	0	1 500 000
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		144 737	141 786
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	146 196	163 649
Summa kortfristiga skulder		334 396	1 871 116
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		52 887 544	54 556 158
Ställda säkerheter			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		30 220 000	30 220 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

8

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		57 004	167 343
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		168 777	160 877
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		225 781	328 220
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		1 498 417	8 592 913
Förändring av kortfristiga skulder		-1 528 519	-8 444 488
Kassaflöde från den löpande verksamheten		195 679	476 644
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	-11 386
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-11 386
Finansieringsverksamheten			
Förändring checkräkningskredit		-188 899	-465 259
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-188 899	-465 259
Årets kassaflöde		6 780	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut	18	6 780	0

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.

Inkomstskatt

Från och med 2007 är schablonbeskattningen av privatbostadsföretag avskaffad. Dock finns beskattning av kapitalinkomster kvar. Föreningen beskattas för skattepliktiga kapitalintäkter plus överskott från annan verksamhet än fastighetsförvaltning med avdrag för avdragsgilla kapitalkostnader (dock ej räntekostnader på lån i fastigheten), underskott från annan verksamhet än fastighetsförvaltning och outnyttjat underskott från tidigare år. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 281 tkr.

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.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2008	2007
	Årsavgifter bostäder	2 030 444	1 915 522
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	9 480	11 100
		2 039 924	1 926 622
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2008	2007
	El	504	504
		504	504

Brf BoKlok Brunnby Park
769612-4788

Not 3	Fastighetsskötsel	2008	2007
	Fastighetsskötsel enligt avtal	10 558	10 117
	Markskötsel	0	1 778
	Snöröjning/Halkbekämpning	2 238	18 902
	Förbrukningsmaterial	384	2 684
		13 180	33 481
Not 4	Reparationskostnader	2008	2007
	Reparation byggnader	220	1 515
	Reparation lokaler	1 888	0
		2 108	1 515
Not 5	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2008	2007
	El	64 693	54 856
	Fjärrvärme	289 243	301 081
	Vatten	56 325	54 938
	Sophämtning	33 082	26 954
		443 343	437 829
Not 6	Övriga driftkostnader	2008	2007
	Fastighetsförsäkringar	21 902	20 588
	Kabel-TV	14 590	5 813
		36 492	26 401
Not 7	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2008	2007
	Lokalhyra	300	0
	Förbrukningsinventarier	0	15 802
	Revisionsarvode	17 303	19 000
	Arvode ekonomisk förvaltning	52 603	43 004
	Medlemsavgift organisationer	4 870	4 870
	Övriga externa tjänster	74 313	1 313
	Övriga omkostnader	5 158	3 099
		154 547	87 088
	Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2008	2007
	<i>KPMG AB</i>		
	Revisionsuppdrag	17 303	19 000
		17 303	19 000

Brf BoKlok Brunnby Park
769612-4788

Not 8 Anställda och personalkostnader

Löner, ersättningar och sociala kostnader	2008	2007
Arvoden och löner till styrelsen	10 180	19 000
Arbetsgivaravgifter	2 542	6 160
	12 722	25 160

Not 9 Räntesubventioner

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.

Not 10 Byggnader och mark	2008	2007
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	45 350 000	45 350 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 350 000	45 350 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-158 600	0
Årets avskrivningar	-166 500	-158 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-325 100	-158 600
Mark		
Markförvärv	7 800 000	7 800 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 800 000	7 800 000
Utgående planenligt restvärde	52 824 900	52 991 400
Taxeringsvärden byggnader	26 000 000	26 000 000
Taxeringsvärden mark	3 298 000	3 298 000
	29 298 000	29 298 000

Brf BoKlok Brunnby Park
769612-4788

Not 11 Maskiner, inventarier och installationer	2008	2007	
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Ingående anskaffningsvärde	11 386	0	
Årets anskaffningsvärde	0	11 386	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 386	11 386	
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 277	0	
Årets avskrivningar enligt plan	-2 277	-2 277	
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 554	-2 277	
Utgående planenligt restvärde	6 832	9 109	
Not 12 Kortfristiga fordringar	2008	2007	
Redovisningsmedel Skanska	0	1 500 000	
	0	1 500 000	
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2008	2007	
Försäkring	15 138	14 301	
Förvaltningsarvode	13 583	12 760	
Fastighetskötsel	8 708	8 312	
Internet	2 436	2 409	
Vatten	4 860	0	
Upplupet räntebidrag	12 507	17 867	
	57 232	55 649	
Not 14 Förändring av eget kapital			
	Belopp vid	Årets	Belopp vid
	årets ingång	förändringar	årets utgång
Inbetalda insatser	23 000 000	0	23 000 000
Föreningens reserv för fastighetsunderhåll	26 390	79 170 *	105 560
Balanserat resultat	82 410	88 173	170 583
Resultat föregående år	167 343	-167 343	0
Årets resultat	0	57 004	57 004

* Avsättning enligt stämmobeslut

Brf BoKlok Brunnby Park
769612-4788

Not 15 Skulder till kreditinstitut	2008	2007
Nordea Hypotek AB, 4,25%, omsättning 2011-06-15	7 920 000	7 920 000
Nordea Hypotek AB, 4,10%, omsättning 2009-09-21	7 440 000	7 440 000
Nordea Hypotek AB, 5,850%, rörlig ränta	7 440 000	7 440 000
Nordea Hypotek AB, 5,850%, rörlig ränta	6 420 000	6 420 000
	29 220 000	29 220 000

Årets amortering uppgår till 0 tkr. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 0 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till långivarna uppgå till ca 29 220 tkr.

Not 16 Övriga kortfristiga skulder	2008	2007
Upplupna fakturerade kostnader enligt uppdragsavtalet.	0	1 500 000
	0	1 500 000

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2008	2007
Räntekostnader	65 608	64 135
Styrelsearvode	14 600	19 000
Arbetgivaravgifter/löneskatt	4 587	6 160
Övrigt	960	0
Revisionsarvode	19 000	19 000
Fjärrvärme	34 724	36 315
El	6 717	6 439
Sophämtning	0	12 600
	146 196	163 649

Brf BoKlok Brunnby Park
769612-4788

Not 18 Likvida medel	2008	2007
Likvida medel		
Kassa och bank	6 780	0
Checkräkningskredit (kredit limit 1 000 000 kr)	0	-188 899

Upplands Väsby 2009-05-18



Lena Särenborg



Sara Lindell



Monica Isaksson



Annika Lundberg

Min revisionsberättelse har avgivits den 25 maj 2009



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Brunnby Park

Org nr 769612-4788

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf BoKlok Brunnby Park för år 2008. 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 revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig 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 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 enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 25 maj 2009

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor