

ÅRSREDOVISNING

för

BRF BOKLOK BRUNNBY PARK

Org. nr. 769612-4788

ÅR 2007

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2007-01-01 - 2007-12-31.**

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
2007-01-01 - 2007-12-31.

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 2007 till 4 juni 2007:

Ordinarie:

Håkan Johansson	Ordförande
Jan-Erik Fransson	
Monica Bergman	

Suppleant:

Helena Wilroth

För perioden 4 juni 2007 till 31 december 2007:

Ordinarie:

Annelie Friman	Ordförande
Monica Isaksson	Vice ordförande
Tomas Lundberg	Kassör
Sara Lindell	Sekreterare
Lena Särenborg	Information-/medlemsansvarig

Suppleanter:

Caroline Nordemar
Johannes Nordemar

Firmatecknare:

Firman har tecknats, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening, varav en har varit Annelie Friman eller Monica Isaksson

Revisorer har varit:

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

Brf BoKlok Brunnby Park
769612-4788

Valberedning:

Valberedning beslutades på föregående stämman bestå av Tomas Gylfe, Johanna Dahl och Caroline Thidell Acevedo med Tomas Gylfe som sammankallande. Tomas har under året valt att avgå ur valberedningen och sammankallande har istället varit Caroline Thidell Acevedo.

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 4 Juni 2007.

Nuvarande styrelse har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och under verksamhetsåret 2007 avhållit tio stycken protokollförda styrelsemöten, samt ett budgetmöte tillsammans med ekonomisk förvaltare och medverkat som adjungerande på två möten med byggande styrelsen.

Under året har inga (f.å 2) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per 31 december 2007 var 65 (f.å. 65) st.

Fastighet

Fastighetsbeteckning: Brunnby 1:271, Upplands Väsby kommun.

Nybyggnadsår och värdeår är 2006.

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

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.

Föreningen har tecknat en fullvärdesförsäkring inklusive styrelseansvar hos Folksam.

Byggförsäkring är tecknad hos Gerling Danmark.

Underhållsplan

Styrelsen har under året valt att låta Anders Granlund på EVU Energi & VVS Utveckling AB upprätta förslag till underhållsplan samt den nytillkomna enligt lag tvingande energideklaration för föreningen.

Brf BoKlok Brunby Park
769612-4788

Information om verksamheten

Lena Särenborg, Monica Isaksson, Johannes Nordemar samt Caroline Nordemar har under året gått en grundläggande utbildning i Bostadsrättskunskap hos SBC.

Det stora arbetet för styrelsen har under året varit att bygga upp rutiner och riktlinjer kring styrelsens arbete samt kartlägga vilka uppgifter som behöver utföras under ett styrelseår.

Föreningens ekonomiska förvaltning har under året skötts av Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB.

Styrelsen har kontinuerligt informerat om sitt arbete genom sju stycken nyhetsbrev under 2007. Syftet har varit att kunna delge samtliga medlemmar viktig information som alla bör ta del av.

Under året har trädgårdsgruppen med representanter från samtliga hus haft regelbundna möten. Trädgårdsgruppen har till uppgift att ta fram förslag till styrelsen rådande områdets utseende och skötsel samt på uppdrag av styrelsen anordna städdagar. Gruppen har under året bistått styrelsen i framtagandet av trivselregler samt riktlinjer för altanbyggnationer och markiser.

Styrelsen tackar trädgårdsgruppen för deras hjälp.

Styrelsen beslutade under året att förstöra alla huvudnycklar och utsåg Tommy Molander till nyckelansvarig.

En återkommande utmaning under året har varit parkeringsplatser. Då området är en gågata får inga bilar parkeras utefter gatan av två skäl; säkerhet samt framkomlighet för utryckningsfordon. Tillsvidare har grusplanen bakom området samt stråket bakom G:husets parkering använts vid behov.

Följande arbeten har utförts i området under året:

- Belysningen i området (lampor utbytta samt stolpar sänkta).
- Antal sopkärl nedminskat.
- Ventiler insatta i samtliga kökshoar för att motverka den dåliga avrinningen.
- Bullervallen ut mot vallentunavägen har höjts rejält och uppfyller nu de krav som finns.
- Arbetet med att få Telias tjänster att fungera avslutades och krav till Telia skickades.
- Två städdagar har genomförts.
- Kontinuerligt arbete med kommunen ang områdesmiljö och rådande hastighetsförhållande på Vallentunavägen.



Brf BoKlok Brunnby Park
769612-4788

Ekonomi

Genomgång av årets resultat och budget för 2008 har gått igenom tillsammans med föreningens ekonomiska förvaltare, Österåker. Vi sammanfattar ett bra avslut av året. Utifrån budgetarbetet har vi inför nästa år tvingats besluta om en höjning av månadsavgiften med 6 % från och med 1:a januari 2008. Det hela beror till störst del på avskaffningen av räntebidraget samt att värmekostnaderna i den ekonomiska planen räknats för lågt. Förklaringen till avgiftshöjningen beror alltså på orsaker som sittande styrelse inte kan påverka. En annan del som är inräknad i den kommande avgiftshöjningen är att föreningen under nästa år måste upprätta både en så kallad underhållsplan (lagstadgat), en plan för fastighetsunderhållet de kommande åren. Dessutom gäller det en kostnad för så kallad Energideklaration som blir krav för alla fastigheter från och med 2008. Styrelsens uppgift är att se till att föreningens ekonomi byggs stabilt och det ansvaret måste vi leva upp till. Den beslutade höjningen på 6% är den allra lägsta för att klara nästa års budget.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	82 410
årets vinst	167 343
	<hr/>
	249 753
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	79 170
i ny räkning överföres	170 583
	<hr/>
	249 753

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2007-01-01 2007-12-31	2006-01-01 2006-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 926 622	600 332
Övriga rörelseintäkter	2	504	4 398
		1 927 126	604 730
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-33 481	-4 323
Reparationer	4	-1 515	0
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-437 829	-123 189
Övriga driftkostnader	6	-26 401	-63 582
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	7	-87 088	-24 039
Personalkostnader	8	-25 160	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-160 877	0
		1 154 774	389 596
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		28	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 202 151	-374 086
Räntesubventioner	9	214 692	93 290
		167 343	108 800
Resultat efter finansiella poster			
		167 343	108 800
Resultat före skatt			
		167 343	108 800
Årets resultat			
		167 343	108 800

Brf BoKlok Brunnby Park
769612-4788

BALANSRÄKNINGAR	Not	2007-12-31	2006-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	52 991 400	53 150 000
Maskiner, inventarier och installationer	11	9 109	0
Summa anläggningstillgångar		53 000 509	53 150 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	12	1 500 000	10 020 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	55 649	128 562
		1 555 649	10 148 562
Summa omsättningstillgångar		1 555 649	10 148 562
SUMMA TILLGÅNGAR		54 556 158	63 298 562
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		23 000 000	23 000 000
Föreningens reparationsfond		26 390	0
		23 026 390	23 000 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		82 410	0
Årets resultat		167 343	108 800
		249 753	108 800
Summa eget kapital		23 276 143	23 108 800
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit (limit 1 000 tkr)	18	188 899	654 157
Skulder till kreditinstitut	15	29 220 000	29 061 400
Summa långfristiga skulder		29 408 899	29 715 557

B

Brf BoKlok Brunnby Park
769612-4788

BALANSRÄKNINGAR

Not 2007-12-31 2006-12-31

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		0	158 600
Leverantörsskulder		65 681	45 427
Övriga kortfristiga skulder	16	1 500 000	10 057 099
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		141 786	126 605
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	163 649	86 473
Summa kortfristiga skulder		1 871 116	10 474 204

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

54 556 158 63 298 562

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar		30 220 000	30 220 000
------------------------	--	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga Inga

Brf BoKlok Brunnby Park
769612-4788

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2007-01-01 2007-12-31	2006-01-01 2006-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		167 343	108 800
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		160 877	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		328 220	108 800
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		8 592 913	-10 148 562
Förändring av kortfristiga skulder		-8 444 488	10 315 604
Kassaflöde från den löpande verksamheten		476 644	275 842
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-11 386	-53 150 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-11 386	-53 150 000
Finansieringsverksamheten			
Nyupptagning av lån		0	29 220 000
Insatser		0	23 000 000
Förändring checkräkningskredit		-465 259	654 157
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-465 259	52 874 157
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut	18	0	0

Brf BoKlok Brunnby Park
769612-4788

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.

Övrigt

Skanska Nya Hem AB har, för föreningens räkning, ombesörjt områdets 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 dessa år avser intäkter och kostnader därför inte hela året, vilket bör beaktas vid en jämförelse mellan åren.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2007	2006
	Årsavgifter bostäder	1 915 522	600 332
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	11 100	0
		1 926 622	600 332
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2007	2006
	El	504	0
	Ersättning från Skanska avseende fastighetsunderhåll	0	4 398
		504	4 398
Not 3	Fastighetsskötsel	2007	2006
	Fastighetsskötsel enligt avtal	10 117	2 777
	Markskötsel	1 778	0
	Snöröjning/Halkbekämpning	18 902	1 546
	Förbrukningsmaterial	2 684	0
		33 481	4 323
Not 4	Reparationskostnader	2007	2006
	Reparation byggnader	1 515	0
		1 515	0
Not 5	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2007	2006
	El	54 856	17 591
	Fjärrvärme	301 081	95 013
	Vatten	54 938	5 541
	Sophämtning	26 954	5 044
		437 829	123 189
Not 6	Övriga driftkostnader	2007	2006
	Fastighetsförsäkringar	20 588	5 708
	Kabel-TV	5 813	0
	Övriga driftkostnader	0	57 874
	(avser arvode till Skanska för drift och förvaltning)		
		26 401	63 582

Brf BoKlok Brunnby Park
769612-4788

Not 7 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2007	2006
Förbrukningsinventarier	15 802	6 851
Revisionsarvode	19 000	0
Arvode ekonomisk förvaltning	43 004	17 188
Medlemsavgift organisationer	4 870	0
Övriga externa tjänster	1 313	0
Övriga omkostnader	3 099	0
	87 088	24 039

Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2007	2006
---	-------------	-------------

<i>KPMG Bohlins AB</i>		
Revisionsuppdrag	19 000	0
	19 000	0

Not 8 Anställda och personalkostnader		
Löner, ersättningar och sociala kostnader	2007	2006
Arvoden och löner till styrelsen	19 000	0
Arbetsgivaravgifter	6 160	0
	25 160	0

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.

J

Brf BoKlok Brunnby Park
769612-4788

Not 10 Byggnader och mark	2007	2006
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	45 350 000	0
Årets anskaffningsvärde	0	45 350 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 350 000	45 350 000
Akkumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	-158 600	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-158 600	0
Mark		
Markförvärv	7 800 000	7 800 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 800 000	7 800 000
Utgående planenligt restvärde	52 991 400	53 150 000
Taxeringsvärden byggnader	26 000 000	ej taxerad
Taxeringsvärden mark	3 298 000	ej taxerad
	29 298 000	ej taxerad
Not 11 Maskiner, inventarier och installationer	2007	2006
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Årets anskaffningsvärde	11 386	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 386	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Årets avskrivningar enligt plan	-2 277	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 277	0
Utgående planenligt restvärde	9 109	0
Not 12 Kortfristiga fordringar	2007	2006
Redovisningsmedel Skanska	1 500 000	10 020 000
	1 500 000	10 020 000
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2007	2006
Försäkring	14 301	13 467
Förvaltningsarvode	12 760	12 188
Fastighetskötsel	8 312	7 971
Internet	2 409	0
Upplupet räntebidrag	17 867	94 936
	55 649	128 562

②

Brf BoKlok Brunby Park
769612-4788

Not 14 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets förändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	23 000 000	0	23 000 000
Föreningens reserv för fastighetsunderhåll	0	26 390 *	26 390
Balanserat resultat	0	82 410	82 410
Resultat föregående år	108 800	-108 800	0
Årets resultat	0	167 343	167 343

* Avsättning enligt stämmobeslut

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	2007	2006
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, 3,85% omsättning 2008-09-22	7 440 000	7 440 000
Nordea Hypotek AB, 4,4062%, rörlig ränta	6 420 000	6 420 000
Nästa års amortering	0	-158 600
	29 220 000	29 061 400

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

	2007	2006
Upplupna fakturerade kostnader enligt uppdragsavtalet.	1 500 000	9 950 000
Avräkningskonto	0	107 099
	1 500 000	10 057 099

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2007	2006
Räntekostnader	64 135	47 794
Styrelsearvode	19 000	0
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	6 160	0
Snöröjning/Halkbekämpning	0	1 546
Revisionsarvode	19 000	0
Fjärrvärme	36 315	31 757
El	6 439	5 376
Sophämtning	12 600	0
	163 649	86 473

Brf BoKlok Brunnby Park
769612-4788

Not 18 Likvida medel

2007

2006

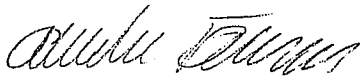
Likvida medel

Checkräkningskredit
(kredit limit 1 000 000 kr)

-188 899

-654 157

Upplands Väsby 2008-05-18



Annelie Friman



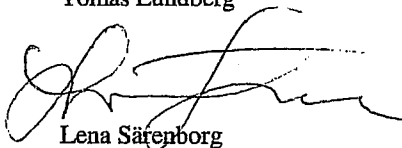
Monica Isaksson



Tomas Lundberg



Sara Lindell



Lena Särenborg

Min revisionsberättelse har avgivits den 21 maj 2008



Annette Frykberg

Godkänd revisor

Jan-Ove Brandt
Aukt 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 2007. 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 21 april 2008

Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor