

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Parken 1, Söderby

Org.nr. 769601-8725

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2008-01-01--2008-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	1
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
- tilläggsupplysningar	7
- underskrifter	9

Olra WE
X *By*

Brf Parken 1, Söderby

Org.nr. 769601-8725

STYRELSENS ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2008-01-01 - 2008-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

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.

Verksamheten

Förvaltnings AB Graden har haft hand om föreningens ekonomiska förvaltning under året. Fastighetsskötseln har under året utförts av Sjödalens Bygg och Fastighetsservice AB. Tylömarks Trädgårdsanläggningar har skött fastighetens grönytor och rabatter. Q-park har övervakat parkeringen på Verandastigen fr.o.m 2008-09-01.

Vid årets utgång fanns 151 medlemmar fördelade på 105 lägenheter. Under året har 17 överlåtelser skett. En lägenhet är andrahandsuthyrd.

Under året har styrelsen hållit 11 protokollförda sammanträden och en ordinarie föreningsstämma. Tre informationsblad om verksamheten i föreningen har delats ut till medlemmarna. En hemsida har under året startats med en publik sida där föreningen har presenteras och en sida för medlemmar där nyheter och information har lämnats.

Styrelsen

Ordinarie ledamot

Ordförande	Kurt Stener	t.o.m 2008-04-28
Sekreterare	Lisa Lysén	t.o.m 2008-04-28
	Ray Olsson	t.o.m 2008-04-28
	Christer Udén	ordförande fr.o.m 2008-04-28
	Isobel Oliver	fr.o.m 2008-04-28 t.o.m 2008-09-16
Sekreterare	Maria Swanesjö	
	Lars Öster	fr.o.m 2008-04-28
	Nicklas Eriksson	fr.o.m. 2008-04-28

Suppleanter

Kjell Augustsson	t.o.m 2008-04-28
Lars Öster	t.o.m 2008-04-28
Nicklas Eriksson	t.o.m 2008-04-28
Ray Olsson	fr.o.m 2008-04-28
Ritva Kautto	fr.o.m 2008-04-28
Karin Lundberg	fr.o.m 2008-04-28, sekreterare fr.o.m. 2008-09-16
Magnus Neuman	fr.o.m 2008-04-28

Olva NE
L NE

Brf Parken 1, Söderby

Org.nr. 769601-8725

Valberedning

Sammanställande	Martin Wallenberg	
	Isobel Oliver	t.o.m 2008-04-28
	Arne Lundqvist	fr.o.m 2008-04-28 t.o.m 2008-09-30
	Ann-Christin Eriksson	fr.o.m 2008-04-28

Revisor Öhrlings PricewaterhouseCoopers med Robert Holm som huvudansvarig.

Som beslutsordning gällde t.o.m 2008-04-28 att föreningens firma tecknades av styrelsen, eller av ordföranden i förening med envar av styrelsens ledamöter. Fr.o.m styrelsemötet 2008-04-28 tecknas föreningens firma av styrelsen, eller två styrelseledamöter i förening.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning	Parken 1 i Salems kommun
Adress	Verandastigen 1 och 3
Byggår	Ursprungligt färdigställandeår 1910. Ombyggnaden till nuvarande planlösning påbörjades 2005 och avslutades 2007
Taxeringsvärde	85 000 000 kr, varav byggnadsvärde 74 000 000, enligt 2008 års taxering
Fastighetens areal	9 670 kvm
Total boyta	8 002 kvm
Antal lägenheter	105 st i en huskropp
Lägenhetsfördelning	
1 rum och kök	19 st
2 rum och kök	33 st
3 rum och kök	31 st
4 rum och kök	19 st
5 rum och kök	3 st
Parkeringsplatser	73 st
Garageplatser	12 st

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen tog 2008-02-01 över det fulla ansvaret för ekonomin från NCC. En slutredovisning mellan NCC och föreningen har skett under året.

Årsavgiften höjdes 2008-02-01 med 14% beroende på ett högt ränteläge på beviljade lån i december 2007.

Två av föreningens fyra lån i Handelsbanken förföll 2008-12-31 och omplacerades hos SBAB till lägre ränta.

En brand utbröt i en lägenhet på Verandastigen 3 den 19 oktober 2008. Branden släcktes snabbt av tillskyndande boende, men lägenheten blev svårt rökskadad. Lägenheten har sanerats och är slutbesiktigad, men ett antal smärre restpunkter kvarstår.

Oliver *KE*
L *U*

Brf Parken 1, Söderby

Org.nr. 769601-8725

Från slutbesiktningen 2007 kvarstod ett antal restpunkter vid årets slut. Bl.a. återstår en justering av värmeanläggningen och ljuddämpande åtgärder i vissa lägenheter.

I slutet av året konstaterades att en lägenhet var fuktskadad på plan 1. Närmare undersökning visar på byggfel och att det krävs ombyggnadsåtgärder från NCC:s sida och att det sannolikt berör fler lägenheter på det nedre planet.

Övrigt

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar till fullvärde som även omfattar bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrättsinnehavare.

Arvoden

Sammanträdesarvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter har motsvarat Salems kommuns arvodes-taxa som för 2008 har varit 600 kr för möten upp till 2 timmar, därefter 146 kr per påbörjad timme. Biler-sättning har lämnats med 27 kr per mil.

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning per 2008-12-31 redovisas i efterföljande resultat- och balansräkning.

Förslag till disposition av föreningens resultat

Till föreningens förfogande står	
balanserat resultat	0
årets resultat	77 186
	<hr/>
	77 186
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att	
till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras, enligt stadgarna, ett belopp	
motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens byggnader	222 000
i ny räkning överföres	-144 814
	<hr/>
	77 186

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar och bokslutskommentarer

RESULTATRÄKNING

		2008-01-01
	Not	2008-12-31
Rörelsens intäkter m.m.		
Nettoomsättning		5 689 700
Övriga rörelseintäkter		<u>230 175</u>
		5 919 875
Rörelsens kostnader		
Övriga externa kostnader	1	-1 792 203
Personalkostnader		-66 644
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-171 004</u>
		-2 029 851
Rörelseresultat		3 890 024
Resultat från finansiella investeringar		
Ränteintäkter		16 634
Räntekostnader (räntebidrag ingår med 428.842)		<u>-3 825 039</u>
		-3 808 405
Resultat efter finansiella poster		81 619
Aktuell skatt		<u>-4 433</u>
Årets resultat		77 186

Resultaträkningen omfattar endast intäkter och kostnader som är hänförliga till perioden 2008-02-01 -- 2008-12-31, dvs perioden efter avräkningen med entreprenören.

Olga *Ne*
L-04

BALANSRÄKNING

2008-12-31

2007-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

2	<u>228 078 496</u>	<u>228 249 500</u>
	228 078 496	228 249 500

Summa anläggningstillgångar

228 078 496

228 249 500

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

70 232

5 458

Övriga fordringar

56 183

413 491

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

43 385

0

169 800

418 949

Kassa och bank

2 398 760

736 648

Summa omsättningstillgångar

2 568 560

1 155 597

SUMMA TILLGÅNGAR

230 647 056

229 405 097

Olivia ME
L. Ry

BALANSRÄKNING

	Not	2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	3		
Bundet eget kapital			
Insatser		135 967 000	135 967 000
Fond fastighetsunderhåll		64 438	0
		<u>136 031 438</u>	<u>135 967 000</u>
Fritt eget kapital			
Årets resultat		77 186	0
		<u>77 186</u>	<u>0</u>
Summa eget kapital		136 108 624	135 967 000
Långfristiga skulder	4		
Skulder till kreditinstitut		92 812 500	92 812 500
Summa långfristiga skulder		<u>92 812 500</u>	<u>92 812 500</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		140 285	44 843
Skuld till entreprenör		418	0
Aktuell skatteskuld		42 961	38 528
Övriga skulder		15 910	28 477
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 526 358	513 749
Summa kortfristiga skulder		<u>1 725 932</u>	<u>625 597</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		230 647 056	229 405 097
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		92 812 500	92 812 500
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Oliver ME
J. C. G.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av FAR SRS. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Övriga kostnader	2008
	Drift/underhåll p-platser	17 038
	El	179 149
	Värme	763 458
	Vatten och avlopp	135 879
	Renhållning	72 212
	Snöröjning	7 840
	Fastighetsskötsel inhyrd	370 937
	Reparation och underhåll	39 325
	Övriga driftskostnader	16 941
	Hisskostnader	3 535
	Larm-, hiss, porttelefon	3 404
	Fast skatt/Kommunal fast avg	0
	Fastighetsförsäkringspremier	39 721
	Gemensam tv-anläggning	20 273
	Förbrukningsinventarier	0
	Datakommunikation	1 358
	Kostnader föreningsstämma	860
	Övriga förvaltningskostnader	18 511
	Administrationskostnad	92 661
	Bankkostnader	4 288
	Övriga främmande tjänster	0
	Kravkostnader	4 814
		<hr/>
		1 792 203

Ola *no*
L *cy*

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2 Byggnader och mark	2008-12-31
Ingående anskaffningsvärde	228 249 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	228 249 500
Årets avskrivningar	-171 004
Utgående ackumulerade avskrivningar	-171 004
Utgående redovisat värde	228 078 496
Bokfört värde byggnader	186 378 496
Bokfört värde mark	41 700 000
	228 078 496

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.

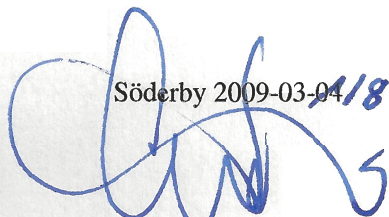
Not 3 Eget kapital

	Insatser	Fond fastighets- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	135 967 000	64 438	0	0
Årets vinst				77 186
Belopp vid årets utgång	135 967 000	64 438	0	77 186

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4	Långfristiga skulder		2008-12-31	2007-12-31
	Lån	Löptid	Ränta	
	Handelsbanken		0	27 843 750
	Handelsbanken	2009-12-01	5,03%	27 820 547
	Handelsbanken	2010-12-01	5,08%	37 094 062
	SBAB	2011-01-13	4,19%	13 000 000
	SBAB	2012-01-11	4,41%	14 897 891
			<u>92 812 500</u>	<u>92 812 500</u>
	Kortfristig del inom 1 år		0	0
	Kvarstår långfristig del		<u>92 812 500</u>	<u>92 812 500</u>

Söderby 2009-03-04



Christer Udén



Maria Swanesjö



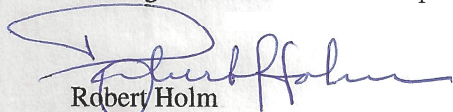
Lars Öster



Nicklas Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3/4 2009.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers



Robert Holm

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Parken 1, Söderby

Org nr 769601-8725

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Parken 1, Söderby för år 2008. 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.

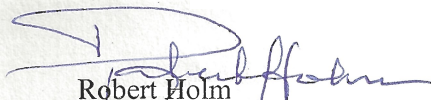
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 ersättningskyldig 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 3/4 2009

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Robert Holm
Auktoriserad revisor