

BRF KVARNPARKEN

Org nr 769600-3685

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 1997

Styrelsen för Brf Kvarnparken får härmed avge följande årsredovisning för räkenskapsåret 1997, föreningens tredje verksamhetsår.

ÅRSREDOVISNING FÖR 1997

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse mm

Föreningen har efter ordinarie föreningsstämma, 1997-05-26, fått följande sammansättning:

Jan Granmar	ordförande, utsedd av AB Bostadsgaranti
Nils Edvardson	ledamot
Lars Hagberg	ledamot, utsedd av AB Bostadsgaranti
Rolf Larsson	ledamot
Robert Ström	ledamot

Donald Granström	suppleant
Göran Thidevall	suppleant
Mats Engdahl	suppleant

Revisorer valda på föreningsstämman:

Öhrlings Cooper & Lybrand AB	ordinarie huvudansvarig Börje Larsson
Christine Rankin-Johansson	suppleant, Öhrlings Cooper & Lybrand AB

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att framtida bortfall av räntebidrag och kommande fastighetsskatt kan kompenseras genom sänkta länekostnader, alternativt höjda årsavgifter.

Fastigheten

Under året har JM Byggnads AB uppfört tre stycken bostadshus med totalt 62 bostadslägenheter och en butiklokal. Vid årets slut var samtliga lägenheter upplåtna dessutom var samtliga bilplatser och garageplatser uthyrda.

Föreningens tomträtter

Föreningen innehar dels tomträtten till fastigheten Installationen 1 dels Hologrammet 1, båda i Stockholms Stad. Båda avtalen gäller oförändrade i tio år tom 06-09-30. Föreningen betalar årlig tomträttsavgäld med 174 060:- respektive 65 160:-, totalt 239 220:-.

Fastigheterna har blivit åsatta följande taxeringsvärde:

	Byggnad	Mark	Totalt
Installationen 1	13 338 000	4 199 000	17 537 000
Hologrammet 1	<u>8 658 000</u>	<u>1 373 000</u>	<u>10 031 000</u>
Summa	21 996 000	5 572 000	27 568 000

Vidare kommer fastigheterna att åsättas värdeår 1997 varvid fastigheten blir helt befriad från fastighetsskatt, vad avser bostäder, from 1998-01-01. Detta gäller under fem år därefter blir fastigheten beskattad med halv(50%)fastighetsskatt under ytterligare 5 år. År elva blir fastigheten beskattad med full(100%) fastighetsskatt. För lokaler utgår fastighetsskatt.

Föreningens byggnader är fullvärdeförsäkrade hos Svenska Brand.

Räntebidrag

Föreningen har valt starttidpunkt för räntebidragets utbetalande till 97-03-06. Subventionsräntan för

femårsperioden har bestämts från 97-05-15 och blir då 6,74%. Bidrag lämnas med en procentuell andel av ett beräknat räntebidragsunderlag (50 493 000:-). Denna procentuella andel startar med 52% av bidragsunderlaget under första året (970306--980305) för att sedan sänkas med 4%-enheter till dess att bidragsdelen gått ned till 30%.

Föreningens lån

Föreningens lån placerades enligt följande:

Institut	Belopp	Räntesats	Utbet	Bundet till	Amort 1997	Amort 1998
SBAB	44 743 000:-	6,83%	97-05-21	02-03-19	79 536:-	168 846
SBAB	4 349 100:-	6,16%	97-12-29	00-01-26	-	16 417

Föreningen kommer att låna ytterligare 3 850 000:- under 1998, för att nå full finansiering. Detta lån kommer att löpa som en checkräkningskredit och långivare är Handelsbanken.

Slutavräkning

Slutlig ekonomisk uppgörelse beträffande byggnadsentreprenaden med entreprenören, JM Byggnads AB, har träffats. Föreningen har erlagt kontraktssumman 87 720 000:-. I enlighet med entreprenadkontraktets särskilda bestämmelser svarar JM för föreningens drift och kapitalkostnader samt uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten. Föreningen och entreprenören har överenskommit att avräkningstidpunkten skall vara 97-12-31. Föreningen får följande investerings och finansierings balans:

Fastighet	87 957 413	Lån I	44 743 000
Kabel-TV	37 125	Lån II	4 349 100
		Lån III	3 850 000
		Investeringsbidrag	5 125 500
		Insatser	16 881 000
		Upplåtelseavg	12 765 00
		Underfinansierad	<u>6 575</u>
			87 720 000
		Momsåterbäring	<u>274 538</u>
	<u>87 994 538</u>		87 994 538

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent och Registreringsverket 970114.

Samfällighetsförening

Föreningen är med i en samfällighet. Dess uppgift är att förvalta och samäga garage- och parkeringsanläggningen samt en dagvattenanläggning.

Resultaträkning

Efterföljande resultaträkning speglar händelser, i föreningen, efter sista slutbesiktning(97-06-13). Dock avser posterna ränteintäkter, avskrivningar, skatter hela räkenskapsåret.

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året hållit fem stycken protokollförda sammanträden och två stycken extra föreningsstämmor. Föreningens medlemmar har under året löpande informerats genom informationsblad. Det var fem stycken under året. Styrelsen har under våren 1998 utfört besiktning och inventering av fastigheterna. Det avser både gemensamma och enskilda utrymmen. Några iakttagelser av särskild betydelse har ej noterats. Föreningen har under året inte haft några anställda. Vidare har inte några löner och ersättningar utbetalats. Styrelsearvode enligt stämmobeslut har reserverats i bokslutet med 20 000:- plus sociala avgifter. Styrelsen har tecknat en ansvarsförsäkring hos Svenska Brand.

Årets resultat

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

RESULTATRÄKNING	NOT	970101	960101
		-971231	-961231
-			
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		1 767 702	0
Hyror lokaler		60 150	0
Hyror garageplatser		73 917	0
Bilplatser		34 200	0
Förråd		4 220	0
Ränteintäkter		116 334	0
Summa intäkter		2 056 523	0
Kapitalkostnader			
Kreditivräntor		- 417 931	0
Fastighetslåneräntor		- 1 273 201	0
Tomträttsavgäld		- 119 610	0
Räntebidrag		999 573	0
Övriga räntor		- 7 688	0
Summa kapitalkostnader		- 818 857	0
Administrationskostnader			
Revisionsarvode		- 15 000	0
Styrelsearvode		- 26 612	0
Övriga administrationskostnader		- 6 052	0
Summa administrationskostnader		- 47 664	0
Driftskostnader			
Kabel-TV		- 26 723	0
Renhållning		- 19 210	0
Städning		- 15 224	0
Snöröjning		- 8 825	0
El		- 81 265	0
Vatten		- 48 906	0
Värme		- 189 157	0
JM enligt avtal		- 239 132	0
Summa driftskostnader		- 628 442	0
Avskrivningar enligt plan			
Maskiner och inventarier	1	- 3 712	0
Byggnad	2	- 79 536	0
Resultat före skatt		478 313	
Fastighetsskatt		- 468 656	0
Inkomstskatt		- 9 657	0
Årets resultat		0	0

Resultaträkningen för perioden 1997 avspeglar händelser efter sista slutbesiktningen (97-06-13). Vad avser årets ränteintäkter, avskrivningar och skatter avser de hela året.

BALANSRÄKNING NOT 971231 961231

TILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar

Kassa		3 000	1 824 497
Postgiro		498 110	0
Bank		10 016 608	0
Avräkning JM		240 170	0
Förskottsbetalda kostnader		70 446	0
Beräknat räntebidrag		122 894	0
Övriga fordringar		29 061	0
		10 980 289	1 824 497

Anläggningstillgångar

Kabel-TV	1	33 413	0
Byggnad	2	82 477 839	74 000 000
		82 511 252	74 000 000

SUMMA TILLGÅNGAR 93 491 541 75 824 497

SKULDER OCH EGET KAPITAL

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		133 579	0
Skatter		478 313	0
Förskottsbetalade avgifter		268 687	0
Avräkning JM		0	1 397
Upplupna räntor		683 660	0
Upplupna kostnader		316 150	0
Kortfristig del av långfristig skuld		185 563	0
Utgående moms		5 014	0
		2 070 966	1 397

Långfristiga skulder

Fastighetslån I		44 533 817	0
Fastighetslån II		4 332 683	0
Byggnadskreditiv		12 908 075	74 000 000
		61 774 575	74 000 000

Eget kapital

Insatser		16 881 000	1 823 100
Upplåtelseavgifter		12 765 000	0
		29 646 000	1 823 100

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL 93 491 541 75 824 497

Ställda panter

Fastighetsinteckningar		62 000 000	62 000 000
------------------------	--	------------	------------

Ansvarsförbindelser Inga Inga

BOKSLUTSKOMMENTARER VÄRDERINGSPRINCIPER

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

NOTER

1 MASKINER OCH INVENTARIER

	1997	1996
Anskaffningsvärde	37 125	-
Avskrivningar enligt plan	<u>-3 712</u>	=
Bokfört värde	33 413	-

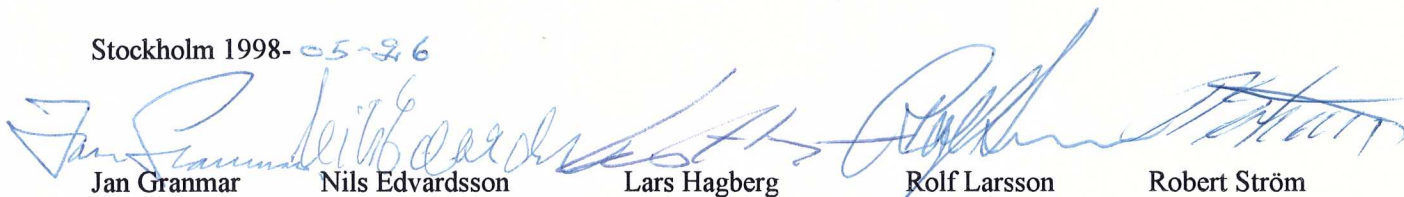
Avskrivningar på maskiner och inventarier (kabel-tv) görs med 10% per år.

2 BYGGNADER

	1997	1996
Entreprenadkontrakt mm	87 994 538	74 000 000
Investeringsbidrag	-5 125 500	-
Kabel-TV	-37 125	-
Momsåterbäring	-274 538	-
Årets gjorda avskrivningar	<u>-79 536</u>	-
Bokfört värde	82 477 839	74 000 000


Avskrivning på föreningens fastighet har skett med belopp som motsvarar årets gjorda amorteringar på långfristiga lån. Styrelsen anser att avskrivningarna bör följa den långfristiga finansieringen.

Stockholm 1998-05-26


Jan Granmar Nils Edvardsson Lars Hagberg Rolf Larsson Robert Ström

Vår revisionsberättelse har avgivits 1998-05-28

Öhrlings Cooper & Lybrand AB


Börje Larsson
Auktoriserad revisor

✓

Org nr 769600-3685

Revisionsberättelse

för

BRF KVARNPARKEN

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 1997.
Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Årsredovisningen har upprättats enligt gällande lag.


Vi tillstyrker

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs samt

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

1998-05-28

Öhrlings Coopers & Lybrand AB


Börje Larsson