

ÅRSREDOVISNING 1999

Styrelsen för Brf Kvarnparken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1999, föreningens femte verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelseledamöter och revisorer

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 1999-05-04 och påföljande styrelsekonstituering fått följande sammansättning.

Styrelseledamöter:

Nils Edvardson,	ordförande
Rolf Larsson,	sekreterare
Donald Granström,	ledamot
Gil Jacobsen,	ledamot
Göran Thidevall,	ledamot

Jens Deilert,	suppleant
Michael Vestlund,	suppleant
Eva Winblad,	suppleant

Revisorer valda på föreningsstämma:

Ernst & Young,	ordinarie
Huvudansvarig Eva Nordström	
Marit Tyrell	suppleant
Ernst & Young	

Under året har föreningen även utsett följande husombud:

Gil Jacobsen	Skulptörvägen 16
Eva Winblad	Skulptörvägen 18
Michael Vestlund	Skulptörvägen 20

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde är beroende av att framtida bortfall av räntebidrag och kommande fastighetsskatt kan kompenseras genom sänkta lånekostnader, alternativt höjda månadsavgifter.

Föreningens tomträtt

Föreningen innehar sedan 1996-10-01 tomträtterna till fastigheterna Installationen 1 och Hologrammet 1, i Stockholms Stad. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t o m 2006-09-30. *91*

Fastigheten

Föreningens byggnader är fullvärdeförsäkrade hos Svenska Brand. De består av tre byggnader med totalt 62 lägenheter, 40 bilplatser samt en gemensamhetslokal med bastu. Det finns även en lokal i bottenplan som hyrs ut till en servicebutik, den omfattar 82 m². Den totala boytan är 5 042 m².

Fastigheterna hade följande taxeringsvärde:

kkkr	Byggnad	Mark	Totalt
Installationen 1	25 815	3 445	29 260
Hologrammet 1	<u>9 984</u>	<u>1 127</u>	<u>11 111</u>
	35 799	4 572	40 371

Fastigheterna har åsatts värdeår 1997. Enligt nu gällande lag om fastighetsskatt blev fastigheten helt befriad från fastighetsskatt fr o m 1998-01-01, vad avser bostäder. Detta gäller under fem år och därefter blir fastigheten beskattad med halv (50%) fastighetsskatt under ytterligare fem år. År elva blir fastigheten beskattad med full (100%) fastighetsskatt. För lokaler utgår ingen befrielse från fastighetsskatt. Reservationer för ändringar i skattelagsstiftningen om fastighetsskatt och andra ändringar som påverkar fastighetsskatten.

Räntebidrag

Föreningen har valt starttidpunkt för räntebidragets utbetalande till 97-03-06. Subventionsräntan för femårsperioden från detta datum blir då 6,74%.

Räntebidraget lämnas med en procentuell andel av ett bestämt bidragsunderlag (50 493 000:-). Denna procentuella andel startar med 52% av bidragsunderlaget under det första året (970306—980305) för att sedan sänkas med 4%-enheter varje år till dess bidragsandelen gått ned till 30%. Vid årets slut var bidragsandelen 44%.


Föreningens lån

Föreningens lån är placerade till följande villkor:

Institut	Nuv belopp	Räntesats	Bundet till	Amort 1999	Amort 2000
SBAB	44 311 666:-	6,83%	02-03-19	182 774:-	197 845:-
SBAB	<u>4 316 229:-</u>	6,16%	00-01-26	<u>17 090:-</u>	<u>18 502:-</u>
	48 627 895:-			199 864:-	216 347:-

Saldot på föreningens checkräkningskredit har fluktuerat löpande under året och var vid utgången av året (minus) -1 473 105:-. Krediten förlängs varje år och villkoren omprövas. Kreditens limit är 3 368 750:-.

Fastighetsförvaltning

Kameral och teknisk förvaltning har skötts av Wahlings Förvaltning AB. Kontaktpersoner hos Wahlings har varit Britt Delfs Sjöberg och Elisabeth von Wachenfeldt. 

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året hållit tolv protokollförda sammanträden. Under året har föreningen inte haft några anställda. Vidare har inte några löner och ersättningar utbetalats. Styrelsearvode har ej utgått. Styrelsen har tecknat ansvarsförsäkring hos Svenska Brand. Under året har styrelsen skickat ut 7 stycken informationsblad. Under året har fem överlåtelser skett.

Gemensamhetsanläggning

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

Föreningens ekonomiska ställning

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

Vinstdisposition

Styrelsen föreslår att årets vinst 678.380 kr överförs i ny räkning. 25.

RESULTATRÄKNING	<u>1999</u>	<u>1998</u>
	(kronor)	(kronor)
RÖRELSEINTÄKTER		
Årsavgifter	3 829 501	3 754 624
Hyra p-plats	68 700	44 400
Hyra garageplatser	113 700	137 000
Hyra förråd	31 900	21 970
Hyra lokal	121 956	113 756
Övriga intäkter	19 767	47 021
Summa intäkter	<u>4 185 524</u>	<u>4 118 771</u>
RÖRELSEKOSTNADER		
Städning	31 265	34 677
Reparation/Underhåll	60 973	48 845
Elavgifter	170 308	81 417
Värmeavgifter	418 796	424 102
Vattenavgifter	105 251	44 465
Renhållning	58 474	50 203
Snöröjning	48 747	28 845
Försäkringar	22 987	19 959
Kabel-TV	29 508	29 476
Ekonomisk förvaltning	23 294	56 252
Grundavtal hissar	4 622	0
Grundavtal trädgård	20 543	24 256
Teknisk förvaltning	22 655	0
Jourutryckning	3 318	0
Tele	8 263	5 576
Administrativa & materiella omkostnader	30 483	30 604
Styrelseomkostnader	10 685	26 612
Revisionsarvode	21 932	10 000
Serviceavgift till branschorganisation	5 340	0
Bank/postkostnader	2 340	0
Fastighetsskatt	8 550	0
Tomträttsavgäld	239 220	239 220
Summa kostnader	<u>1 347 554</u>	<u>1 154 509</u>
Resultat före avskrivningar	<u>2 837 970</u>	<u>2 964 262</u> 21.

	<u>1999</u>	<u>1998</u>
<u>Avskrivningar</u> (Not 1)	(kronor)	(kronor)
Byggnad	199 864	185 263
Maskiner	3 712	3 712
Inventarier	1 093	0
Summa avskrivningar	<u>204 669</u>	<u>188 975</u>
Resultat efter avskrivningar	<u>2 633 301</u>	<u>2 775 287</u>
<u>Finansiella intäkter & kostnader</u>		
Ränteintäkter	317	20 923
Ränteintäkter, skattefritt	50	6 065
Räntekostnader fastighetslån	-3 299 073	-3 311 833
Räntekostnader checkräkningskredit	-102 581	-96 873
Räntekostnader byggnadskreditiv	0	-68 585
Räntebidrag	1 521 999	1 658 127
Summa finansiella intäkter & kostnader	<u>-1 879 288</u>	<u>-1 792 176</u>
Resultat före avsättningar	<u>754 013</u>	<u>983 111</u>
<u>Avsättningar</u>		
Avsättning yttre reparationsfond	-75 633	-75 633
Summa avsättningar	<u>-75 633</u>	<u>-75 633</u>
Årets resultat	<u>678 380</u>	<u>907 478</u> <i>96.</i>

BALANSRÄKNING 1999-12-31 1998-12-31
(kronor) (kronor)

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad (Not 2)	82 092 712	82 292 576
Kabel-TV (Not 3)	25 989	29 701
Inventarier (Not 3)	9 840	0

Summa materiella anläggningstillgångar 82 128 541 82 322 277

Finansiella anläggningstillgångar

Insats SBC 3 500 0

Summa finansiella anläggningstillgångar 3 500 0

Summa anläggningstillgångar 82 132 041 82 322 277

Omsättningstillgångar

Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	355 717	68 937
Upplupna räntebidrag	103 987	113 440
Avgift/hyresfordringar	13 046	0
Redovisningsmedel, skattekonto	2 531	4 811
Momsfordran	982	0
Kassa & bank	162 248	292 265

Summa omsättningstillgångar 638 511 479 453

Summa tillgångar 82 770 552 82 801 730

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR & SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	16 881 000	16 881 000
Upplåtelseavgift	12 765 000	12 765 000

Summa fritt eget kapital 29 646 000 29 646 000 *90.*

	<u>1999-12-31</u> (kronor)	<u>1998-12-31</u> (kronor)
<u>Ansamlad vinst</u>		
Balanserad vinst	907 478	0
Årets resultat	678 380	907 478
Summa ansamlad vinst	<u>1 585 858</u>	<u>907 478</u>
Summa eget kapital	<u>31 231 858</u>	<u>30 553 478</u>
<u>Avsättningar</u>		
Yttre reparationsfond (Not 4)	151 266	75 633
<u>Långfristiga skulder</u>		
Checkräkningskredit	1 473 105	2 302 518
Fastighetslån I	44 113 821	44 311 676
Fastighetslån II	4 297 727	4 315 549
Summa långfristiga skulder	<u>49 884 653</u>	<u>50 929 743</u>
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Leverantörsskulder	880 799	211 429
Skatteskulder	8 550	8 200
Upplupna kostnader	140 557	40 727
Förutbetalda årsavgifter o hyror	226 858	237 695
Utgående moms	0	59
Upplupna räntor	22 486	528 739
Kortfristig del av långfristig skuld	216 347	200 534
Skuld till JM Byggnads AB	7 178	7 178
Övriga kortfristiga skulder	0	8 315
Summa kortfristiga skulder	<u>1 502 775</u>	<u>1 242 876</u>
Summa eget kapital & skulder	<u>82 770 552</u>	<u>82 801 730</u>
<u>Ställda panter</u>		
Fastighetsinteckningar	52 817 500	52 815 000
<u>Ansvarsförbindelser</u>	Inga	Inga <i>W.</i>

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisningsprinciper

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.
Anläggningstillgångar har upptagits till anskaffningsvärde i förekommande fall efter avdrag för avskrivningar.
Några ändringar i värderingsgrunderna som avsevärt påverkat årsresultatet har ej vidtagits.

Bokslutskommentarer

Not 1 Avskrivningar

Avskrivningar har gjorts på maskiner och inventarier enligt plan med 10% (10%) på anskaffningsvärdet. Avskrivning på föreningens fastighet har skett med belopp som motsvarar årets amortering på långfristiga lån. Styrelsen anser att planen för avskrivning bör följa den långsiktiga finansieringen.

Not 2	<u>Byggnader</u>	<u>1999-12-31</u>	<u>1998-12-31</u>
	Anskaffningsvärde	82 557 375	82 557 375
	Akkumulerade avskrivningar	-464 663	-264 799
	Bokfört värde	82 092 712	82 292 576

Not 3 Inventarier

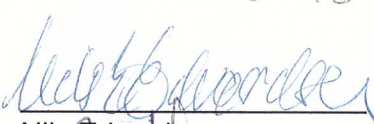
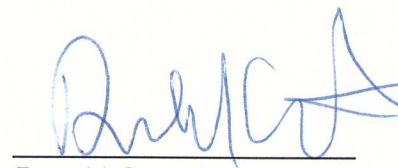
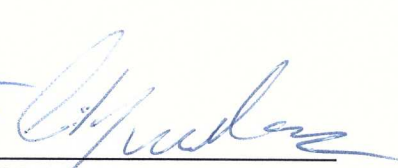
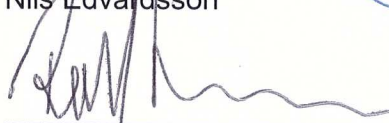

	Anskaffningsvärde	48 058	37 125
	Akkumulerade avskrivningar	-12 229	-7 424
	Bokfört värde	35 829	29 701

Not 4 Yttre reparationsfond

	Behållning vid årets ingång	75 633	0
	Avsatt under året	75 633	75 633
	Disponerat/uttag under året	0	0
	Behållning vid årets utgång	151 266	75 633

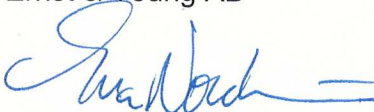
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KVARNPARKEN

Stockholm 2000-04-10

 Nils Edvardsson	 Donald Granström	 Gil Jacobsen
 Rolf Larsson	 Göran Thidevall	

Vår revisionsberättelse har avgivits 2000-04-10 *varvid resultat- och balansräkningen ej tillstyrkas.*

Ernst & Young AB


Eva Nordström

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kvarnparken

Org.nr 769600-3685

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Kvarnparken för år 1999. Det är styrelsen och som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. 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 i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 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 ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

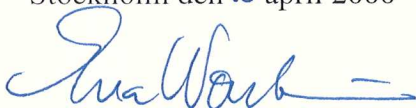
Styrelsen anser att planen för avskrivning på föreningens fastigheter bör följa den långsiktiga finansieringen, det vill säga avskrivning har skett med belopp som motsvarar årets amortering på långfristiga lån. Årets avskrivning motsvarar cirka 0,2% av anskaffningsvärdet. Föreningens annuitetslån innebär att amorteringen ökar över tiden, dvs avskrivningsbeloppet ökar över tiden.

Vi anser att vald avskrivningsmetod inte korrekt återspeglar periodens kostnad i form av nyttjande/förlitning av byggnaden.

Vi har påtalat behovet av att fastställa en mer rättvisande avskrivningsplan för fastigheterna, för att föreningen i bokslut skall redovisa en rättvisande bild av resultat och ställning. Styrelsen har valt att även i detta årsbokslut tillämpa amorteringsmetoden.

Vi tillstyrker ej att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen. Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 10 april 2000



Eva Nordström
Auktoriserad revisor