

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen KVARNPARKEN

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2007.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-07-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-10-04 och nuvarande stadgar registrerades 2001-10-02 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Kvarnparken-Solfjädern. Föreningens andel är 70 %. Samfälligheten förvaltar garage- och dagvattenanläggning.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Installationen 1	1996	Stockholm
Installationen 1	1996	Stockholm
Hologramet 1	1996	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt och föreningen innehar sedan 1996 tomträtten till fastigheterna. Tomträttsavtalet gäller oförändrat till och med 2016.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad genom Trygg-Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadernas uppvärmning är Fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1996-1997 och består av 3 flerbostadshus i 20 våningar.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 124 kvadratmeter, varav 5 042 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 82 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 62 lägenheter och 0 lokaler med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
	20	31	11		

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Livsmedel	82	Tillsvidare

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar.

Gemensamhetslokal	ev. kommentar
Bastu	Allt är i samma lokal
Gemensamhetslokal	
Övernattningslägenhet	

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd

OVK-besiktning
Spolning av avloppsstammarna

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Teknisk förvaltning

Övriga avtal

Utemiljö för sommar och vinterunderhåll
Konehissar
Comhem, kabel TV
Elverket, Vallentuna El
Fortum, el
Fortum, fjärrvärme
ISS, trappstädning och entrémattor

Föreningen har Bredband-uppkoppling via Comhem.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 62 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 7 överlåtit.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Sonja Katarina Arpvall	Ordförande
Larz Yngve Gunnar Holmberg	Sekreterare
Jan Styrbjörn Jägtoft	Ledamot
Bror Lennart Ståhl	Ledamot
John Bengt Göran Thidevall	Ledamot
Daniel Marcus Karlsson	Suppleant
Mats Gustav Norrman	Suppleant
Lilian Karin Margareta Stäjnerz	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Sonja Katarina Arpvall, Bror Lennart Ståhl, John Bengt Göran Thidevall, Daniel Marcus Karlsson, Mats Gustav Norrman, Lilian Karin Margareta Stäjnerz.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ralf Toresson Ralf Toresson Revision AB Ordinarie Extern
Jan-Ove Brandt KPMG Suppleant Extern

Valberedning

Valberedning har varit Torsten Beckman sammankallande samt Lena Johannesson och Göran Larnefeldt.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2007-04-24.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

I maj hade vi städdag tillsammans med vår granne – bostadsrättsföreningen Solfjädern. Efter avslutad städning grillade vi korv tillsammans.

Den spalje som finns i rabatten mellan nr 18 och 20 visade sig vara helt upprutten. En styrelsemedlem åtog sig att bygga en helt ny spalje.

I grusgångarna mellan nr 18 och 20 växer snabbt upp ogräs. Därför lät vi Utemiljö lägga fiberduk och nytt grus i gångarna. Styrelsen har tagit in offerter på trädgårdsunderhåll för sommaren. Ny entreprenör för 2008 blir Ampel AB.

På uppdrag av årsmötet har styrelsen även tagit in offerter från flera städföretag för att få en förbättring av städningen. Tyvärr visade det sig att kostnaderna för städningen skulle öka väsentligt.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2007-01-01 med 7 procent.

NYCKELTAL	2007	2006	2005	2004
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	797	745	745	745
Lån/kvm bostadsrättsyta	9 105	9 182	9 253	9 324
Elkostnad/kvm totalyta	33	19	22	25
Värmekostnad/kvm totalyta	91	106	107	106
Vattenkostnad/kvm totalyta	13	13	8	17

Föreningens bankkonton

Föreningen innehade vid årsskiftet 2007/2008 två penningmarknadskonton hos Handelsbanken och ett klientmedelskonto hos SBC.

Det ena penningmarknadskontot är enbart avsett för ackumulerad avsättning till yttre fond och var vid årsskiftet kr 1 598 242:- (1 358 242 + 240 000).

På det andra penningmarknadskontot redovisas bl. a. kostnadsräntor och räntebidrag.

Saldot var vid årsskiftet kr 1 867 080:- (1 853 583 + 13 497).

Klientmedelskontot hos SBC är avsett för löpande betalningar och på detta konto redovisas också inkomna månadsavgifter och hyror. Saldot var vid årsskiftet kr 621 275:-

Föreningens lån

Lånen på totalt 45,9 miljoner kronor är uppdelade enligt följande:

- 15,6 miljoner kronor med rörlig ränta f n 4,26 %
- 20,5 miljoner kronor med 3,75 % fast ränta tom 1 december 2008
- 9,8 miljoner kronor med 3,85 % fast ränta tom 1 december 2009

Räntebidrag

Regeringen har beslutat att räntebidragen ska avvecklas. För år 2007 har bidraget halverats och ska sedan under de kommande fem åren stegvis trappas ned och helt försvinna. För vår förening kommer detta att innebära en minskning av intäkterna med 864 944 kronor per år jämfört med år 2006 då fullt räntebidrag betalades ut av Boverket. Detta föranledde en höjning av avgifterna med 7 procent från 1 januari 2007. Månadsavgifterna hade då inte höjts på 8 år.

Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	669 149
balanserad vinst före reservering/ianspråktagande	4 471 950
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	- 240 000
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att i ny räkning överföres	4 901 099

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2007	2006
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	4 349 376	4 081 857
Övriga rörelseintäkter		19 200	46 880
		4 368 576	4 128 737
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-263 488	-270 901
Reparationer		-64 436	-129 109
Taxebundna kostnader		-788 997	-784 963
Övriga driftskostnader		-410 936	-349 602
Fastighetskatt		-119 180	-146 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-241 251	-240 574
Avskrivningar		-413 880	-417 809
		-2 302 168	-2 338 958
RÖRELSERESULTAT		2 066 408	1 789 779
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		82 963	27 147
Räntekostnader		-1 855 675	-1 771 319
Räntebidrag		375 453	864 944
		-1 397 259	-879 228
ÅRETS RESULTAT		669 149	910 551

BALANSRÄKNING	2007-12-31	2006-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader Not 3	78 790 203	79 202 990
Maskiner och inventarier Not 4	1 096	2 189
	<u>78 791 299</u>	<u>79 205 179</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats	3 500	3 500
	<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	78 794 799	79 208 679
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar	110 346	0
Förutbetalda kostnader Not 5	110 313	130 153
Upplupna intäkter	10 715	0
Upplupna räntebidrag	22 566	60 066
	<u>253 940</u>	<u>190 219</u>
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	3 225 322	2 291 676
SBC klientmedel i SHB	621 275	859 446
	<u>3 846 598</u>	<u>3 151 123</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 100 538	3 341 342
SUMMA TILLGÅNGAR	82 895 337	82 550 021

BALANSRÄKNING		2007-12-31	2006-12-31
EGET KAPITAL, RESERVERING OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		16 881 000	16 881 000
Upplåtelseavgifter		12 765 000	12 765 000
Fond för yttre underhåll	Not 7	1 598 242	1 358 242
		31 244 242	31 004 242
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		4 231 950	3 561 399
Årets resultat		669 149	910 551
		4 901 099	4 471 950
SUMMA EGET KAPITAL		36 145 341	35 476 192
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	45 549 367	45 937 057
		45 549 367	45 937 057
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	358 116	358 116
Leverantörsskulder		88 054	59 757
Skatteskulder		265 180	146 000
Övriga kortfristiga skulder		31 296	30 000
Upplupna kostnader	Not 9	162 877	233 479
Förutbetalda intäkter		0	-3 400
Förutbetalda avgifter och hyror		295 106	312 820
		1 200 629	1 136 772
SUMMA EGET KAPITAL, RESERVERING OCH SKULDER		82 895 337	82 550 021
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 8	45 259 400	62 000 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2007	2006
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,50 %	0,50 %
Maskiner	10,00 %	10,00 %
Inventarier	10,00 %	10,00 %

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

	2007	2006
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	4 017 684	3 754 692
Hysesintäkter	331 692	327 165
	4 349 376	4 081 857

Not 2

RÖRELSSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel enl beställn	0	5 572
Fastighetsskötsel gård entrepr	113 611	56 583
Snöröjning	25 341	32 954
Städning entreprenad	38 937	45 038
Städning enligt beställning	2 000	0
Mattvätt/Hyrmattor	6 768	2 265
OVK	0	34 875
Hissbesiktning	0	3 987
Myndighetstillsyn	5 625	0
Bevakning	7 588	0
Gård	166	28 040
Hiss	55 253	50 983
Förbrukningsmateriel	8 200	10 604
	263 488	270 901

	2007	2006
Reparationer		
Gemensamma utrymmen	5 151	0
Tvättstuga	8 204	50 088
Portar	0	300
Lås	6 800	0
VVS	30 654	0
Ventilation	400	63 605
Elinstallationer	11 477	0
Teleportanläggning	0	509
Gård	0	8 736
Garage	0	5 871
Övrigt	1 750	0
	64 436	129 109
Taxebundna kostnader		
El	169 296	96 167
Värme	466 629	543 258
Vatten	69 036	67 205
Sophämtning	20 326	19 136
Grovsopor	63 710	59 197
	788 997	784 963
Övriga driftskostnader		
Försäkring	35 383	34 620
Tomträttsavgäld	311 925	254 390
Kabel-TV/Satellit-TV	63 628	0
Kabel-TV	0	60 592
	410 936	349 602
Fastighetsskatt	119 180	146 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Hemsida	0	1 219
Kreditupplysning	1 400	0
Medlemsinformation	640	0
Telekommunikation	4 284	0
Telefon	1 416	6 571
Datakommunikation	9 569	0
Revisionsarvode extern revisor	13 625	12 250
Föreningskostnader	319	385
Styrelseomkostnader	20 951	19 790
Stämma	2 000	2 085
Föreningens dag	0	691
Förvaltningsarvode	86 146	82 640
Arvode SBC övrigt	0	813
Fastighetsförvaltning	87 600	84 028
Administration	7 823	10 055
Korttidsinventarier	0	14 708
Medlemsavgift SBC ek för	5 340	5 340
Övriga driftskostnader	139	0
	241 251	240 574

	2007	2006
Avskrivningar		
Byggnad	412 787	413 000
Maskiner	0	3 716
Inventarier	1 093	1 093
	<u>413 880</u>	<u>417 809</u>

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER **2 302 168** **2 338 958**

Not 3

BYGGNADER

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	82 557 375	82 557 375
Utgående anskaffningsvärde	<u>82 557 375</u>	<u>82 557 375</u>

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-3 354 385	-2 941 385
Årets avskrivningar enligt plan	-412 787	-413 000
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-3 767 172</u>	<u>-3 354 385</u>

Planenligt restvärde vid årets slut **78 790 203** **79 202 990**

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	52 540 000	36 900 000
Taxeringsvärde mark	22 698 000	20 000 000
	<u>75 238 000</u>	<u>56 900 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	74 600 000	56 400 000
Lokaler	638 000	500 000
	<u>75 238 000</u>	<u>56 900 000</u>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 4

MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	48 058	48 058
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>48 058</u>	<u>48 058</u>

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-45 869	-41 060
Årets avskrivningar enligt plan	-1 093	-4 809
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-46 962</u>	<u>-45 869</u>

Redovisat restvärde vid årets slut **1 096** **2 189**

Not 5

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2007-12-31	2006-12-31
Crystone AB	0	837
ComHem	16 703	15 907
Trygg Hansa	3 051	38 434
Stockholmsstad Markkontoret	87 000	74 975
Iss Sverige AB	3 559	0
	110 313	130 153

Not 6

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	16 881 000	0	0	16 881 000
Upplåtelseavgifter	12 765 000	0	0	12 765 000
Fond för yttre underhåll enligt not	1 598 242	240 000	0	1 358 242
Summa bundet eget kapital	31 244 242	240 000	0	31 004 242
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	4 231 950	-240 000	910 551	3 561 399
Årets resultat	669 149	669 149	-910 551	910 551
Summa fritt eget kapital	4 901 099	429 149	0	4 471 950
Summa eget kapital	36 145 341	669 149	0	35 476 192

2007

2006

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2007	2006
Vid årets början	1 358 242	1 118 242
Reservering enligt stadgar	240 000	240 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	1 598 242	1 358 242

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp 2007-12-31	Belopp 2006-12-31	Villkors-ändringsdag
Stadshypotek AB	4,26 %	15 607 607	15 795 297	2008-03-03
Stadshypotek AB	3,75 %	879 744	879 744	2008-12-01
Stadshypotek AB	3,75 %	16 423 888	16 423 888	2008-12-01
Stadshypotek AB	3,84 %	9 800 000	10 000 000	2009-12-01
Stadshypotek AB	3,75 %	3 196 244	3 196 244	2008-12-01
Summa skulder till kreditinstitut		45 907 483	46 295 173	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-358 116	-358 116	
		45 549 367	45 937 057	

