

# 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-Solfjädersn. 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.

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
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.

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2007</b>	<b>2006</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	4 349 376	4 081 857
Övriga rörelseintäkter		19 200	46 880
		<b>4 368 576</b>	<b>4 128 737</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-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
		<b>-2 302 168</b>	<b>-2 338 958</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 066 408</b>	<b>1 789 779</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		82 963	27 147
Räntekostnader		-1 855 675	-1 771 319
Räntebidrag		375 453	864 944
		<b>-1 397 259</b>	<b>-879 228</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>669 149</b>	<b>910 551</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
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>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats	3 500	3 500
	<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>78 794 799</b>	<b>79 208 679</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
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>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
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>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>4 100 538</b>	<b>3 341 342</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>82 895 337</b>	<b>82 550 021</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, RESERVERING OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
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
		<b>31 244 242</b>	<b>31 004 242</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		4 231 950	3 561 399
Årets resultat		669 149	910 551
		<b>4 901 099</b>	<b>4 471 950</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>36 145 341</b>	<b>35 476 192</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	45 549 367	45 937 057
		<b>45 549 367</b>	<b>45 937 057</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
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
		<b>1 200 629</b>	<b>1 136 772</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, RESERVERING OCH SKULDER</b>		<b>82 895 337</b>	<b>82 550 021</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	45 259 400	62 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

**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
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
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
<b>Not 1</b>		
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	4 017 684	3 754 692
Hysesintäkter	331 692	327 165
	<b>4 349 376</b>	<b>4 081 857</b>

**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
	<b>263 488</b>	<b>270 901</b>



	<b>2007</b>	<b>2006</b>
<b>Reparationer</b>		
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
	<b>64 436</b>	<b>129 109</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
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
	<b>788 997</b>	<b>784 963</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	35 383	34 620
Tomträttsavgäld	311 925	254 390
Kabel-TV/Satellit-TV	63 628	0
Kabel-TV	0	60 592
	<b>410 936</b>	<b>349 602</b>
<b>Fastighetsskatt</b>	<b>119 180</b>	<b>146 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
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
	<b>241 251</b>	<b>240 574</b>

	2007	2006
<b>Avskrivningar</b>		
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
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<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
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<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
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<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
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<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
	<b>110 313</b>	<b>130 153</b>

**Not 6**

**EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>31 244 242</b>	<b>240 000</b>	<b>0</b>	<b>31 004 242</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserad vinst	4 231 950	-240 000	910 551	3 561 399
Årets resultat	669 149	669 149	-910 551	910 551
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>4 901 099</b>	<b>429 149</b>	<b>0</b>	<b>4 471 950</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>36 145 341</b>	<b>669 149</b>	<b>0</b>	<b>35 476 192</b>

2007

2006

**Not 7**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2007	2006
<b>Vid årets början</b>	<b>1 358 242</b>	<b>1 118 242</b>
Reservering enligt stadgar	240 000	240 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 598 242</b>	<b>1 358 242</b>

**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
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>45 907 483</b>	<b>46 295 173</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-358 116</b>	<b>-358 116</b>	
		<b>45 549 367</b>	<b>45 937 057</b>	

**Not 9**

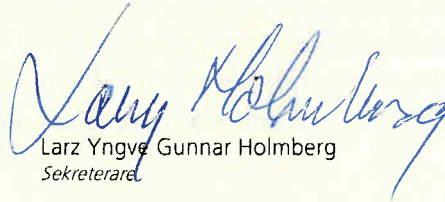
**UPPLUPNA KOSTNADER**

	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
Upplupna kostnader el	1 300	0
Upplupna kostn extern revisor	15 000	0
Upplupna räntekostnader	145 802	153 299
Värme	0	59 951
El	0	4 929
Administration kostnader	0	300
Revisor	0	15 000
MattTvätt	775	0
	<hr/>	<hr/>
	<b>162 877</b>	<b>233 479</b>

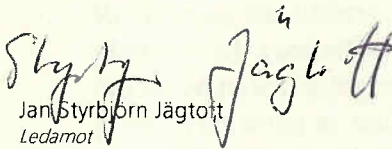
Johanneshov den 21/12 2008



Sonja Katarina Arpvall  
Ordförande



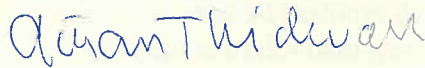
Larz Yngve Gunnar Holmberg  
Sekreterare



Jan Styrbjörn Jägtott  
Ledamot

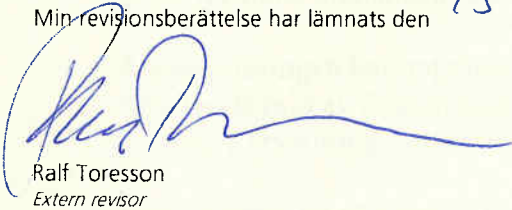


Bror Lennart Ståhl  
Ledamot



John Bengt Göran Thidevall  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13/13 2008



Ralf Toresson  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kvarnparken

Org nr 769600-3685

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Kvarnparken 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 revisionsred 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 ersättningskyldig 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 redovisningsred i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Stockholm den 13 mars 2008



Ralf Toresson