

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kvarnparken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2008.

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 1996-10-10 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

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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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. Fastigheternas värdeår är 1997.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5124 kvadratmeter, varav 5042 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 82 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 62 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter.

2 rok	3 rok	4 rok
20	31	11

AK

I lokalen 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	År	Kommentar
Energideklaration	2008	godkänd av Boverket
Radonmätning	2008	utan anmärkning

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Teknisk förvaltning

Övriga avtal

Utemiljö för vinterunderhåll
Ampel för sommarunderhåll
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 1 överlåtits under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

John Bengt Göran Thidevall	Ledamot
Mats Gustav Norrman	Ledamot
Jan Styrbjörn Jägtoft	Ledamot
Sonja Katarina Arpvall	Ledamot
Larz Yngve Gunnar Holmberg	Ledamot
Alexander Karasar	Suppleant
Daniel Marcus Karlsson	Suppleant
Lilian Karin Margareta Ståijner	Suppleant

AS

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

John Bengt Göran Thidevall
Jan Styrbjörn Jägtoft
Larz Yngve Gunnar Holmberg
Alexander Karasar
Daniel Marcus Karlsson
Lilian Karin Margareta Ståjnerz

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Anna Blank	
Lena Johannesson	sammankallande
Göran Larnefeldt	

Stämmor

Ordinarie	2008-05-06
-----------	------------

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Vår trädgård

Under året har föreningen genomfört satsning på den yttre miljön. En ny entreprenör för vår-, sommar- och höstunderhåll har upphandlats – Ampel AB.

Flera olika projekt har initierats. Det mest omfattande är renoveringen av trädgårdsanläggningen på terrassen mellan 18-20. Jorden har bytts ut och för att undvika ogräs finns nu fiberduk i botten av planteringen. En trädgårdskonsult lämnade förslag på växter som godkändes av styrelsen. Dessa kommer att planteras under våren 2009.

Övriga åtgärder är bland annat: vid hus nr 16 har en häck av tuja planterats kring p-platsen, två tallar har tagit ned samt vitbrokig korallkorneil planterades i de befintliga cementringarna. Sandlådan vid bottenentrén vid hus 16 har gjorts om till en rabatt, också med vitbrokig korallkorneil. Singel har ersatt gräs vid gångvägen ner mot Gullmarsplan. Utmed slänten på bägge sidor om Etsarvägen/Skulptörvägen är även här tuijor planterade för att göra intrycket mer lummigt.

Städdag

Den årliga städdagen genomfördes i vackert väder och god uppslutning. Garaget som är gemensamt med grannföreningen Solfjädern fick en ordentlig rengöring av högtryckstvätt. Dagen avslutades vid grillarna på gräsmattan mellan husen 18-20.

Föreningslokalen

För att ytterligare förbättra komforten har två nya bäddsoffor införskaffats från IKEA.

Underhandskontakter angående eventuellt bygglov för inglasning av balkonger

Styrelsen har under året undersökt möjligheten för bygglov för inglasning av balkonger. Detta har vid en första kontakt med Stockholms Stad Byggnadsnämnd inte givit något positivt gensvar med hänvisning till gällande stadsplan. Styrelsen ska dock fortsätta, tillsammans med SBC, att verka för att bygglov kan komma att beviljas.

Hemsidan

Föreningens hemsida har fått en ny och förbättrad design med ökad funktionalitet. Alla medlemmar är välkomna in och "kika runt". Bland annat finns ett Köp- och Säljtorg samt historik om Kvarnparken. Bokning av föreningslokalen sker här samt att Föreningsnytt kommer att finnas tillgängligt. Även föreningens årsredovisningar finns tillgängliga på hemsidan.

Föreningens ekonomi

Föreningen bankkonton

Föreningen innehade vid årsskiftet 2008/2009 tre bankkonton hos SHB: två penningmarknadskonton (PMK) och ett klientmedelskonto kopplat till SBC.

Det ena PMK är avsett för ackumulerad avsättning till yttre fond. Saldot var vid årsskiftet kr 1.144.153:-. På det andra PMK redovisas låneräntor och räntebidrag. Saldot var vid årsskiftet kr 498.941:-. Vårt klientmedelskonto hos SBC är avsett för löpande betalningar och där redovisas även inkomna månadsavgifter och hyror. Saldot var vid årsskiftet kr 476.078:-. Totalt i likvida medel vid årsskiftet kr 2 119 173:- på föreningens konton.

Föreningens lån

Föreningens totala skuld hos Stadshypotek uppgick vid årsskiftet till ca 43,5 miljoner kronor. Vilket är en minskning från föregående år med ca 2,4 miljoner. En extra amortering på två miljoner kronor har gjorts utöver de amorteringar som sker varje kvartal.

Vid årsskiftet var lånen fördelade enligt följande:

20,5 miljoner är med rörlig tremånadersränta, 4,87 procent

9,7 miljoner med fast ränta, 3,84 procent, till den 1 december 2009

13,3 miljoner med fast ränta, 3,7 procent, till den 1 december 2010

Från och med den 1 mars 2009 beräknas den rörliga tremånadersräntan bli 1,74 procent.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut är årsavgifterna oförändrade.

Det förmögenhetsvärde som tidigare år redovisats i sin helhet under denna rubrik har utgått till följd av riksdagens beslut att avskaffa förmögenhetsskatten från 1 januari 2007. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen får inte heller någon kontrolluppgift om sin andel av föreningens förmögenhet eftersom kontrolluppgiftskravet är borttaget då förmögenhetsvärdet inte längre ska tas upp till beskattning i inkomstdeklarationen.

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2008 inkomstbeskattades föreningen med 28% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Nyckeltal	2008	2007	2006	2005
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	797	797	745	745
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 630	9 105	9 182	9 253
Elkostnad/kvm totalyta	27	33	19	22
Värmekostnad/kvm totalyta	112	91	106	107
Vattenkostnad/kvm totalyta	9	13	13	8

Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat

317 152

balanserad vinst före reservering till yttre fond

4 901 099

reservering till fond för yttre underhåll

-240 000

4 978 251

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överförs

4 978 251

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

u

RESULTATRÄKNING		2008	2007
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	4 363 176	4 349 376
Övriga rörelseintäkter		33 585	19 200
		<u>4 396 761</u>	<u>4 368 576</u>
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-214 017	-263 488
Reparationer		-214 624	-64 436
Taxebundna kostnader		-860 533	-788 997
Övriga driftskostnader		-462 421	-410 936
Fastighetsskatt		-80 780	-119 180
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-250 477	-241 251
Avskrivningar		-413 883	-413 880
		<u>-2 496 736</u>	<u>-2 302 168</u>
RÖRELSERESULTAT		1 900 025	2 066 408
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		87 630	82 963
Räntekostnader		-1 892 216	-1 855 675
Räntebidrag		221 713	375 453
		<u>-1 582 873</u>	<u>-1 397 259</u>
ÅRETS RESULTAT		317 152	669 149

BALANSRÄKNING	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader	78 377 416	78 790 203
Maskiner och inventarier	0	1 096
	<u>78 377 416</u>	<u>78 791 299</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats	3 500	3 500
	<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	78 380 916	78 794 799
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar	944	110 346
Förutbetalda kostnader	159 992	110 313
Upplupna intäkter	0	10 715
Upplupna räntebidrag	14 900	22 566
	<u>175 836</u>	<u>253 940</u>
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	1 643 094	3 225 322
SBC klientmedel i SHB	476 078	621 275
	<u>2 119 173</u>	<u>3 846 598</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 295 008	4 100 538
SUMMA TILLGÅNGAR	80 675 924	82 895 337

ut

BALANSRÄKNING		2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR 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	1 838 242	1 598 242
		31 484 242	31 244 242
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		4 661 099	4 231 950
Årets resultat		317 152	669 149
		4 978 251	4 901 099
SUMMA EGET KAPITAL		36 462 493	36 145 341
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	43 114 285	45 549 367
		43 114 285	45 549 367
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	400 000	358 116
Leverantörsskulder		119 976	88 054
Skatteskulder		80 780	265 180
Övriga kortfristiga skulder		30 000	31 296
Upplupna kostnader	Not 9	241 289	162 877
Förutbetalda avgifter och hyror		227 101	295 106
		1 099 146	1 200 629
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		80 675 924	82 895 337
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	45 259 400	45 259 400
Ansvarsförbindelser		inga	inga

u

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.

	2008	2007
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.

	2008	2007
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	4 017 684	4 017 684
Hysesintäkter	345 492	331 692
	<u>4 363 176</u>	<u>4 349 376</u>

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel enl beställn	1 546	0
Fastighetsskötsel gård entrepr	48 433	113 611
Snöröjning/sandning	9 535	25 341
Städning entreprenad	44 353	38 937
Städning enligt beställning	0	2 000
Mattvätt/Hyrmattor	4 114	6 768
Hissbesiktning	2 501	0
Myndighetstillsyn	33 750	5 625
Bevakning	2 438	7 588
Gård	10 682	166
Hiss	55 423	55 253
Förbrukningsmateriel	1 242	8 200
	<u>214 017</u>	<u>263 488</u>

Reparationer		
Gemensamma utrymmen	14 503	5 151
Tvättstuga	7 418	8 204
Lås	38 160	6 800
VVS	1 097	30 654
Ventilation	0	400
Elinstallationer	31 246	11 477
Mark/gård/utemiljö	108 521	0
Skador/klotter/skadegörelse	2 000	0
Övrigt	11 679	1 750
	214 624	64 436

Taxebundna kostnader		
El	139 914	169 296
Värme	574 916	466 629
Vatten	47 315	69 036
Sophämtning/renhållning	23 460	20 326
Grovsopor	74 928	63 710
	860 533	788 997

Övriga driftskostnader		
Försäkring	35 584	35 383
Tomträttsavgäld	360 025	311 925
Kabel-TV	66 812	63 628
	462 421	410 936

Fastighetsskatt/Kommunal avgift	80 780	119 180
--	---------------	----------------

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	525	1 400
Medlemsinformation	0	640
Tele och datakommunikation	1 395	4 284
Telefon	4 217	1 416
Datakommunikation	3 289	9 569
Revisionsarvode extern revisor	13 250	13 625
Föreningskostnader	0	319
Styrelseomkostnader	21 825	20 951
Stämma	2 538	2 000
Förvaltningsarvode	44 559	0
Förvaltningsarvode	66 147	86 146
Fastighetsförvaltning	67 262	87 600
Administration	4 752	7 823
Korttidsinventarier	13 875	0
Konsultarvode	1 306	0
Medlemsavgift SBC ek för	5 340	5 340
Övriga driftskostnader	198	139
	250 477	241 251

Föreningen har inte haft någon anställd.

Avskrivningar		
Byggnad	412 787	412 787
Inventarier	1 096	1 093
	413 883	413 880

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	2 496 736	2 302 168
-----------------------------------	------------------	------------------

Not 3

BYGGNADER

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	82 557 375	82 557 375
Utgående anskaffningsvärde	82 557 375	82 557 375

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-3 767 172	-3 354 385
Årets avskrivningar enligt plan	-412 787	-412 787
Utgående avskrivning enligt plan	-4 179 959	-3 767 172

Planenligt restvärde vid årets slut

78 377 416 **78 790 203**

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	52 540 000	52 540 000
Taxeringsvärde mark	22 698 000	22 698 000
	75 238 000	75 238 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	74 600 000	74 600 000
Lokaler	638 000	638 000
	75 238 000	75 238 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 4

MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	48 058	48 058
Utgående anskaffningsvärde	48 058	48 058

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-46 962	-45 869
Årets avskrivningar enligt plan	-1 096	-1 093
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-48 058	-46 962

Redovisat restvärde vid årets slut

0 **1 096**

Not 5

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2008-12-31	2007-12-31
Utemijlö AB	1 799	0
ComHem	17 688	16 703
Lief Bolander & Co AB	3 011	3 051
Stockholmsstad Markkontoret	99 025	87 000
Iss Sverige AB	0	3 559
Molekyl Designingenjör	686	0
Fastighetsförsäkring	37 783	0
	159 992	110 313

kk

**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	1 838 242	240 000	0	1 598 242
Summa bundet eget kapital	31 484 242	240 000	0	31 244 242
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	4 661 099	-240 000	669 149	4 231 950
Årets resultat	317 152	279 369	-669 149	669 149
Summa fritt eget kapital	4 978 251	39 369	0	4 901 099
Summa eget kapital	36 462 493	279 369	0	36 145 341

2008

2007

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Vid årets början

Reservering enligt stadgar

Vid årets slut

1 598 242

1 358 242

240 000

240 000

1 838 242

1 598 242

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Stadshypotek AB

Stadshypotek AB

Stadshypotek AB

Stadshypotek AB

Stadshypotek AB

Summa skulder till kreditinstitut

Räntesats
2008-12-31

Belopp
2008-12-31

Belopp
2007-12-31

Villkors-
ändringsdag

3,70 %

13 314 409

15 607 607

2010-12-01

4,87 %

879 744

879 744

Rörligt

4,87 %

16 423 888

16 423 888

Rörligt

3,84 %

9 700 000

9 800 000

2009-12-01

4,87 %

3 196 244

3 196 244

Rörligt

43 514 285

45 907 483

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

-400 000

-358 116

43 114 285

45 549 367

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

El

Extern revisor

Räntekostnader

MattTvätt

Fastigh. skötsel entrepr.

Värme

2008-12-31

2007-12-31

11 083

1 300

14 000

15 000

144 490

145 802

0

775

8 000

0

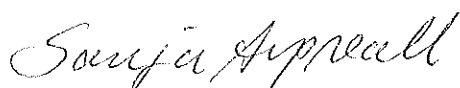
63 716

0

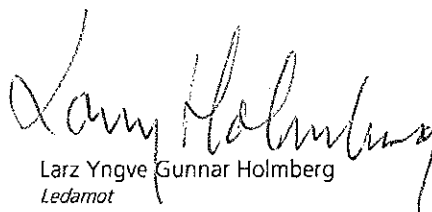
241 289

162 877

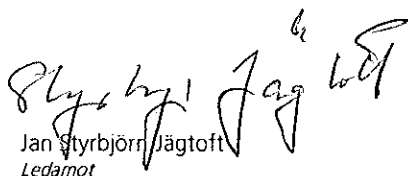
Johanneshov den 25 13 2009



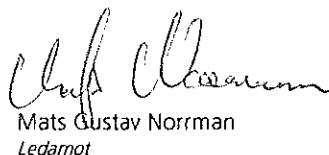
Sonja Katarina Arpvall
Ledamot



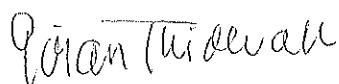
Larz Yngve Gunnar Holmberg
Ledamot



Jan Styrbjörn Jägtoft
Ledamot



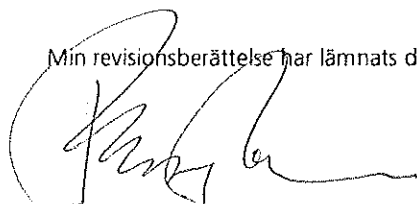
Mats Gustav Norrman
Ledamot



John Bengt Göran Thidevall
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

6 14 2009



Ralf Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kvarnparken

Org nr 769600-3685

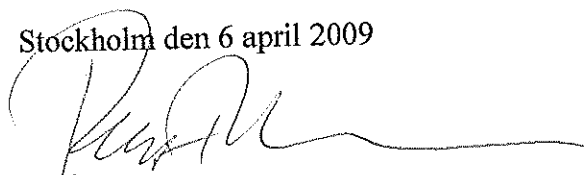
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Kvarnparken för år 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed 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 ersättningsskyldig 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 redovisningssed 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 6 april 2009



Ralf Toresson