

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kvarnparken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet årets kassaflöde.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

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 1996-03-25 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen GA:1 och 2, gemensamhetsanläggning (ej juridisk person). Föreningens andel är 70 procent. Samfälligheten förvaltar ett garage samt en dagvattenledning.

Styrelsen

Ingela Larsdotter Bjurevad	Ledamot
Johan Axel Carlstedt	Ledamot
Mats Gustav Norrman	Ledamot
Jasenska Popovic	Ledamot
Tomas Kjell Sven Selling	Ledamot

Tommy Stoolfer Brandin	Suppleant
Nadine Giovina I Di Valentino	Suppleant
Kerstin Annika Eriksson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Tommy Stoolfer Brandin, Nadine Giovina I Di Valentino, Kerstin Annika Eriksson och Tomas Kjell Sven Selling.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ralf Toresson
Jan-Ove Brandt

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Toresson Revision AB
KPMG

Valberedning

Helena Bani-Shoraka
Lena Johannesson
Göran Larnefeldt

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-04-08.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Installationen 1	1996	Stockholm
Hologrammet 1	1996	Stockholm

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1996 och består av 3 flerbostadshus.

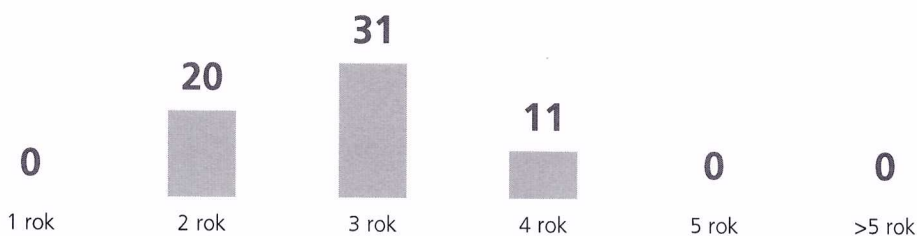
Fastigheternas värdeår är 1997.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 371 m², varav 5 042 m² utgör lägenhetsyta och 329 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Livsmedel	82 m ²	2017-08-14

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningsutrymme	82 kvm beläget i hus 18. Uthyras för övernattnig till föreningens medlemmar. Möjlighet till separat bastunyttjande finns.
Gemensamhetsanläggning	Sekt 1: garagebyggnad med 33 platser på 825 kvm. Brf Kvarnparken 23 platser, Brf Solfjäders 10 platser. Motorvärmare ingår. Sektion 2: dagvattenanläggning LOD
Källare och Vindsförråd	1 källarförråd finns till varje lgh. Vindsförråd finns att hyra mot extra avgift
Parkeringsplatser 7 st	Beläget utomhus utan tak i anslutning till hus 16. Motorvärmare ingår

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Dörröppnare till entréportar samtliga fastigheter	2014	Föreningen har erhållit bostadsanpassningsbidrag för 2 av dörröppnarna.
Radonmätning	2014	Godkänd
Stampsolning	2014	Solna Högtrycksspolning
Planerat underhåll	År	Kommentar
Elementfilter till samtliga Lgh	2015	Kostnaden tas inom ramen för driftbudgeten
Byte av armaturer i garaget till rörelsedetektorer	2015	Först efter beslut i Gemensamhetsanläggning
Byte av maskinpark i tvättstuga hus 16	2015	Med undantag av den nyaste tvättmaskinen
Byte av passagesystem för portkoder i samtliga delar av fastigheten inkl garage	2015	Först efter beslut i Gemensamhetsanläggning
Tak över entréportar samtliga hus	2015	Offert finns. Bygglov skall sökas.
Stampsolning	2017-2018	Skall ske med regelbundenhet

W

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC-Svenskt Bostadsrättscentrum
Lägenhetsadministration	SBC-Svenskt Bostadsrättscentrum
Teknisk Förvaltning	Panter Fastighetsförvaltning/Drenera Gröna tak o rum
Kapitalförvaltning	Svenska Handelsbanken
Fjärrvärme	Fortum AB
EL Nät	Fortum AB
EL Förbrukning	Vallentuna EL AB
Hisservice	Kone AB
Hushållssopor	Liselott Löf AB/Sthlms Stad
Grovsopor	Hans Andersson Recycling AB
Städning	Panter Fastighetsförvaltning AB
Entrémattor	Berendsén Textil AB
Vinterunderhåll	Eko Miljö o Park t.o.m 140630
Trädgårdsentreprenör	Eko Miljö o Park t.o.m 140630
Garageport Service	Unaportar AB
TV/DigitalTV	Comhem AB
Låssystem	Solidlås AB
Vatten	Stockholm Vatten/Sthlms Stad
Hemsida Brf Kvarnparken	Svenska Virtuella System AB
Passagesystem för portkod samt kort till garage	Bewator

Övrig information

TV/Bredband - möjlighet till fiberoptiskt fastighetsnät. Styrelsen har inlett ett arbete med att utreda förutsättningar samt kostnader för att skapa ett fastighetsnät i föreningen. Sedan tidigare har STOKAB dragit in ett fiberoptiskt nät till fastigheterna. Möjlighet finns att ansluta varje lägenhet så att valfrihet i operatör blir möjligt annat än Comhem eller via telefonjacket. Detta arbete är för närvarande endast på planeringsstadiet. Innan eventuella förändringar genomförs kommer styrelsen att föra en dialog med föreningens medlemmar i form av informationsmöten och enkäter.

Utökade förvaringsutrymmen för cyklar i hus 20. Styrelsen har frigjort utrymme i hus 20 för ytterligare förvaringsutrymme av cyklar genom en omlokalisering av soprommen i hus 18 och 20. Tfn

Föreningslokalen - separat bastubad kostnadsfritt. Styrelsen har fattat beslut att ta bort avgiften för att hyra föreningslokalen för att bada bastu. Avgiften för dygnshyra kvarstår med oförändrat belopp, 300 kr/dygn.

Öppna föreningsmöten 2015. Styrelsen avser att fortsätta inbjuda medlemmarna till öppna föreningsmöten för ömsesidigt utbyte av information. Alla datum är dock inte planerade.

Städdag/gemenskapsdag 2015 är planerad till 26 april.

Samfällighet GA 1 och 2 tillsammans med Brf Solfjädern. Bakgrunden är att gemensamhetsanläggningen ej har några skrivna avtal som reglerar kostnader för drift och underhåll mellan parterna. Endast grunddokument finns fastlagda och de är ej tillräckliga. En förnyad dialog mellan styrelserna har påbörjats på initiativ av Kvarnparken under 2014. En förhoppning är att ett avtal som reglerar samfälligheten skall vara skrivet under 2015. Tidigare samtal avbröts även detta på initiativ av Kvarnparken eftersom de under 2 år inte gett resultat.

Föreningens ekonomi

Föreningen har en fortsatt stabil och solid ekonomi med eget kapital som grund. Det finns utrymme för mindre investeringar inom ramen för budgeten.

Fastighetslån. Föreningen har med utgången av räkenskapsåret 2014 slutbetalt det minsta av fastighetslånen. Kvarstår nu 3 större lån. Styrelsens inriktning är att fortsätta amorteringstakten från föregående år, 800 kkr/år och då börja amortera på det största fastighetslånet. Detta är gynnsamt vid en fortsatt låg räntenivå. Kvarnparkens belåningsgrund är nu 47%.



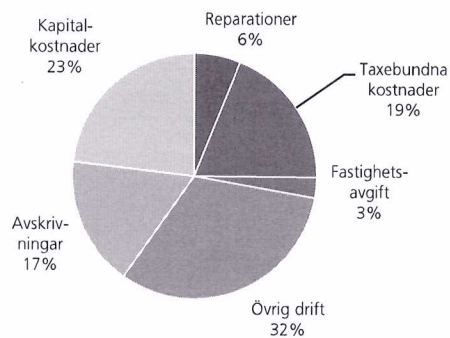
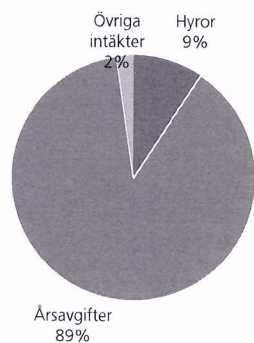
Tomträttsavgäld för 2016. Inför 2016 är en stor osäkerhetsfaktor förändringen av tomträttsavgälden i Stockholms stad när nuvarande avtal löper ut. Det går inte i dagsläget att förutse om det blir en höjning och i så fall hur stor den blir. 2007 höjdes tomträttsavgälden med ca 7%. Det troligaste är att en höjning förväntas igen.

Enligt styrelsens beslut sänktes avgifterna 2014-04-01 med 2 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	1 257 509	1 195 776
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	4 327 250	4 355 931
Finansiella intäkter	1 331	1 558
Minskning korta fordringar	145 336	0
	4 473 917	4 357 489
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	2 267 844	2 157 645
Finansiella kostnader	883 524	1 117 315
Inköp av inventarier	0	261 875
Ökning av korta fordringar	0	15 374
Minskning av föreningens lån	804 706	700 000
Minskning av korta skulder	169 466	43 547
	4 125 540	4 295 755
KASSA VID ÅRETS SLUT	1 605 886	1 257 509
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	348 377	61 734

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Föreningens fastigheter. Föreningens fastigheter är i stort sett i gott skick. Dock är underhållsbehov identifierat avseende garaget som ingår i gemensamhetsanläggningen. Behov finns där av att byta armaturer i taket till rörelsedetektorer för att spara el samt att åtgärda ett misstänkt läckage av vatten som eventuellt kan härledas från planteringen på innegården mellan hus 18 och 20. Utredning av eventuell läcka skall ske under våren 2015, Passagesystemet till fastigheterna för portkoder samt kort till garage måste bytas då det är brist på reservdelar/service till det nuvarande. Detta kommer att beröra gemensamhetsanläggningen som skall fatta gemensamt beslut om byte.

Fastighetsförvaltning. Föreningens fastighetsförvaltare Panter Fastighetsförvaltning har under året uppgått i en större koncern. Föreningen och dess medlemmar fick i samband med detta en markant sämre service avseende fastighetsskötsel/ronderingar, felanmälan, byte av namnskyltar på brevlådor, inre underhåll m.m. Styrelsen har därför under 2014 genomfört en upphandling av en ny fastighetsförvaltning som skall vara totalförvaltning avseende ekonomi, lägenhetsadministration, fastighetsskötsel samt inre städning. Valet har fallit på Bredablick AB som har fått förtroendet från och med 2015-01-01

Entreprenör för föreningens mark samt för vinterunderhåll. Styrelsen avslutade samarbetet med mark o park entreprenören Ekomiljö på grund av bristande kvalité fr o m 140630. Ersättare har varit tillfälligt inhyrd kapacitet. I Markentreprenader AB kommer från årsskiftet att sköta det utvändiga underhållet för föreningens grönytor och planteringar samt för vinterunderhåll. Styrelsens förhoppning är att detta avsevärt skall öka servicegraden samt kvalitén på dessa tjänster till föreningens medlemmar.

Städ och gemenskapsdag. Föreningens städ och gemenskapsdag genomfördes traditionellt under ledning av Helena Bani-Shoraka. Vi tackar Helena samt alla medverkande för nedlagt arbete.

Ansvar för tillsyn och nyckelhantering och av Föreningslokalen. Ingrid Rivetti har under året ansvarat för nyckelhantering av föreningslokalen vid förhyrning samt tillsyn av denna. Vi tackar henne och hennes make för ett gediget arbete.

Snöskottning. Föreningsmedlemmar har skottat på vår innegård samt framför entréer. Ett stort tack till alla för ett mycket viktigt arbete.

Händelser efter året

I budgetarbetet för 2015 har styrelsen berett utrymme för följande investeringar:

- Byte av armaturer i garaget till rörelsedetektorer för att spara el
- Byte av passagesystem för portkoder i samtliga delar av fastigheterna inkl garaget. Det är brist på reservdelar till det nuvarande. En upphandling av nytt låssystem skall göras. Bägge dessa åtgärder skall även ske i samråd med brf Solfjädersn då det rör vår gemensamhetsanläggning.

Ytterligare åtgärder som planeras och finns upptagna i budget för 2015 är

- utbyte av maskinparken i tvättstugan hus 16.
- Uppsättning av tak ovanför huvudentréportarna till samtliga hus. En offert finns sedan tidigare. Kvarstår att söka bygglov hos Stockholms Stad.
- Elementfilter kommer att införskaffas och delas ut till samtliga lgh-innehavare under året.

Inglasning av balkonger. Styrelsen skall under 2015 ta initiativ att bjuda in Stadsbyggnadsborgarrådet i Stockholms Stad för en dialog på plats. Föreningen har vid 2 tidigare tillfällen försökt få ett generellt tillstånd för inglasning utan att lyckas varken hos stadsbyggnadskontoret eller hos politikerna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 62 st

Överlåtelse under året: 6 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31:94

Förändring från föregående år:+2

W

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	753	769	797	797
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 446	2 431	2 027	2 043
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 762	7 922	8 061	8 140
Elkostnad/m ² totalyta	17	22	25	27
Värmekostnad/m ² totalyta	94	118	116	105
Vattenkostnad/m ² totalyta	10	10	11	9
Kapitalkostnader/m ² totalyta	164	208	292	238
Soliditet (%)	49	48	47	47
Resultat efter finansiella poster (tkr)	527	439	-70	-56
Nettoomsättning (tkr)	4 272	4 356	4 407	4 410

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 042 m² bostäder och 329 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	526 858
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	5 442 053
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-240 000
summa balanserat resultat	5 728 911

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	5 728 911
----------------------------------	------------------

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

10

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	4 194 439	4 271 965
Övriga rörelseintäkter	Not 2	132 811	83 966
		4 327 250	4 355 931
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-507 893	-409 874
Driftkostnader	Not 4	-1 482 813	-1 497 621
Övriga externa kostnader	Not 5	-183 853	-187 980
Personalkostnader	Not 6	-93 285	-62 169
Avskrivningar	Not 7	-650 355	-643 808
		-2 918 199	-2 801 453
RÖRELSERESULTAT		1 409 051	1 554 478
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 331	1 558
Räntekostnader		-883 524	-1 117 315
		-882 193	-1 115 757
ÅRETS RESULTAT		526 858	438 721

w

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader	Not 8	74 662 334	75 281 514
Maskiner och inventarier	Not 9	255 526	286 701
		74 917 860	75 568 215
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Fordringar hos intresseföretag	Not 10	3 500	3 500
		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		74 921 360	75 571 715
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
SBC Klientmedel i SHB		1 019 300	0
Övriga fordringar		100 278	105 539
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 11	0	140 075
		1 119 578	245 614
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 12	1 646 125	1 646 125
		1 646 125	1 646 125
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		586 585	123 492
SBC klientmedel i SHB		0	1 134 017
		586 585	1 257 509
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 352 289	3 149 248
SUMMA TILLGÅNGAR		78 273 649	78 720 963

br

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 13		
Medlemsinsatser		29 646 000	29 646 000
Fond för yttre underhåll	Not 14	2 995 180	2 755 180
		32 641 180	32 401 180
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		5 202 053	5 003 332
Årets resultat		526 858	438 721
		5 728 911	5 442 053
SUMMA EGET KAPITAL		38 370 091	37 843 233
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	38 338 297	39 143 003
		38 338 297	39 143 003
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15	800 000	800 000
Leverantörsskulder		76 082	122 255
Skatteskulder		201 654	206 460
Övriga kortfristiga skulder		36 000	29 747
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 16	451 525	576 265
		1 565 261	1 734 727
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 273 649	78 720 963
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 15	62 000 000	62 000 000
Varav i eget förvar		0	0
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.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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 antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	133 år	133 år
Inventarier	10 år	10 år

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.

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	3 798 073	3 879 419
	Hyror lokaler	200 550	199 313
	Hyror parkering	54 981	54 243
	Hyror garage	140 835	138 990
		4 194 439	4 271 965
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Samfällighetsintäkter	36 000	36 000
	Gemensamhetslokal	41 325	47 955
	Öresutjämning	109	-18
	Försäkringsersättning	55 376	0
	Övriga intäkter	1	29
		132 811	83 966

w

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	40 678	41 983
	Fastighetsskötsel beställning	27 611	27 960
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	47 052	54 080
	Fastighetsskötsel gård beställning	13 775	0
	Snöröjning/sandning	28 131	35 863
	Städning entreprenad	66 235	68 697
	Mattvätt/Hyrmattor	6 109	6 435
	Hissbesiktning	3 168	3 123
	Myndighetstillsyn	9 180	0
	Gemensamma utrymmen	429	599
	Gård	0	129
	Serviceavtal	30 754	36 563
	Förbrukningsmateriel	3 470	7 379
		276 592	282 811
	Reparationer		
	Lokaler	55 625	0
	Tvättstuga	5 044	2 500
	Entré/trapphus	43 482	0
	Lås	220	7 508
	VVS	107 152	9 488
	Ventilation	0	33 009
	Hiss	14 140	2 926
	Mark/gård/utemiljö	3 603	0
	Garage/parkering	2 036	0
	Vattenskada	0	3 229
		231 302	58 660
	Periodiskt underhåll		
	Mark/gård/utemiljö	0	68 404
		0	68 404
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	507 893	409 874

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	92 901	119 475
	Värme	502 515	634 976
	Vatten	55 210	55 272
	Sophämtning/renhållning	31 112	28 760
	Grovsopor	41 045	44 290
		722 783	882 773
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	62 750	39 170
	Tomträttsavgäld	495 125	396 100
	Kabel-TV	101 111	78 968
		658 986	514 238
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	101 044	100 610
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 482 813	1 497 621

u

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Kreditupplysning	2 351	575
	Tele och datakommunikation	9 130	10 095
	Juridiska åtgärder	25 000	2 000
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	-318	16 068
	Föreningskostnader	188	9 750
	Styrelseomkostnader	15 494	9 191
	Fritids och Trivselkostnader	874	571
	Förvaltningsarvode	115 268	112 536
	Administration	3 867	11 019
	Korttidsinventarier	0	1 090
	Konsultarvode	0	9 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	12 000	5 710
		183 853	187 980
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	75 250	50 200
	Sociala kostnader	18 035	11 969
		93 285	62 169
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	619 180	619 180
	Inventarier	31 174	24 628
		650 355	643 808
Not 8	BYGGNADER	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	82 557 375	82 557 375
	Utgående anskaffningsvärde	82 557 375	82 557 375
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 275 861	-6 656 680
	Årets avskrivningar enligt plan	-619 180	-619 180
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 895 041	-7 275 861
	Planenligt restvärde vid årets slut	74 662 334	75 281 514
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	62 442 000	62 442 000
	Taxeringsvärde mark	36 117 000	36 117 000
		98 559 000	98 559 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	96 000 000	96 000 000
	Lokaler	2 559 000	2 559 000
		98 559 000	98 559 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	359 802	97 927	
	Nyanskaffningar	0	261 875	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående anskaffningsvärde	359 802	359 802	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-73 101	-48 474	
	Årets avskrivningar enligt plan	-31 174	-24 628	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-104 275	-73 102	
	Redovisat restvärde vid årets slut	255 527	286 700	
Not 10	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2014	2013	
	Insats	3 500	3 500	
		3 500	3 500	
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31	
	Försäkring	0	15 120	
	Kabel-TV	0	20 174	
	Tomträttsavgäld	0	99 025	
	Telefonabonnemang	0	992	
	Vatten	0	4 764	
		0	140 075	
Not 12	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Bokfört värde 2014-12-31	Verkligt värde 2014-12-31	Bokfört värde 2013-12-31
	Lux Korräntefond Sverige	1 646 125	1 763 521	1 646 125
		1 646 125	1 763 521	1 646 125

Not 13 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	2 995 180	240 000	0	2 755 180
S:a bundet eget kapital	32 641 180	240 000	0	32 401 180
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	5 202 053	-240 000	438 721	5 003 332
Årets resultat	526 858	526 858	-438 721	438 721
S:a fritt eget kapital	5 728 911	286 858	0	5 442 053
S:a eget kapital	38 370 091	526 858	0	37 843 233

Not 14 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	2 755 180	2 515 180
Reservering enligt stadgar	240 000	240 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	2 995 180	2 755 180

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,730 %	16 423 888	16 423 888	Rörligt
Handelsbanken	1,720 %	9 400 000	9 400 000	Rörligt
Handelsbanken	0,000 %	0	804 706	Rörligt
Handelsbanken	1,720 %	13 314 409	13 314 409	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		39 138 297	39 943 003	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-800 000	-800 000	
		38 338 297	39 143 003	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 138 297 kr.

w

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	3 550
	Städning entreprenad	0	6 245
	El	0	8 799
	Värme	0	86 554
	Extern revisor	0	16 193
	Arvoden	47 000	22 750
	Sociala avgifter	14 767	7 148
	Ränta	55 628	79 390
	Grovsopor	0	3 458
	Förutbetalda avgifter och hyror	334 130	342 178
		451 525	576 265

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 18 / 3 2015

Ingela Larsson
Ledamot

Johan Axel Carlstedt
Ledamot

Mats Gustav Norrman
Ledamot

Jasenka Popovic
Ledamot

Tomas Kjell Sven Selling
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 / 3 2015

Ralf Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Kvarnparken, org.nr 769600-3685.

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Kvarnparken för
räkenskapsåret 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en
årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt
årsredovisningslagen och för den interna kontroll som
styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en
årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter,
vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på
grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt
god revisionssed i Sverige. Den standarden kräver att jag
följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för
att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller
väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta
revisionsbevis om belopp och annan information i
årsredovisningen. Jag väljer vilka åtgärder som skall utföras,
bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga
felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar
jag de delar av den interna kontrollen som är relevanta för
hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en
rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som
är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men
inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i
föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en
utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisnings-
principer som har använts och av rimligheten i styrelsens
uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av
den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är till-
räckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en
rättvisande bild av BRF Kvarnparken ställning per den 31
december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt
årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig
med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens
vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF
Kvarnparken för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och det
är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt
bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget
till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och
om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört
min revision enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag
granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av
underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är
förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag
utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga
beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna
bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i
strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller
föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och
ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar det
balanserade resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för
räkenskapsåret.

Stockholm den 25 mars 2015


Ralf Toresson