

Årsredovisning
2005

 Brf. **Ekoparken** 

Brf Ekoparken i Solna

Org.nr 716419-2028

ÅRSREDOVISNING 2005

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ekoparken i Solna avger följande årsredovisning för verksamhetsår 2005.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen har utgjorts av:

Per Wikström	ledamot	ordförande
Eva Hamberg	ledamot	sekreterare
Carl Gissdal	ledamot	kassör
Mansour Sabaghzade	ledamot	
Siamak Shokri	ledamot	
Jonas Andersson	suppleant	
Åsa Knibestöl	suppleant	

Revisorer har varit:

LR Revision AB, Eskilstuna ordinarie

Ordinarie föreningsstämma hölls 2005-06-14

Styrelsen har haft 14 protokollförda sammanträden.

Verksamheten:

Föreningen äger fastigheterna Rågen 1 och 2 i Solna kommun. På fastigheterna uppfördes under år 1988.

Föreningen upplåter 73 lägenheter med bostadsrätt, 14 lägenheter och två lokaler med hyresrätt. Den före detta föreningslokalen hyrs sedan 2004-10 ut till Ulla W Haglund samtalsterapeut. Det före detta elevhemmet har sedan 2002-09 varit uthyrt till UAC, University Accomodation Center, för uthyrning till utländska gästforskare. Denna lokal har sagts upp per 2006-08-31 för att stämman skall kunna ta ställning till lokalens fortsatta användning (se separat underlag).


Fastigheten:

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos hos Länsförsäkringar. Som tillägg finns en ansvarsförsäkring för styrelsen.

Teknisk förvaltning

Sedan 2002-08 sköts den tekniska förvaltningen av REFAB.

Snöröjning

Förutom framför portarna sköts snöröjningen av den samfällighet som föreningen är medlem i. 
Samfälligheten anlitar Bröderna Gustavsson för detta arbete.

Samfällighetsförening

En samfällighetsförening omfattande lekplatsen mellan husen på Åbergssons väg tillsammans med gångvägar och parkeringsplatser bildades under 2003. Samfälligheten omfattar bostadsrättsföreningarna på Odlingssvägen, Gamla vägen samt Åbergssons väg. Varje bostadsrättsförening är representerad i styrelsen och har rösträtt efter andelstal. Brf Ekoparkens andelstal är 24.6%. Under 2005 har det bidats en ny samfällighet, Tågsus, som tagit över ansvaret för lekplatsen. Den gamla samfälligheten ÅSFF, har ansvaret för parkering, vägunderhåll och pappersåtervinning. Brf Ekoparkens andel är oförändrad i ÅSFF.

Parkering på föreningens tomtmark

Carpark Ab har uppdraget att bevaka att parkeringsbestämmelserna följs för föreningens tomtmark. Det är endast tillåtet att parkeringstid erfordras, vid tex flyttning ska särskilt tillstånd, som erhålls från styrelsen, placeras väl synligt på fordonet.

Trädgårdsgruppen och lekplatsgruppen

Dessa grupper har träffats ett antal gånger för att diskutera frågor som rör tomten resp lekplatsen. På förslag från grupperna har två åtgärder vidtagits.

Under året har en kulle mellan å ena sidan Odlingssvägen 1 och 3 och å andra sidan Åbergssons väg schaktats ned och gräsbesåtts. Vidare har lekplatsen fräschats upp genom att medlemmarna själva målat om träkonstruktioner mm.

Under 2006 är planen att vi skall göra en större förändring av lekplatsen och/eller ytterligare markarbete(n) mellan Odlingssvägen 5 och Åbergssons väg. Det ankommer på stämman att ta ställning i denna fråga, (se separat underlag).

Ombyggnad och underhållsplan:

Under 2006 kommer två större och ett antal mindre projekt att genomföras. Det ena är en översyn och modernisering av hissarna på Odlingssvägen 1, 3 och 5. Detta har föregåtts av en upphandling med tre konkurrerande företag under hösten 2005.

Det andra är en översyn av ventilationssystemen på Odlingssvägen 1, 3 och 5. Ljud- och luftflödesmätningar påbörjades under 2005 och har fortsatt under 2006 för att få bästa underlag för åtgärder.


Som ovan nämnts har styrelsen sagt upp hyresavtalet med UAC. Det ankommer på stämman att ta ställning till 3 alternativ för denna lokal:

- A. Fortsatt uthyrning till tex UAC
- B. Ombyggnad av lokalen till 2 bostadsrätter
- C. Ombyggnad av lokalen till 2 hyresrätter

Bland övrigt underhåll planeras översyn av loftgångarna med i första hand högtryckstvättning. Vidare planeras byte av mattor i ett antal badrum i hyreslägenheterna.

Årets underhåll:

Under året har entréer på bottenvåningarna och källarplanen på Odlingssvägen 1, 3 och 5 målats om i ny färg. Detta har skett efter det medlemmarna fått ta ställning till uppmålade provtyper med olika färgförslag. Den nya färgen hade sämre täckning än den gamla varför ommålning fick ske under december 2005. Direkt efter ommålning utsattes hissporten på bottenvåningen på Odlingssvägen 1 för upprepad vandalisering varför denna fått målas om flera gånger.

En diskuterad fortsättning på ommålningsarbetet uppskjuts till kommande år. De under 2004 påbörjade renoveringarna av hyreslägenheterna slutfördes under 2005. 

Ekonomi:

För att kunna finansiera det planerade underhållet fattade styrelsen beslutet att höja medlemsavgiften med 5%. Ett särskilt informationsblad om detta gick ut till medlemmarna. I detta redovisades samtliga planerade underhåll.

Resultat och ställning:

	2005	2004	2003	2002
Nettoomsättning tkr	4 879	4 765	4 742	4 610
Rörelseresultat tkr	1 711	1 533	2 123	-396
Resultat efter finansiella poster tkr	-29	-674	-105	-444
Balansomslutning tkr	90 835	91 085	91 200	92 096
Årsavgifter kr/kvm	549	550	543	524

Förslag till resultatdisposition

Förslaget till avsättningen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens stadgar

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	-1 587 870
Årets resultat	-28 675
	<u>-1 616 545</u>

Styrelsen föreslår följande disposition

Återföring från fond för yttre underhåll	-200 000
Överförs till fond för yttre underhåll	222 735
Balanseras i ny räkning	-1 639 280
	<u>-1 616 545</u>


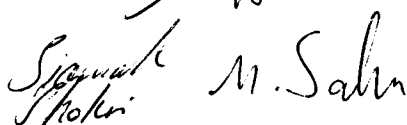
JB

*Styrelse
Sida 3 av 12*

Resultaträkning		2005 01 01 2005 12 31	2004 01 01 2004 12 31
Nettoomsättning	Not 2	4 878 520	4 765 145
<i>Fastighetens kostnader</i>			
Drift	Not 3	- 2 211 619	- 2 073 346
Underhåll	Not 4	- 200 550	- 411 144
Fastighetsskatt		- 367 891	- 360 783
Avskrivningar	Not 6, 7	- 387 762	- 386 669
Rörelseresultat		1 710 698	1 533 203
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Räntetäkter	Not 5	15 953	60 112
Räntekostnader	Not 6	- 1 755 326	- 2 267 519
Resultat efter finansiella kostnader		- 28 675	- 674 204
Skatt		-	-
Årets resultat		- 28 675	- 674 204 ^{7/17}





Balansräkning	Not	2005-12-31	2004-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	87 054 303	87 376 803
Maskiner o inventarier	8	76 754	136 550
Summa anläggningstillgångar		87 131 057	87 513 353
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga placeringar	9	1 500 000	1 500 000
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	10	378 996	371 914
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	144 511	144 013
		<u>523 507</u>	<u>515 927</u>
Kassa och bank	12	1 679 946	1 555 913
Summa omsättningstillgångar		3 703 453	3 571 840
SUMMA TILLGÅNGAR		90 834 510	91 085 193

Balansräkning	Not	2005-12-31	2004-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Insatser		46 833 523	46 833 523
Upplåtelseavgifter		809 682	809 682
Fond för yttre underhåll		231 404	68 669
		<u>47 874 609</u>	<u>47 711 874</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 1 587 870	- 750 931
Årets resultat		- 28 675	- 674 204
		<u>- 1 616 545</u>	<u>- 1 425 135</u>
Summa eget kapital		46 258 064	46 286 739
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	43 086 120	43 081 216
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del långfristig skuld	15	-	9 716
Leverantörsskulder		57 678	231 304
Skatteskulder	16	692 193	721 508
Förutbet avgifter o hyror		314 293	247 959
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	426 162	506 751
		<u>1 490 326</u>	<u>1 717 238</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 834 510	91 085 193
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter		61 192 000	61 192 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga <i>77</i>

Seff 777
Sigvard Holm *M. Sahlin*

Kassaflödesanalys	2005-12-31	2004-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	1 710 698	1 533 203
Återföring avskrivningar	387 762	386 669
Erhållen ränta	15 953	60 112
Erlagd ränta	- 1 755 326	- 2 267 519
Inkomstskatt	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	359 087	- 287 535
Förändring av rörelsekapital (exkl likvida medel)		
Ökning (-) /minskning (+) av kortfristiga fordringar	- 7 580	- 416 786
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder	- 226 912	569 252
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	124 595	- 135 069
Investeringsverksamhet		
Investering i byggnader och mark	-	-
Investering i inventarier	- 5 466	- 27 719
Försäljning av byggnader/inventarier	-	-
Placering värdepapper	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 5 466	- 27 719
Finansieringsverksamheten		
Insater/upplåtelseavgift	-	-
Amortering av skuld	4 904	- 9 716
Utbetald utdelning	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 904	- 9 716
Året kassaflöde	124 033	- 172 504
Likvida medel vid årets början	1 555 913	1 728 417
Likvida medel vid årets slut (not 12)	1 679 946	1 555 913


 Sofia ZIN
 Liaguok M. Salin
 Phoken

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år

Inäktsredovisning

Hyses- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematisk över den bedömda nyttjande tiden. Härvid tillämpas följande avskrivningstider

	år	%
Byggnad	2001	0,5%
Maskiner och inventarier	2001-2, 4-5	20,0%

Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhållet i bostadsrättsföreningar"

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

Skatt

Bostadsrättsföreningen är ett äkta bostadsföretag och det innebär att inkomstskatten beräknas schablonmässigt. Enligt senaste inkomstskattedeklaration har föreningen ett sparad underskottsavdrag som uppgår till 948.833 kr. Underskottsavdraget kan utnyttjas vid beräkning av beskattningsbar inkomst

Finansierings-/kassaflödesanalys

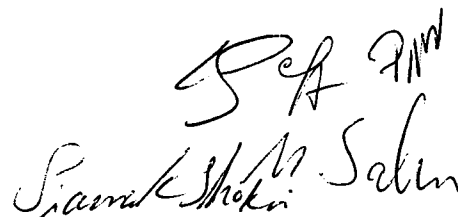
I årsredovisningen ingår en finansierings-/kassaflödesanalys då nettovärdet av tillgångarna i föreningen enligt balansräkningen för de två senaste räkenskapsåren överstiger gränobelopp motsvarande 1000 prisbasbelopp

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter	3 405 070	3 409 584
Hyrer	1 426 593	1 355 361
Rotbidrag skattereduktion	36 707	0
Övriga intäkter	10 150	200
	<u>4 878 520</u>	<u>4 765 145</u>

S. Gunnar
S. Hökri
M. Sabir

Noter		2005-12-31	2004-12-31
Not 3 Drift			
Fastighetsskötsel och städning		305 888	302 381
Reparationer		399 076	413 605
Ei		258 375	256 490
Uppvärmning		559 860	508 341
Vatten		161 211	169 578
Sophämtning		137 442	154 013
Fastighetsförsäkring		39 871	36 813
Övriga fastighetskostnader	(3:1)	140 938	23 583
Löner och ersättningar	(3:2)	93 605	90 264
Revisionsarvode		1 000	9 000
Förvaltningsarvode		92 000	87 876
Arvoden		5 000	0
Övr externa tjänster	(3:3)	17 353	21 402
Summa		<u>2 211 619</u>	<u>2 073 346</u>
Not 3:1 Övriga fastighetskostnader			
Gemensamhetskostnader		1 714	1 000
Kontors- och förbrukningsmaterial		40 454	5 361
Telefon och porto		4 893	4 287
Kabeltv		87 887	0
Administration		800	6 351
Medlemsavgifter		4 777	4 777
Övriga driftskostnader		413	1 807
		<u>140 938</u>	<u>23 583</u>
Not 3:2 Löner och ersättningar			
Arvoden, löner, andra ersättn och soc kostn			
Styrelsearvoden		73 000	72 000
Sociala kostnader		20 605	18 264
		<u>93 605</u>	<u>90 264</u>
Not 3:3 Övriga externa tjänster			
Hyressättningsavgift		1 695	3 290
Bankkostnader		3 854	0
Övriga externa tjänster		11 804	18 112
		<u>17 353</u>	<u>21 402</u>
Not 4 Underhåll			
Planerat underhåll		200 550	411 144
		<u>200 550</u>	<u>411 144</u>
Not 5 Ränteintäkter			
Ränteintäkter bank o postgiro		9 819	56 531
Ränta hyresfordringar		1 296	522
Ränta skattekonto		4 838	3 059
		<u>15 953</u>	<u>60 112</u>
Not 6 Räntekostnader			
Räntekostnader		1 755 210	2 262 334
Ränta skattekonto		0	5 185
Övriga räntekostnader		116	0
		<u>1 755 326</u>	<u>2 267 519</u>



 Samir Shokri

Noter	2005-12-31	2004-12-31
Materiella anläggningstillgångar		
Not 7 Byggnader och mark		
Byggnad	64 510 400	64 510 400
Mark	24 102 800	24 102 800
Ingående anskaffningsvärde	<u>88 613 200</u>	<u>88 613 200</u>
Ingående avskrivningar	-1 236 397	-913 897
Årets avskrivningar	-322 500	-322 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 558 897</u>	<u>-1 236 397</u>
Byggnad	62 951 503	63 274 003
Mark	24 102 800	24 102 800
Utgående bokfört värde	<u>87 054 303</u>	<u>87 376 803</u>
Taxeringsvärde		
Byggnader	44 810 000	44 810 000
Mark	29 435 000	29 435 000
	<u>74 245 000</u>	<u>74 245 000</u>
Bostäder	73 400 000	73 400 000
Lokaler	845 000	845 000
	<u>74 245 000</u>	<u>74 245 000</u>
Not 8 Maskiner o inventarier		
Ing anskaffningsvärde	320 844	293 125
Nyanskaffning under året	5 466	27 719
Ackumulerad avskrivning	-184 294	-120 125
Årets avskrivning	-65 262	-64 169
Utgående bokfört värde	<u>76 754</u>	<u>136 550</u>
Not 9 Kortfristiga placeringar		
Riksgäldskontoret, anskaffningsvärde	1 500 000	1 500 000
	<u>1 500 000</u>	<u>1 500 000</u>
Marknadsvärde	1 772 753	1 727 370
Realt sparande 5 år med fast ränta (2,85%) och ränteutbetalning vid slutinlösen (2007-07-04) Upplupen garanterad ränta redovisas under not 11.		
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	363 734	358 615
Pg hyror, förvaltningen	14 868	13 299
Pantsättningsavgift	394	0
	<u>378 996</u>	<u>371 914</u>
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förskottsbet försäkringspremie	13 609	12 654
Fastighetsägarna	3 249	0
Canal Digital	21 120	24 826
Ränta Riksgäldskonto	106 533	106 533
	<u>144 511</u>	<u>144 013</u>

Stefan M. Sahlin

Noter	2005-12-31	2004-12-31
Not 12 Kassa och bank		
Kassa	0	5 000
Riksgäldskontoret	558 243	550 071
Avräkning förvaltning	1 121 703	1 000 842
	<u>1 679 946</u>	<u>1 555 913</u>

Not 13 Förändringar av eget kapital
(BFN U 95:3, ARL 5:14, BFNAR 2003:4)

	BUNDET EGET KAPITAL			FRITT EGET KAPITAL	
	Insatser	Uppl.avg. & Kap.tillskott	Fond för yttre und.h	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	46 833 523	809 682	68 669	-750 931	-674 204
Överföring till fond enligt stämmobeslut 2005			222 735	-222 735	
Återföring från fond enligt stämmobeslut 2005			-60 000	60 000	
Disposition enl. stämmobeslut 2005				-674 204	674 204
Årets resultat 2005					-28 675
Belopp vid årets utgång	46 833 523	809 682	231 404	-1 587 870	-28 675

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Räntebind.tid	Låneinstitut	Räntesats	Skuldbelopp år 2004	Amort/nylån	Skuldbelopp år 2004
2008-12-17	SBAB	5,77	13 000 000	0	13 000 000
2006-12-15	SBAB	2,14	13 000 000	0	13 000 000
2006-06-15	SBAB	2,14	2 486 120	4 812	2 490 932
2007-02-28	SBAB	2,15	5 805 825	0	5 805 825
2006-03-15	SBAB	5,35	8 794 175	0	8 794 175
			<u>43 086 120</u>		<u>43 090 932</u>
Kortfristig del av reverslånen (amortering 2006)			0		-9 716
			<u>43 086 120</u>		<u>43 081 216</u>

Not 15 Skatteskulder

Beräknad fastighetsskatt	692 193	721 508
	<u>692 193</u>	<u>721 508</u>

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Kortfristig del långfristig skuld	0	9 716
	<u>0</u>	<u>9 716</u>

Stefan Jön
Stefan M. Salm

Noter	2005-12-31	2004-12-31
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Räntekostnader	279 470	377 282
Revisionsarvode	10 000	18 000
Skuld till Solna stad	0	17 379
Sopor	7 650	9 369
Telge Energi	21 246	11 705
Vattenfall	4 047	2 161
Norrenergi	81 288	67 139
Kone	0	3 716
Reparationer	7 782	0
Vatten	14 679	0
	<u>426 162</u>	<u>506 751</u>

Bergshamra

2006-04-28



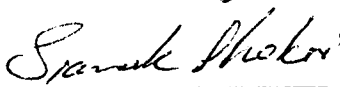
Carl Gisödal



Eva Hamberg



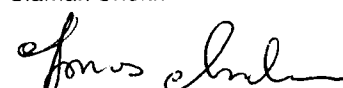
Per Wikström



Siamak Shokri

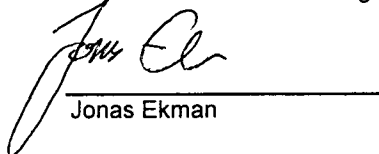


Mansour Sabaghzadeh



JONAS ANDERSSON

Revisionsberättelse har avgivits beträffande denna årsredovisning 2006-04-28



Jonas Ekman