

Årsredovisning för

# **Brf Ekoparken i Solna**

769604-5975

Räkenskapsåret

**2009-01-01 - 2009-12-31**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Styrelsen har utgjorts av:

Carl Gissdal	ledamot	ordförande
Eleonor Cleve	ledamot	
Per Wikström	ledamot	
Susanne Atterfors	ledamot	
Linda Tuvås	ledamot	
Dan Petré	suppleant	
Kari Flodman	suppleant	

### Revisorer har varit:

*Marie Nordlander, Parametra Revision AB.*

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-05-19 i föreningslokalen

Extra föreningsstämma hölls 2009-10-07 i föreningslokalen

Styrelsen har haft 12 protokollförda sammanträden.

### **Verksamheten:**

Föreningen äger fastigheterna Rågen 1 och 2 i Solna kommun. Fastigheterna uppfördes under år 1988 och 1989.

Föreningen upplåter 76 lägenheter med bostadsrätt och 13 hyreslägenheter

### **Fastigheten:**

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos If. 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 i samband med att ombildning till bostadsrätter genomfördes. Samfälligheten omfattar bostadsrättsföreningarna på Odlingvägen, 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 parkera 11 minuter för av- och pålastning. Om längre 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.

**Ombyggnad och underhållsplan:**

I budget för 2010 skall 3 badrum i hyreslägenheter renoveras.

I budget för 2010 ligger en renovering av samtliga 4 tvättstugor.

I budget för 2010 ligger en modernisering av undercentralen för värme.

Vid extrastämman togs beslut om avyttring av råytor i Odlingsvägen 3 och 5 för att skapa en lägenhet på 88 kvm på Odlingsvägen 3 och en på 32 kvm på Odlingsvägen 5.

Arbetet med att producera lägenheterna påbörjades föreårsskiftet och har fortsatt under första kvartalet 2010. Under december 2009 och första kvartalet 2010 har en ommålning gjorts av trapphus och vissa våningsplan.

**Övrigt:**

Under 2009 upphandlades ny ekonomisk förvaltare. Från 2010 kommer Conzignus Hem och Fastighets AB sköta föreningens ekonomiska förvaltning.

**Ekonomi:**

Föreningens kassabehållning har ökat kraftigt pga främst den låga räntan och försäljningen av råyta.

<b>Resultat och ställning:</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
Nettoomsättning tkr	4 887	4 900	4 865	5 030	4 879
Rörelseresultat tkr	1 649	1 691	1 127	2 181	1 711
Resultat efter finansiella poster tkr	800	-61	-367	528	-29
Balansomslutning tkr	92 092	89 741	88 696	92 133	90 835
Årsavgifter kr/kvm	604	576	572	560	549

**Förslag till resultatdisposition**

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

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Årets resultat	799 334
Balanserat resultat	<u>-2 268 153</u>
	<b>-1 468 819</b>

Styrelsen föreslår följande disposition

Återföring från fond för yttre underhåll	0
Överförs till fond för yttre underhåll	286 287
Balanserat resultat	<u>-1 755 106</u>
Balanseras i ny räkning	<b>-1 468 819</b>

SA 25 [Signature]

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>	<i>2008-01-01- 2008-12-31</i>
Nettoomsättning	1	4 886 975	4 899 985
		<u>4 886 975</u>	<u>4 899 985</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	2	-2 768 613	-2 649 360
Underhåll	3	-	-87 041
Avskrivningar		-469 144	-472 476
<b>Rörelseresultat</b>		<u>1 649 218</u>	<u>1 691 108</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	1 789	17 643
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-851 202	-1 769 989
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>799 805</u>	<u>-61 238</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>799 805</u>	<u>-61 238</u>
Skatt på årets resultat		-471	-4 940
<b>Årets resultat</b>		<u>799 334</u>	<u>-66 178</u>

SA  
25  
R  
M

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	86 970 911	87 183 771
Maskiner och inventarier	7	608 511	715 645
		<u>87 579 422</u>	<u>87 899 416</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>87 579 422</u>	<u>87 899 416</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		36 431	110 051
Övriga fordringar		-	20 388
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	40 000	35 602
		<u>76 431</u>	<u>166 041</u>
<b>Kassa och bank</b>	9	4 435 877	1 675 617
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>4 512 308</u>	<u>1 841 658</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>92 091 730</u>	<u>89 741 074</u>

AA 25 E P/M

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		50 934 548	49 614 548
Upplåtelseavgifter		5 960 757	5 540 757
Fond för yttre underhåll		877 800	591 513
		<u>57 773 105</u>	<u>55 746 818</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 268 153	-1 915 689
Årets resultat		799 334	-66 178
		<u>-1 468 819</u>	<u>-1 981 867</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>56 304 286</u>	<u>53 764 951</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	34 794 175	34 794 175
		<u>34 794 175</u>	<u>34 794 175</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		303 514	189 264
Skatteskulder		124 358	189 853
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	565 397	802 831
		<u>993 269</u>	<u>1 181 948</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>92 091 730</u>	<u>89 741 074</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Ställda säkerheter	61 192 000	61 192 000
<b>Summa</b>	<u>61 192 000</u>	<u>61 192 000</u>

## Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

### Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt över den bedömda nyttjandetiden enligt följande:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	0,5
-Ombyggnad	2-3
-Markanläggning	5,00
-Inventarier	20,00
-Installationer	10-20

### Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta

### Redovisning av intäkter

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

### 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

Från och med den 1 januari 2007 har reglerna för beskattning av privatbostadsföretag ändrats. I privatbostadsföretag inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning.

SA JA RUTIN

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

	2009	2008
Årsavgifter	3 795 460	3 775 241
Hyror	1 069 004	1 054 860
Försäkringsersättning	-	9 706
Övriga intäkter	22 511	60 178
<b>Summa</b>	<b>4 886 975</b>	<b>4 899 985</b>

### Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	326 278	281 673
Reparationer	296 031	163 620
El	270 108	321 836
Uppvärmning	622 884	571 313
Bostäder, planerat underhåll	22 021	145 361
Vatten	151 674	134 287
Sophämtning	180 143	218 675
Försäkringspremier	76 367	29 365
Avgift Bostäder	111 936	105 600
Avgift lokaler	8 290	8 290
Övriga fastighetskostnader	34 640	51 562
Kabel TV och Internet	237 535	274 014
Styrelsearvoden	80 000	73 000
Sociala avgifter	22 591	23 270
Revisionsarvoden	25 000	11 550
Förvaltningsarvode	102 752	99 340
Övr externa tjänster	179 419	60 453
Övriga driftskostnader	20 944	76 151
<b>Summa</b>	<b>2 768 613</b>	<b>2 649 360</b>


Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal

### Not 3 Underhåll

Bostäder		20 050
Kodlås samt stamrensning	-	66 991
	-	<b>87 041</b>

### Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	1 183	17 160
Ränta hyresfodringar	606	483
<b>Summa</b>	<b>1 789</b>	<b>17 643</b>

BA JS 



## Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2009	2008
Räntekostnader till kreditinstitut	848 545	1 769 989
<b>Summa</b>	<b>848 545</b>	<b>1 769 989</b>

## Not 6 Byggnader, markanläggning och mark

### Akkumulerade anskaffningsvärden:

Vid årets början

-Byggnad	64 510 400	64 510 400
- Ingående avskrivningar	-2 526 397	-2 203 897
- Åretsavskrivningar	-322 500	-322 500
	<u>61 661 503</u>	<u>61 984 003</u>
 -Mark	 24 102 800	 24 102 800
	<u>24 102 800</u>	<u>24 102 800</u>

### Ombyggnad, lägenheter och hissar

- Ingående anskaffningsvärde ombyggnad, lägenheter och hissar	842 600	697 237
- Nyanskaffningar	149 150	145 363
- Ackumulerad avskrivning	-42 607	-23 152
- Årets avskrivningar	-23 852	-19 455
	<u>925 291</u>	<u>799 993</u>

### Markanläggning

- Ingående anskaffningsvärde	313 151	313 151
- Pågående nyanskaffning	20 590	20 590
- Ackumulerad avskrivning	-36 766	-21 109
- Årets avskrivningar	-15 658	-15 657
	<u>281 317</u>	<u>296 975</u>

### Redovisat värde vid årets slut

<u>86 970 911</u>	<u>87 183 771</u>
-------------------	-------------------

### Taxeringsvärde

Byggnader	62 486 000	62 486 000
Mark	32 943 000	32 943 000
	<u>95 429 000</u>	<u>95 429 000</u>
 Bostäder	 94 600 000	 94 600 000
Lokaler	829 000	829 000
	<u>95 429 000</u>	<u>95 429 000</u>

## Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

### Maskiner och inventarier

- Ingående anskaffningsvärde	1 173 632	449 024
- Nyanskaffningar	-	724 608
- Ackumulerad avskrivning	-457 987	-343 123
- Årets avskrivningar	-107 134	-114 864
	<u>608 511</u>	<u>715 645</u>

### Redovisat värde vid årets slut

<u>608 511</u>	<u>715 645</u>
----------------	----------------

SA JS G/M

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009	2008
ATM Antenn	29 400	22 470
Aptus Elektronik AB	-	2 965
Förutbetald försäkringspremie	10 600	10 167
	<b>40 000</b>	<b>35 602</b>

### Not 9 Kassa och bank

Nordea	334 258	-
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	4 101 619	1 675 617
	<b>4 435 877</b>	<b>1 675 617</b>

### Not 10 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		Summa
	Insatser	Upp- låtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	49 614 548	5 540 757	591 513	-1 915 688	-66 178	53 764 952
Disposition enligt stämmobeslut			286 287	-352 465	66 178	
Lägenhetsförsäljning	1 320 000	420 000				
Årets resultat					799 334	799 334
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 934 548</b>	<b>5 960 757</b>	<b>877 800</b>	<b>-2 268 153</b>	<b>799 334</b>	

### Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta %	Skuldbelopp 2009-12-31	Amortering / upplåning	Skuldbelopp 2008-12-31
SBAB	Rörlig	Rörlig	13 000 000		13 000 000
SBAB	Rörlig	Rörlig	13 000 000		13 000 000
SBAB	2011-01-11	3,62%	8 794 175		8 794 175
			<b>34 794 175</b>	-	<b>34 794 175</b>

SA  
ST  
13 7/11

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009	2008
Bankavgift	923	-
Förutbetalda hyror och avgifter	334 341	254 769
Räntekostnader	101 866	284 906
Styrelsearvode	-	73 000
Sociala kostnader	1	23 270
Revision	20 000	2 800
Sita	3 544	2 836
Telge Energi	8 175	25 000
Avfallskostnader	-	25 000
Vattenfall	7 269	4 711
Refab Runes Energi & Fast.Serv	1 988	1 403
Norrenergi	85 715	80 386
Reparationer	1 575	-
Gustavsson Traktor	-	24 750
	<u>565 397</u>	<u>802 831</u>

## Underskrifter

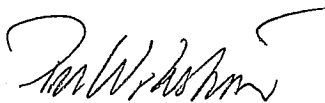
2010-05-19



Carl Gissdal  
Ordförande



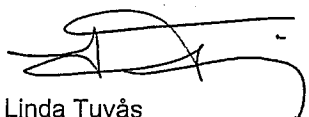
Eleonor Cleve  
Ledamot



Per Wikström  
Ledamot



Susanne Atterfors  
Ledamot



Linda Tuvås  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2010-05-20



Marie Nordlander  
Av föreningen vald auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

### **Till föreningsstämman i Brf Ekoparken i Solna Org.nr. 769604-5975**

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Ekoparken i Solna för år 2009-01-01 -- 2009-12-31.

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 ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna. 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, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 20 maj 2010



Marie Nordlander  
Auktoriserad revisor