

# Årsredovisning 2010

## BRF EKOPARKEN I SOLNA 769604-5975

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

LS  
DP  
Ppe

## Förvaltningsberättelse

### Styrelsens sammansättning

Carl Gissdal (Ordförande), Dan Petré, Per Wikström, Linda Tuvås, Susanne Atterfors och Per Forsberg (suppleant).

### Revisorer

Marie Nordlander, Parameterrevision

### Förvaltning

Ekonomisk förvaltare sedan 2010-01-01 är Conzignus Hem och Fastighet AB. Tekniska förvaltare är sedan augusti 2002 REFAB.

### Försäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos If.

### Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-06-09 på Himlabacken.

Styrelsen har haft 12 protokollförda sammanträden.

Trädgårdsgruppen och lekplatsgruppen som består av styrelsemedlem samt några övriga intresserade boende har träffats ett antal gånger. Grupperna har lagt förslag till styrelsen för beslut om skötsel och förbättringar.

### Samfällighetsförening

En samfällighetsförening ÅSFF omfattande lekplatsen mellan husen på Åbergssons väg samt vissa vägar och parkeringsplatser bildades i samband med ombildning till bostadsrättsföreningar på Odlingsvägen, Gamla vägen och Åbergssons väg. Varje förening är representerad i samfällighetens styrelse och har rösträtt efter andelstal. Brf Ekoparkens andelstal är 24,6 %. Under 2005 bildades samfällighetsföreningen TÅGSUS som tog över ansvaret för lekplatsen. Brf Ekoparken har ingen andel i TÅGSUS. ÅSFF ansvarar för parkeringsadministration, vägunderhåll inklusive snöröjning och pappersåtervinning. ÅSFF's verksamhet finansieras huvudsakligen genom parkeringsintäkter.

### Planerat underhåll

Gården har fått en omfattande ansiktslyftning genom nyplantering av träd samt anläggande av uteplats med pergola.

Det planerade utbytet av undercentral för fjärrvärme, samt upprustning av fläktdrivning har, på grund av att Norrenergi avbröt sitt anbud försenats och kommer att genomföras under 2011.

### Utförda underhåll

Under 2010 har 3 badrum i hyreslägenheter och föreningens 4 tvättstugor renoverats.

LT  
SA DP  
B PW

### Fastigheten

Föreningen äger två fastigheter, Rågen 1 och Rågen 2. I fastigheterna finns 91 lägenheter varav 13 utgör hyreslägenheter.

Carpark AB har uppdraget att övervaka parkeringsbestämmelserna på föreningens tomtmark. Det är tillåtet att parkera 11 min för av- och pålastning. Vid behov av längre uppställning, t.ex vid flytt, kan särskilt tillstånd lånas av styrelsen.

### Ekonomi

Föreningens resultat var gott, främst beroende av den låga räntan. Föreningen amorterade ett av lånen med 3 Mkr. Trots detta har föreningen hög likviditet, detta för att möta utgiften för de planerade ombyggnaderna som redovisas under Planerat underhåll.

Under 2010 slutfördes hyresförhandlingen mellan vårt ombud och hyresgästföreningen som berör Rågen 2. Detta innebär att hyresnivån, efter flera års eftersläpning, närmar sig hyresnivån för Rågen 1.

Några hyresgäster har överklagat överenskommelsen till hyresnämnden.

### Twist med hyresgäster

Genom en förlikning mellan parterna avslutades under våren 2010 en tvist med två hyresgäster som klagat på buller från ventilation och hiss.

### Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (SEK):

Årets vinst	981 320
Balanserad förlust	-1 755 107
Till föreningsstämmans förfogande	<u>-773 787</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så  
att avsättning till yttre fond enligt stadgarna  
att i ny räkning överförs

310 575
-1 084 362
<u>-773 787</u>

### Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter. Se not 1 för redovisnings- och värderingsprinciper.

LT  
8A DA  
49 Piv

## Resultaträkning

	Not	2010	2009
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter		3 857	3 795
Hysesintäkter		1 145	1 069
Övriga intäkter		59	23
<b>Summa nettoomsättning</b>		<u>5 061</u>	<u>4 887</u>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Fastighetsskötsel	2	-526	-326
Reparation och underhåll	3	-264	-318
Taxebundna kostnader	4	-1 323	-1 225
Fastighetsförsäkring		-33	-31
Fastighetsskatt		-119	-120
Övriga driftskostnader	5	-241	-283
Kameral förvaltning		-66	-103
Styrelse- och revisionsarvoden	6	-91	-125
Löner och övriga personalkostnader		-20	-23
Övriga kostnader		-129	-215
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<u>-2 814</u>	<u>-2 769</u>
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-514	-469
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>		<u>1 734</u>	<u>1 649</u>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	2
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-754	-849
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-0	-3
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		<u>-752</u>	<u>-849</u>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<u>981</u>	<u>800</u>
Skatt		0	-0
<b>ÅRETS VINST</b>		<u>981</u>	<u>799</u>

LT  
SK DP  
ES 7/12

## Balansräkning

	Not	2010-12-31	2009-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	7	87 315	86 801
Maskiner och inventarier	8	501	609
Pågående projekt		240	170
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>88 057</u>	<u>87 579</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		38	0
Skattefordringar		154	36
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	143	40
Kassa och bank		1 898	4 436
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>2 233</u>	<u>4 512</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>90 289</u>	<u>92 092</u>

## Balansräkning

	Not	2010-12-31	2009-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	10		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatskapital		50 935	50 935
Reservfond och fond för yttre underhåll		1 164	878
Upplåtelseavgifter		5 961	5 961
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>58 059</u>	<u>57 773</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad förlust		-1 755	-2 268
Årets vinst		981	799
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-774</u>	<u>-1 469</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<u>57 286</u>	<u>56 304</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	31 794	34 794
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>31 794</u>	<u>34 794</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		407	304
Skatteskulder		240	124
Övriga kortfristiga skulder		47	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	515	565
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>1 209</u>	<u>993</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>90 289</u>	<u>92 092</u>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Ansvarsförbindelser	13	61 192	61 192
		Inga	Inga

LT  
JA DP  
7/11

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Ekoparken i Solna har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. För ombyggnad hissar (inom fastighetsförbättringar) har avskrivningssatsen under 2010 ändrats från tidigare 2 % per år till numera 5 % per år. Följande avskrivningssatser tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2-10 %
Markanläggningar	5 %
Maskiner och inventarier	10-20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Inkomst- och fastighetsskatter

Högsta förvaltningsdomstolen (tidigare Regeringsrätten) anser i en ny dom 29 december 2010 att bostadsrättsföreningar som är privatbostadsföretag inte ska beskattas för ränteintäkter på sparkonto till den del de är hänförliga till föreningens fastighet.

Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 277 SEK per bostad.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda under väsentlig omfattning. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

LT  
SA DP  
KJ FJW

Resultaträkningen

Uppställningsformen och klassificeringen för poster i resultaträkningen har detta år anpassats för att bättre spegla föreningens verksamhet. Jämförelseåret har ändrats enligt samma princip.

**Not 2, Fastighetsskötsel**

	2010	2009
Besiktningar och service	77	5
Snöskottning	24	5
Städning och fastighetsskötsel	201	143
Trädgårdsarbete	224	166
Övrigt	0	7
<b>Summa</b>	<b>526</b>	<b>326</b>

**Not 3, Reparation och underhåll**

	2010	2009
Rep./underhåll fast	264	318
<b>Summa</b>	<b>264</b>	<b>318</b>

**Not 4, Taxebundna kostnader**

	2010	2009
El	330	270
Sophämtning	171	180
Vatten	156	152
Värme	666	623
<b>Summa</b>	<b>1 323</b>	<b>1 225</b>

**Not 5, Övriga driftskostnader**

	2010	2009
Bredband	62	143
Kabel-TV	118	94
Samfällighet	62	0
Självrisk	0	45
<b>Summa</b>	<b>241</b>	<b>283</b>

**Not 6, Styrelse- och revisionsarvoden**

	2010	2009
Revisionsarvoden	19	45
Styrelsearvoden	72	80
<b>Summa</b>	<b>91</b>	<b>125</b>

LT  
00  
07  
19/10



**Not 7, Byggnad och mark**

	2010-12-31	2009-12-31
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	89 769	89 769
Inköp/aktiveringar	921	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<u>90 690</u>	<u>89 769</u>
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	-2 968	-2 606
Årets avskrivningar	-407	-362
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<u>-3 375</u>	<u>-2 968</u>
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>87 315</u>	<u>86 801</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	24 103	24 103
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	66 325	62 486
Taxeringsvärde mark	37 200	32 943
	<u>103 525</u>	<u>95 429</u>

**Not 8, Maskiner och inventarier**

	2010-12-31	2009-12-31
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	1 174	1 174
Inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<u>1 174</u>	<u>1 174</u>
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	-565	-458
Avskrivningar	-107	-107
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<u>-672</u>	<u>-565</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>501</u>	<u>609</u>

**Not 9, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2010-12-31	2009-12-31
Övriga poster	143	40
<b>Summa</b>	<u>143</u>	<u>40</u>

**Not 10, Eget kapital (SEK)**

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	50 934 548	-	-	50 934 548
Upplåtelseavgifter	5 960 757	-	-	5 960 757
Fond, yttre underhåll	877 800	-	286 287	1 164 087
Balanserat resultat	-2 268 153	799 334	-286 287	-1 755 107
Årets resultat	799 334	-799 334	981 320	981 320
<b>Eget kapital 2010-12-31</b>	<b>56 304 285</b>	<b>0</b>	<b>981 320</b>	<b>57 285 605</b>

**Not 11, Skulder till kreditinstitut (SEK)**

SBAB	8 794 175 kr	3,62 % ränta per 2010-12-31, bundet till 2011-01-11.
SBAB	13 000 000 kr	2,89 % ränta per 2010-12-31, 3 månaders rörlig ränta.
SBAB	10 000 000 kr	2,89 % ränta per 2010-12-31, 3 månaders rörlig ränta.

**Not 12, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2010-12-31	2009-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	184	334
Upplupna räntor	0	102
Upplupna sociala avgifter	20	0
Upplupna styrelse- och revisionsarvoden	20	20
Övriga poster	290	109
<b>Summa</b>	<b>515</b>	<b>565</b>

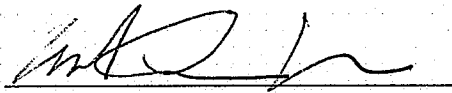
**Not 13, Ställda säkerheter**

	2010-12-31	2009-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	61 192	61 192
	<b>61 192</b>	<b>61 192</b>

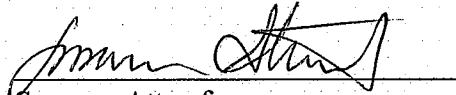
## Underskrifter

Solna 2011-05-13

Ort och datum



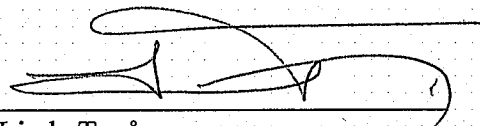
Carl Gissdal  
Ordförande



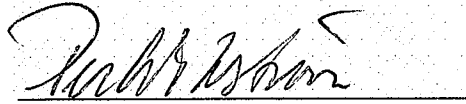
Susanne Attersfors



Dan Petré

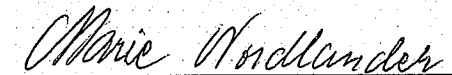


Linda Tuvås



Per Wikström

Min revisionsberättelse har avgivits 2011 - 05 - 16



Marie Nordlander  
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 2010-01-01 -- 2010-12-31.

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 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 ersättningskyldig 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 16 maj 2011



Marie Nordlander  
Auktoriserad revisor