

Årsredovisning 2013

BRF EKOPARKEN I SOLNA 769604-5975

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

F.S. SA     

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning

Carl Gissdal (Ordförande), Yassir Noori, Fredrik Grinell, Lena Boström, Per Wikström, Susanne Atterfors, Rickard Skårfors och Jill Bucher (Suppleant och portvärd).

Revisorer

Marie Nordlander.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltare sedan 2010-01-01 är Conzignus Hem och Fastighet AB. Tekniska förvaltare sedan 2002 är Refab/Activa.

Försäkring

Föreningens två fastigheter är försäkrade i if. Försäkringen inrymmer en ansvarsförsäkring för styrelsen.

Sammanträden

Styrelsen har haft 11 sammanträden under året och däremellan löpande kontakt via e-mail.

Medlemmar

Föreningen har för tillfället 109 st medlemmar. Under året har 6 st överlåtelse skett.

Föreningsinformation

Föreningen består av 79 st bostadsrätter och 12 st hyresrätter och en styrelselokal inrymda i två höghus (varav ett med två uppgångar) samt fyra radhus. I var och en av uppgångarna finns det en välutrustad tvättstuga. Dessutom finns en grovtvättstuga med tillhörande torkrum. Tvättstugorna är bokningsbara via bokningspanel vid tvättstugan eller via internet.

Föreningen ingår i Åbergssons samfällighetsförening (ÅSFF). ÅSFF ansvarar för väghållning året runt avseende Åbergssons väg och samtliga gång- och cykelvägar inom medlemsfastigheterna samt underhållet av dessa och underhållet av alla dagvattenbrunnar inom samfällighetens område. ÅSFF administrerar uthyrning av vissa p-platser samt svarar för avtal avseende TV och internet och för ett elektroniskt ritningsarkiv för fastigheterna.

Fastigheten

Under året har gjorts en större översyn av våra grönområden med hjälp av en ny trädgårdsentreprenör. Föreningen inledde under hösten en med två andra föreningar gemensam upphandling av fasadrenoveringar, vilken dock inte kunde genomföras då det inte inkom några offerter. Arbetet med att hitta entreprenörer för detta pågår under 2014. Under slutet av året påbörjades en upphandling av byte av golvbeläggning i våningsplanen i föreningens 3 höghus. Detta arbete pågår under 2014.



Utförda underhåll

Enbart löpande underhåll för avhjälpande av akuta brister har genomförts.

Planerade underhåll

Under året kommer minst 2 badrum i en hyreslägenhet att totalrenoveras. Under förutsättning att hyresnämnden ger ett positivt besked om renovering av ytterligare 2 hyreslägenheter så kommer detta om möjligt att göras under 2014.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är mycket god. Trots att vi under året haft kraftiga ökningar av kostnaderna för underhåll av byggnader och trädgård så har vi ett positivt resultat i samma storleksordning som de senaste åren. Föreningen planerar inga avgiftshöjningar.

Arvode

Föreningen har beslutat att årsarvode skall utbetalas efter varje mandatperiods slut d v s i maj eller juni efter avslutad årsstämma.

Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inget oförutsett har inträffat.

Miljö

Föreningen har vid början av året infört återvinning av matavfall vilket kraftigt minskat mängden hushållssopor och kostnaden för sophämtning. Den satsning som gjordes tidigare år på ny fjärrvärmecentral, byte av centralfläktar mm har kraftigt minskat kostnaderna för el. Jämfört med 2010 har kostnaden för sophämtning nästan halverats och för el är den cirka 70 % av 2010 års nivå.

Vår energiförbrukning har av Norrenergi klassats i den mest energieffektiva nivån. Man har från 2014 infört en ny taxestruktur och klassningen innebär att vi får betala enligt den lägsta klassningen.

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel (SEK):

Årets vinst	896 150
Balanserad vinst	93 798
Till föreningsstämmans förfogande	<u>989 948</u>

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

367 317
<u>622 631</u>
<u>989 948</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature, "SA", "F.S.", and "mm".

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.

  
SA EG. MM

Resultaträkning

	Not	2013	2012
Nettoomsättning			
Årsavgifter		3 942	3 942
Hysesintäkter		1 141	1 095
Övriga intäkter		0	5
Summa nettoomsättning		<u>5 084</u>	<u>5 043</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-603	-338
Reparation och underhåll	3	-457	-186
Taxebundna kostnader	4	-1 093	-1 070
Fastighetsförsäkring		-55	-49
Fastighetsskatt		-112	-127
Övriga driftskostnader	5	-188	-188
Kameral förvaltning		-77	-77
Styrelse- och revisionsarvoden	6	-166	-187
Löner och övriga personalkostnader		-32	-53
Övriga kostnader		-57	-150
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-2 839</u>	<u>-2 426</u>
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-635	-645
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		<u>1 610</u>	<u>1 971</u>
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6	62
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-716	-1 130
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-3	-1
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-713</u>	<u>-1 069</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		<u>896</u>	<u>902</u>
ÅRETS VINST		<u>896</u>	<u>902</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature, a dollar sign, and initials like "FC" and "mm".

Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7	88 188	88 561
Maskiner och inventarier	8	249	312
Finansiella anläggningstillgångar		195	0
Summa anläggningstillgångar		<u>88 632</u>	<u>88 873</u>
Omsättningstillgångar			
Kund- och avgiftsfordringar		180	0
Skattefordringar		1	0
Övriga kortfristiga fordringar		13	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	73	72
Kassa och bank		3 887	3 188
Summa omsättningstillgångar		<u>4 154</u>	<u>3 260</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>92 786</u>	<u>92 133</u>


F.G. mm

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	10		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		51 803	51 803
Reservfond och fond för yttre underhåll		2 096	1 785
Upplåtelseavgifter		8 292	8 292
Summa bundet eget kapital		<u>62 191</u>	<u>61 881</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad resultat		94	-498
Årets vinst		896	902
Summa fritt eget kapital		<u>990</u>	<u>404</u>
SUMMA EGET KAPITAL		<u>63 181</u>	<u>62 285</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	28 411	28 606
Summa långfristiga skulder		<u>28 411</u>	<u>28 606</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		143	81
Leverantörsskulder		183	255
Skatteskulder		144	249
Övriga kortfristiga skulder		1	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	722	657
Summa kortfristiga skulder		<u>1 194</u>	<u>1 242</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>92 786</u>	<u>92 133</u>
Ställda säkerheter	13	61 192	61 192
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

F.G. mm

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. Följande avskrivningssatser tillämpas:

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

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.

Fastighetsskatter

Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 210 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.



Not 2, Fastighetsskötsel

	2013	2012
Besiktningar och service	13	13
Snöskottning	36	9
Städning och fastighetsskötsel	328	252
Trädgårdsarbete	226	65
Summa	603	338

Not 3, Reparation och underhåll

	2013	2012
Rep./underhåll fast	457	186
Summa	457	186

Not 4, Taxebundna kostnader

	2013	2012
El	224	232
Sophämtning	97	74
Vatten	80	79
Värme	677	685
Övrigt	15	0
Summa	1 093	1 070

Not 5, Övriga driftskostnader

	2013	2012
Bredband	70	70
Kabel-TV	119	119
Summa	188	188

Not 6, Styrelse- och revisionsarvoden

	2013	2012
Revisionsarvoden	19	19
Styrelsearvoden	147	168
Summa	166	187

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature, the letters 'AA', a dollar sign '\$', and initials 'P/W', 'F-G.', and 'mm'.

Not 7, Byggnad och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	92 981	91 042
Inköp/aktiveringar	199	1 939
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>93 181</u>	<u>92 981</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 420	-3 857
Årets avskrivningar	-573	-563
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-4 993</u>	<u>-4 420</u>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	88 188	88 561
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår		
Mark med	24 103	24 103
Markanläggning med	313	313
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	71 039	66 325
Taxeringsvärde mark	51 400	37 200
	122 439	103 525

Not 8, Maskiner och inventarier

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 174	1 174
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>1 174</u>	<u>1 174</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-862	-779
Avskrivningar	-62	-83
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-924</u>	<u>-862</u>
Utgående restvärde enligt plan	249	312

Not 9, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Bredband	6	6
Förvaltning	19	20
Kabel-TV	0	30
Räntor	18	0
Övriga poster	30	17
Summa	73	72

Not 10, Eget kapital (SEK)

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	51 803 200	-	-	51 803 200
Upplåtelseavgifter	8 292 105	-	-	8 292 105
Fond, yttre underhåll	1 785 237	-	310 575	2 095 812
Balanserat resultat	-497 966	902 339	-310 575	93 798
Årets resultat	902 339	-902 339	896 150	896 150
Eget kapital 2013-12-31	62 284 915	0	896 150	63 181 065

Not 11, Skulder till kreditinstitut (SEK)

Stadshypotek	19 816 990 kr	2,49 % ränta per 2013-12-31, bundet till 2014-12-01.
Stadshypotek	8 737 601 kr	2,52 % ränta per 2013-12-31.
Varav	143 436 kr	amorteras inom 12 månader

Not 12, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
El	20	22
Fjärrvärme	80	103
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	396	221
Löner samt styrelse- och revisionsarvodena	167	188
Räntor	0	56
Sociala avgifter	46	53
Städning	13	13
Övriga poster	1	1
Summa	722	657

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "EG" and "mm".


Not 13, Ställda säkerheter

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	61 192	61 192
	<u>61 192</u>	<u>61 192</u>

Underskrifter


Solna 2014-04-15
Ort och datum



Carl Gissdal


Per Wikström


Susanne Atterfors



Fredrik Grinell


Lena Boström


Yassir Noori


Rikard Skårfors

Min revisionsberättelse har lämnats 2014 - 07 - 22


Marie Nordlander
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Ekoparken i Solna för år 2013.

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 International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder 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. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska 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 revisorn 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 redovisningsprinciper 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 tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 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 för föreningen.

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 Ekoparken i Solna för år 2013.

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 revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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 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 de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 22 april 2014



Marie Nordlander
Auktoriserad revisor