

Brf Ekoparken i Solna

Org.nr 716419-2028

ÅRSREDOVISNING 2006

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ekoparken i Solna avger följande årsredovisning för verksamhetsår 2006.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen har utgjorts av:

Carl Gissdal	ledamot	ordförande
Jonas Andersson	ledamot	
Siamak Shokri	ledamot	
Farrah Vesali	ledamot	
Sten Grundström	ledamot	
Magnus Carlebjörk	ledamot	
Monica Fornander	suppleant	

Revisorer har varit:

LR Revision AB, Eskilstuna ordinarie

Ordinarie föreningsstämma hölls 2006-05-16 i Bergshamra skola.

Styrelsen har haft 13 protokollförda sammanträden.

Verksamheten:

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

Föreningen upplåter 74 lägenheter med bostadsrätt, 13 lägenheter och en lokal 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 sades upp per 2006-08-31 och såldes till företaget Löfström & Borg AB med villkoret att den skulle byggas om till två bostadsrätter för försäljning till privatpersoner.

Fastigheten:

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad 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 Odlingsvägen, 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. Förslag från grupperna har planerats in i budget för 2007.

Ombyggnad och underhållsplan:

Under februari 2007 påbörjas en översyn av ventilationssystemen på Odlingsvägen 1, 3 och 5. Ljud- och luftflödesmätningar påbörjades under 2005 och har fortsatt under 2006 för att få bästa underlag för åtgärder.

Under 2007 planeras en ombyggnad av ytterligare 3 - 4 hyreslägenheters badrum.

Återstående kullar/busbage mot Åbergssons väg kommer att schaktas bort och gräsmatta kommer att sås. Året därefter kommer dessa ytor att ges nytt innehåll.

En diskuterad fortsättning på ommålningen av allmänna ytor finns inplanerad i budget för 2007.

Årets underhåll:

Under våren 2006 har hissarna på Odlingsvägen 1, 3 och 5 moderniserats med ny elektronik samt renoverats vad avser mekaniska komponenter mm.

Sommaren 2006 genomfördes en översyn av loftgångarna med högtryckstvättning. Badrummet i en hyreslägenhet byggdes om hösten 2006 med klinker och kakel efter en fuktskada.

Under hösten 2006 har ett fastighetsdatanät installerats av Skycom AB. Föreningen samarbetade med övriga 7 föreningar inom området för ÅSFF för att upphandla och teckna avtal om detta. Skycom levererar internettjänsten och står för driften av nätet. Efter 3 års tid övergår äganderätten till nätet till föreningen.

Föreningen bytte vid årsskiftet kabel-TV leverantör i samverkan med de övriga 7 föreningarna. Vi har nu ATM och mottagning sker via parabol på taket på Odlingsvägen 5 och distribueras vidare i det nu ägda kabelsystemet.

Ekonomi:

För att kunna finansiera det planerade underhållet höjdes avgifterna med 5% fr o m 2006-02-01.

Resultat och ställning:

	2006	2005	2004	2003
Nettoomsättning tkr	5 030	4 879	4 765	4 742
Rörelseresultat tkr	2 181	1 711	1 533	2 123
Resultat efter finansiella poster tkr	528	-29	-674	-105
Balansomslutning tkr	92 133	90 835	91 085	91 200
Årsavgifter kr/kvm	560	549	550	543

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	-1 639 280
Årets resultat	<u>496 739</u>
	-1 142 541

Styrelsen föreslår följande disposition

Återföring från fond för yttre underhåll	-33 212
Överförs till fond för yttre underhåll	222 735
Balanseras i ny räkning	<u>-1 332 064</u>
	-1 142 541

Resultaträkning		2006 01 01 2006 12 31	2005 01 01 2005 12 31
Nettoomsättning	Not 2	5 030 479	4 878 520
<i>Fastighetens kostnader</i>			
Drift	Not 3	-2 041 167	-2 211 619
Underhåll	Not 4	-33 212	-200 550
Fastighetsskatt		-375 450	-367 891
Avskrivningar	Not 6, 7	-399 546	-387 762
Rörelseresultat		2 181 104	1 710 698
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter	Not 5	19 989	15 953
Räntekostnader	Not 6	-1 673 239	-1 755 326
Resultat efter finansiella kostnader		527 854	-28 675
Skatt		-31 115	-
Årets resultat		496 739	-28 675

Balansräkning	Not	2006-12-31	2005-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	86 731 803	87 054 303
Ombyggnader		554 739	-
Maskiner o inventarier	8	14 367	76 754
Summa anläggningstillgångar		87 300 909	87 131 057
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga placeringar	9	1 500 000	1 500 000
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	10	53 448	378 996
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	106 533	144 511
		<u>159 981</u>	<u>523 507</u>
Kassa och bank	12	3 171 821	1 679 946
Summa omsättningstillgångar		4 831 802	3 703 453
SUMMA TILLGÅNGAR		92 132 711	90 834 510

Balansräkning	Not	2006-12-31	2005-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Insatser		47 140 623	46 833 523
Upplåtelseavgifter		4 544 682	809 682
Fond för yttre underhåll		254 139	231 404
		<u>51 939 444</u>	<u>47 874 609</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 639 280	-1 587 870
Årets resultat		496 739	-28 675
		<u>-1 142 541</u>	<u>-1 616 545</u>
Summa eget kapital		50 796 903	46 258 064
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	40 100 000	43 086 120
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		14 248	57 678
Skatteskulder	16	406 565	692 193
Förutbet avgifter o hyror		310 035	314 293
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	504 960	426 162
		<u>1 235 808</u>	<u>1 490 326</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 132 711	90 834 510
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter		61 192 000	61 192 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys	2006-12-31	2005-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	2 181 104	1 710 698
Återföring avskrivningar	399 546	387 762
Erhållen ränta	19 989	15 953
Erlagd ränta	-1 673 239	-1 755 326
Inkomstskatt	-31 115	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	896 285	359 087
Förändring av rörelsekapital (exkl likvida medel)		
Ökning (-) /minskning (+) av kortfristiga fordringar	363 526	-7 580
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder	-254 518	-226 912
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	1 005 293	124 595
Investeringsverksamhet		
Investering i byggnader och mark	-	-
Investering i ombyggnader	-569 398	-
Investering i inventarier	-	-5 466
Försäljning av byggnader/inventarier	-	-
Placering värdepapper	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-569 398	-5 466
Finansieringsverksamheten		
Insater/upplåtelseavgift	4 042 100	-
Amortering av skuld	-2 986 120	4 904
Utbetald utdelning	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 055 980	4 904
Året kassaföde	1 491 875	124 033
Likvida medel vid årets början	1 679 946	1 555 913
Likvida medel vid årets slut (not 12)	3 171 821	1 679 946

Noter**2005-12-31****2005-12-31****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

Hyres- 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%
Ombyggnader	2006	2,0%
Markanläggningar	2006	5,0%
Maskiner och inventarier	2001-2, 4-6	20,0%

Fordringar

Uppåttas 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 inkomstskattedecklaration har föreningen ett sparat underskottsavdrag som uppgår till 466.874 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 gränsvärdet motsvarande 1000 prisbasbelopp.

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter	3 609 260	3 405 070
Hyror	1 356 135	1 426 593
Rotbidrag skattereduktion	49 605	36 707
Övriga intäkter	15 479	10 150
	<u>5 030 479</u>	<u>4 878 520</u>

Noter	2005-12-31	2005-12-31
Not 3 Drift		
Fastighetsskötsel och städning	265 624	305 888
Reparationer	130 777	399 076
El	297 158	258 375
Uppvärmning	555 355	559 860
Vatten	190 021	161 211
Sophämtning	171 528	137 442
Fastighetsförsäkring	56 297	39 871
Övriga fastighetskostnader (3:1)	144 552	140 938
Löner och ersättningar (3:2)	102 291	93 605
Revisionsarvode	9 012	1 000
Förvaltningsarvode	95 252	92 000
Arvoden	20 008	5 000
Övr externa tjänster (3:3)	3 292	17 353
Summa	<u>2 041 167</u>	<u>2 211 619</u>
Not 3:1 Övriga fastighetskostnader		
Gemensamhetskostnader	1 377	1 714
Kontors- och förbrukningsmaterial	38 766	40 454
Telefon och porto	4 038	4 893
Kabeltv	86 656	87 887
Administration	5 375	800
Medlemsavgifter	4 777	4 777
Övriga driftskostnader	3 563	413
	<u>144 552</u>	<u>140 938</u>
Not 3:2 Löner och ersättningar		
Arvoden, löner, andra ersättn och soc kostn		
Styrelsearvoden	80 000	73 000
Sociala kostnader	22 291	20 605
	<u>102 291</u>	<u>93 605</u>
Not 3:3 Övriga externa tjänster		
Hyressättningsavgift	1 695	1 695
Bankkostnader	0	3 854
Övriga externa tjänster	1 597	11 804
	<u>3 292</u>	<u>17 353</u>
Not 4 Underhåll		
Planerat underhåll	33 212	200 550
	<u>33 212</u>	<u>200 550</u>
Not 5 Ränteintäkter		
Ränteintäkter bank o postgiro	18 933	9 819
Ränta hyresfordringar	1 056	1 296
Ränta skattekonto	0	4 838
	<u>19 989</u>	<u>15 953</u>
Not 6 Räntekostnader		
Räntekostnader	1 671 387	1 755 210
Ränta skattekonto	1 852	0
Övriga räntekostnader	0	116
	<u>1 673 239</u>	<u>1 755 326</u>

Noter	2005-12-31	2005-12-31
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	-1 558 897	-1 236 397
Årets avskrivningar	<u>-322 500</u>	<u>-322 500</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 881 397	-1 558 897
Byggnad	62 629 003	62 951 503
Mark	24 102 800	24 102 800
Utgående bokfört värde	<u>86 731 803</u>	<u>87 054 303</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 Ombyggnad, lägenheter och hissar		
Ing anskaffningsvärde	0	0
Nyanskaffning under året	460 372	0
Akkumulerad avskrivning	0	0
Årets avskrivning	<u>-9 208</u>	<u>0</u>
Utgående bokfört värde	451 164	0
Not 8 Markanläggning, gräsmattor		
Ing anskaffningsvärde	0	0
Nyanskaffning under året	109 026	0
Akkumulerad avskrivning	0	0
Årets avskrivning	<u>-5 451</u>	<u>0</u>
Utgående bokfört värde	103 575	0
Not 8 Maskiner o inventarier		
Ing anskaffningsvärde	326 310	320 844
Nyanskaffning under året	0	5 466
Akkumulerad avskrivning	-249 556	-184 294
Årets avskrivning	<u>-62 387</u>	<u>-65 262</u>
Utgående bokfört värde	14 367	76 754

Noter	2005-12-31	2005-12-31
Not 9 Kortfristiga placeringar		
Riksgäldskontoret, anskaffningsvärde	1 500 000	1 500 000
	<u>1 500 000</u>	<u>1 500 000</u>
Marknadsvärde	1 798 342	1 772 753
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	37 805	363 734
Pg hyror, förvaltningen	15 643	14 868
Pantsättningsavgift	0	394
	<u>53 448</u>	<u>378 996</u>
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förskottsbet försäkringspremie	0	13 609
Fastighetsägarna	0	3 249
Canal Digital	0	21 120
Ränta Riksgäldskonto	106 533	106 533
	<u>106 533</u>	<u>144 511</u>
Not 12 Kassa och bank		
Kassa	0	0
Riksgäldskontoret	569 163	558 243
Avräkning förvaltning	2 602 658	1 121 703
	<u>3 171 821</u>	<u>1 679 946</u>

Noter **2005-12-31** **2005-12-31**

Not 13 Förändringar av eget kapital

	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	231 404	-1 587 870	-28 675
Upplåtelser under 2006	307 100	3 735 000			
Överföring t fond enligt stämmbeslut 2006			222 735	-222 735	
Återföring fr fond enligt stämmbeslut 2006			-200 000	200 000	
Disposition enl. stämmbeslut 2006				-28 675	28 675
Årets resultat 2006					496 739
Belopp vid årets utgång	47 140 623	4 544 682	254 139	-1 639 280	496 739

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Räntebind.tid	Låneinstitut	Räntesats	Skuldbelopp år 2006	Amort/nylån	Skuldbelopp år 2005
2008-12-17	SBAB	5,77	13 000 000	0	13 000 000
2007-12-17	SBAB	3,45	13 000 000	0	13 000 000
slutbetalning 061215	SBAB	3,19	0	-2 486 120	2 486 120
2007-02-28	SBAB	3,09	5 305 825	-500 000	5 805 825
2011-01-11	SBAB	3,62	8 794 175	0	8 794 175
			40 100 000		43 086 120
Kortfristig del av reverslånen (amortering 2007)			0		0
			40 100 000	-2 986 120	43 086 120

Noter	2005-12-31	2005-12-31
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Räntekostnader	280 951	279 470
Styrelsearvode	80 000	0
Sociala kostnader	22 291	0
Revisionsarvode	10 000	10 000
B&S Konsult Städ	6 250	0
Sita	1 992	7 650
Telge Energi	19 585	21 246
Vattenfall	6 971	4 047
Norrenergi	53 121	81 288
Kone	1 713	0
Reparationer	7 393	7 782
Vatten	14 693	14 679
	<u>504 960</u>	<u>426 162</u>

Bergshamra 2007 - -

Carl Gissdal

Magnus Carlebjörk

Jonas Andersson

Sten Grundström

Siamak Nayeri

Rokhsareh Vesali

Revisionsberättelse har avgivits beträffande denna årsredovisning 2007 - -

Jonas Ekman