

Brf Ekoparken i Solna

Org.nr 769604-5975

ARSREDOVISNING 2007

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ekoparken i Solna avger följande årsredovisning för verksamhetsår 2007.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen har utgjorts av:

Carl Gissdal	ledamot	ordförande
Siamak Shokri	ledamot	
Magnus Carlebjörk	ledamot	
Farrah Vesali	ledamot	
Monica Fornander	ledamot	

Jonas Lagerlöf	suppleant
Per Forsberg	suppleant

Revisorer har varit:

KPMG i Täby, Kjell Gustafsson

Ordinarie föreningsstämma hölls 2007-05-24 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 75 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 under 2003. Samfälligheten omfattar bostadsrättsföreningarna på Odlingvägen,

Uc

he
G PK

MF

Brf Ekoparken i Solna

Org.nr 769604-5975

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:

Under februari 2007 påbörjas en översyn av ventilationssystemen på Odlingsvägen 1, 3 och 5. Systemen trimmades in md avseende på till- och frånluft. Godkända OVK utfärdades för samtliga hus. På Odlingsvägen 3 sattes 3 hjälpfläktar in på 3 frånluftskanaler för att nå godkänd frånluftsnivå. Buller från fläktarna på Åbergssons väg 8 åtgärdades med ny dämpning.

Under 2007 byggdes 4 badrum i hyreslägenheter om. 2 av dessa låg i en lägenhet som ombildades till bostadsrätt och såldes runt årsskiftet 2007/2008.

Under 2008 planeras en ombyggnad av ytterligare 3 hyreslägenheters badrum varav en lägenhet har 2 badrum.

Under hösten 2007 besiktigades Skycoms internetinstallation. Stora brister dokumenterades. Dessa har åtgärdats och installationen godkänts.

Ekonomi:

Föreningen har avslutat sitt sparande i riksgälden. Likvid från denna tillgång har använts för att betala ner föreningens lån.

Likvid från den konverterade hyresrätten kommer under 2008 att användas för ytterligare nedbetalning av lånen.

Resultat och ställning:

	2007	2006	2005	2004
Nettoomsättning tkr	4 865	5 030	4 879	4 765
Rörelseresultat tkr	1 127	2 181	1 711	1 533
Resultat efter finansiella poster tkr	-367	528	-29	-674
Balansomslutning tkr	88 696	92 133	90 835	91 085
Årsavgifter kr/kvm	572	560	549	550

DLA

ES PK

MF

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	-1 142 541
Årets resultat	-435 773
	<u>-1 578 314</u>

Styrelsen föreslår följande disposition

Överförs till fond för yttre underhåll	-168 687
Ansamlad förlust	-1 578 314
Balanseras i ny räkning	<u>-1 747 001</u>

JLA

ML
JH
LJ
PK
MF

Resultaträkning		2007 01 01 2007 12 31	2006 01 01 2006 12 31
Nettoomsättning	Not 2	4 864 749	5 030 479
<i>Fastighetens kostnader</i>			
Drift	Not 3	- 2 816 036	- 2 041 167
Underhåll	Not 4	- 236 259	- 33 212
Fastighetsskatt		- 301 890	- 375 450
Avskrivningar	Not 7, 8	- 383 282	- 399 546
Rörelseresultat		1 127 282	2 181 104
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter	Not 5	258 724	19 989
Räntekostnader	Not 6	- 1 752 795	- 1 673 239
Resultat efter finansiella kostnader		- 366 789	527 854
Skatt		- 68 984	- 31 115
Arets resultat		- 435 773	496 739

Balansräkning	Not	2007-12-31	2006-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	86 409 303	86 731 803
Ombyggnader		966 127	554 739
Maskiner o inventarier	8	105 901	14 367
Summa anläggningstillgångar		87 481 331	87 300 909
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga placeringar	9	-	1 500 000
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	10	42 526	53 448
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	32 011	106 533
		<u>74 537</u>	<u>159 981</u>
Kassa och bank	12	1 140 187	3 171 821
Summa omsättningstillgångar		1 214 724	4 831 802
SUMMA TILLGÅNGAR		88 696 055	92 132 711

Balansräkning	Not	2007-12-31	2006-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Insatser		48 723 485	47 140 623
Upplåtelseavgifter		2 961 820	4 544 682
Fond för yttre underhåll		422 826	254 139
		<u>52 108 131</u>	<u>51 939 444</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 1 311 228	- 1 639 280
Årets resultat		- 435 773	496 739
		<u>- 1 747 001</u>	<u>- 1 142 541</u>
Summa eget kapital		50 361 130	50 796 903
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	37 100 000	40 100 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		150 357	14 248
Skatteskulder		370 839	406 565
Förutbet avgifter o hyror		158 948	310 035
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	554 781	504 960
		<u>1 234 925</u>	<u>1 235 808</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 696 055	92 132 711
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter		61 192 000	61 192 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

hul

JLP

LS

PF

MF

uf

Brf Ekoparken i Solna

Org nr 769604-5975

Kassaflödesanalys	2007-12-31	2006-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	1 127 282	2 181 104
Återföring avskrivningar	383 282	399 546
Erhållen ränta	258 724	19 989
Erlagd ränta	- 1 752 795	- 1 673 239
Inkomstskatt	- 68 984	- 31 115
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	- 52 491	896 285
Förändring av rörelsekapital (exkl likvida medel)		
Ökning (-) /minskning (+) av kortfristiga fordringar	85 444	363 526
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder	- 883	- 254 518
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	<u>32 070</u>	<u>1 005 293</u>
Investeringsverksamhet		
Investering i byggnader och mark	-	-
Investering i ombyggnader	- 440 990	- 569 398
Investering i inventarier	- 122 714	-
Försäljning av byggnader/inventarier	-	-
Placering värdepapper	1 500 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>936 296</u>	<u>- 569 398</u>
Finansieringsverksamheten		
Insater/upplåtelseavgift	-	4 042 100
Amortering av skuld	- 3 000 000	- 2 986 120
Utbetald utdelning	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>- 3 000 000</u>	<u>1 055 980</u>
Året kassaflöde	- 2 031 634	1 491 875
Likvida medel vid årets början	3 171 821	1 679 946
Likvida medel vid årets slut (not 12)	<u>1 140 187</u>	<u>3 171 821</u>

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

Fordringar

Uptas 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.

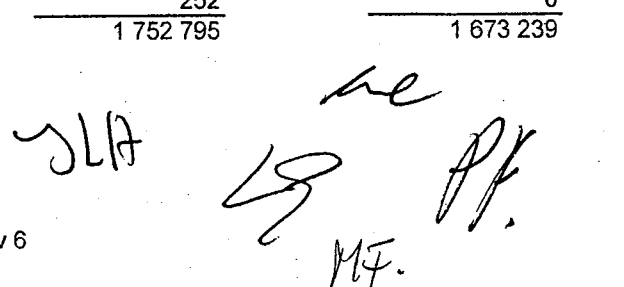
Finansierings-/kassaflödesanalys

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

Not 2 Nettoomsättning




Årsavgifter	3 688 419	3 609 260
Hyor	1 149 343	1 356 135
Rotbidrag skattereduktion	0	49 605
Övriga intäkter	26 987	15 479
	<u>4 864 749</u>	<u>5 030 479</u>

Noter	2007-12-31	2006-12-31
Not 3 Drift		
Fastighetsskötsel och städning	323 931	265 624
Reparationer	763 910	130 777
EI	242 087	297 158
Uppvärmning	554 421	555 355
Vatten	134 057	190 021
Sophämtning	224 030	171 528
Fastighetsförsäkring	37 862	56 297
Övriga fastighetskostnader (3:1)	203 805	144 552
Löner och ersättningar (3:2)	101 870	102 291
Revisionsarvode	14 500	9 012
Förvaltningsarvode	97 500	95 252
Arvoden	70 485	20 008
Övr externa tjänster (3:3)	47 578	3 292
Summa	2 816 036	2 041 167
Not 3:1 Övriga fastighetskostnader		
Gemensamhetskostnader	600	1 377
Kontors- och förbrukningsmaterial	41 849	38 766
Telefon och porto	4 644	4 038
Kabeltv	91 920	86 656
Administration	11 650	5 375
Medlemsavgifter	4 777	4 777
Övriga driftskostnader	48 365	3 563
	203 805	144 552
Not 3:2 Löner och ersättningar		
Arvoden, löner, andra ersättn och soc kostn		
Styrelsearvoden	80 000	80 000
Sociala kostnader	21 870	22 291
	101 870	102 291
Not 3:3 Övriga externa tjänster		
Hyressättningsavgift	1 695	1 695
Bankkostnader	0	0
Övriga externa tjänster	45 883	1 597
	47 578	3 292
Not 4 Underhåll		
Planerat underhåll	236 259	33 212
	236 259	33 212
Not 5 Ränteintäkter		
Ränteintäkter bank o postgiro	257 037	18 933
Ränta hyresfordringar	464	1 056
Ränta skattekonto	1 223	0
	258 724	19 989
Not 6 Räntekostnader		
Räntekostnader	1 752 543	1 671 387
Ränta skattekonto	0	1 852
Övriga räntekostnader	252	0
	1 752 795	1 673 239

SLA

 MF.

Noter	2007-12-31	2006-12-31
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	-1 881 397	-1 558 897
Årets avskrivningar	-322 500	-322 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-2 203 897</u>	<u>-1 881 397</u>
Byggnad	62 306 503	62 629 003
Mark	24 102 800	24 102 800
Utgående bokfört värde	<u>86 409 303</u>	<u>86 731 803</u>
Taxeringsvärde		
Byggnader	62 486 000	44 810 000
Mark	32 943 000	29 435 000
	<u>95 429 000</u>	<u>74 245 000</u>
Bostäder	94 600 000	73 400 000
Lokaler	829 000	845 000
	<u>95 429 000</u>	<u>74 245 000</u>
Not 8 Ombyggnad, lägenheter och hissar		
Ing anskaffningsvärde	460 372	0
Nyanskaffning under året	697 237	460 372
Ackumulerad avskrivning	-9 208	0
Årets avskrivning	697237	-9 208
Utgående bokfört värde	<u>674085</u>	<u>451 164</u>
Not 8 Markanläggning, gräsmattor		
Ing anskaffningsvärde	109 026	0
Nyanskaffning under året	313 151	109 026
Ackumulerad avskrivning	-5 451	0
Årets avskrivning	-15 658	-5 451
Utgående bokfört värde	<u>292 042</u>	<u>103 575</u>
Not 8 Maskiner o inventarier		
Ing anskaffningsvärde	326 310	326 310
Nyanskaffning under året	122 714	0
Ackumulerad avskrivning	-311 943	-249 556
Årets avskrivning	-31 180	-62 387
Utgående bokfört värde	<u>105 901</u>	<u>14 367</u>

JLA


 PK


Brf Ekoparken i Solna

Org.nr 769604-5975

Noter	2007-12-31	2006-12-31
Not 9 Kortfristiga placeringar		
Riksgäldskontoret, anskaffningsvärde	<u>0</u>	<u>1 500 000</u>
	0	1 500 000
Marknadsvärde	0	1 798 342
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	39 028	37 805
Pg hyror, förvaltningen	0	15 643
Övriga kortfristiga fordringar	<u>3 498</u>	<u>0</u>
	42 526	53 448
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förskottsbet försäkringspremie	9 031	0
ATM Antenn	22 980	0
Canal Digital	0	0
Ränta Riksgäldskonto	<u>0</u>	<u>106 533</u>
	32 011	106 533
Not 12 Kassa och bank		
Riksgäldskontoret	0	569 163
Avräkning förvaltning	<u>1 140 187</u>	<u>2 602 658</u>
	1 140 187	3 171 821

ml
SLA
S
PF.
MF.

Noter

2007-12-31

2006-12-31

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	47 140 623	4 544 682	254 139	-1 639 280	496 739
Upplåtelser under 2007	1 582 862	-1 582 862			
Överföring t fond enligt stämmbeslut 2007			168 687	-168 687	
Återföring fr fond enligt stämmbeslut 2007					
Disposition enl. stämmbeslut 2007				496 739	-496 739
Årets resultat 2007					-435 773
Belopp vid årets utgång	48 723 485	2 961 820	422 826	-1 311 228	-435 773

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Räntebind.tid	Låneinstitut	Räntesats	Skuldbelopp år 2007	Amort/nylån	Skuldbelopp år 2006
2008-12-17	SBAB	5,77	13 000 000	0	13 000 000
2007-12-17	SBAB	5,10	13 000 000	0	13 000 000
2007-02-28	SBAB	5,09	2 305 825	-3 000 000	5 305 825
2011-01-11	SBAB	3,62	8 794 175	0	8 794 175
			37 100 000		40 100 000
Kortfristig del av reverslånen (amortering 2007)			0		0
			37 100 000	-3 000 000	40 100 000

Handwritten notes and signatures:
 JLA
 ML
 LG
 PA
 MF

Noter

2007-12-31

2006-12-31

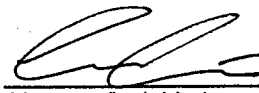

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Räntekostnader	298 218	280 951
Styrelsearvode	80 000	80 000
Sociala kostnader	23 270	22 291
Revisionsarvode	15 000	10 000
B&S Konsult Ståd	0	6 250
Sita	3 825	1 992
Telge Energi	23 338	19 585
Vattenfall	7 306	6 971
Norrenergi	72 860	53 121
Kone	0	1 713
Reparationer	0	7 393
Gustavsson traktor	30 964	0
Vatten	0	14 693
	<u>554 781</u>	<u>504 960</u>

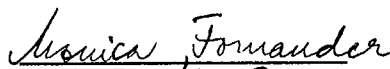
Bergshamra

2008 - 05 - 08

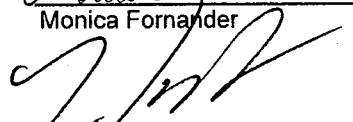

Carl Gissdal

 
Magnus Carlebjörk Per Forsberg

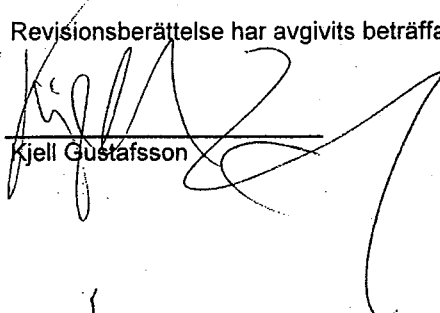
Slamak Shokri


Monica Fornander

Farah Vesali


Jonas Lagerlöf

Revisionsberättelse har avgivits beträffande denna årsredovisning 2008 - 05 - 09


Kjell Gustafsson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ekoparken i Solna

Org nr 769604-5975

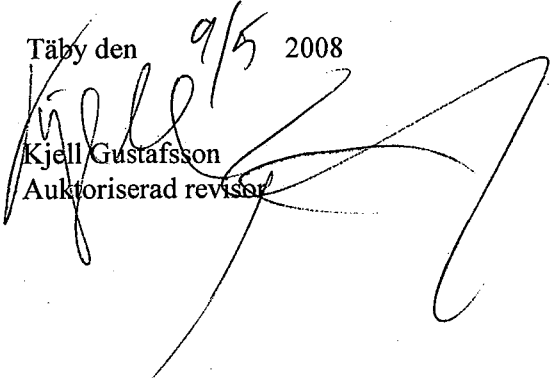
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Ekoparken i Solna för år 2007. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala 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 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 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 för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Täby den 9/5 2008


Kjell Gustafsson
Auktoriserad revisor