

Årsredovisning 2019

BRF EKOPARKEN I SOLNA 769604-5975

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

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

AK M.S. GA HPA
B 7/11

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning, samt förvalta de hyreslägenheter som ingår i föreningen.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1999-07-05.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Rågen 1 och Rågen 2 på adressen Odlingssvägen 3 i Solna. Föreningen har 91 lägenheter om totalt 7 570 kvm och 1 lokal om 20 kvm.

Styrelsens sammansättning

Per Wikström	Ordförande
Ali Karimpour	Ordinarie ledamot
Gustaf Holst	Ordinarie ledamot
Marie Holmqvist	Ordinarie ledamot
Thomas Belius	Ordinarie ledamot
Victor Powers	Ordinarie ledamot*
Mansour Sabaghzadeh	Ordinarie ledamot
Lena Clefberg-Ulander	Suppleant

Victor Powers avgick dec 2019 pga att han flyttade.

Valberedning

Ingegerd Wikström Mariel Sabel och Lena Boström.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av den eller dem som styrelsen utser.

Revisorer

Marie Nordlander Revisor Parameter Revision AB

Förvaltning

Ekonomisk förvaltare sedan 2010-01-01 är Nabo AB (fd Conzignus Hem och Fastighet AB) och teknisk förvaltare sedan november 2018 Fastighetsskötsel AB. Föreningen har avtal för skötsel och underhåll av hissar med Kone och med Hortum för skötsel av fastighetens grönytor.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos IF. Försäkringen inrymmer ansvarsförsäkring för styrelsen.

GA HA
MS TB RN

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28. Styrelsen har förutom det konstituerande styrelsemötet haft 14 protokollförda möten under verksamhetsåret.

Föreningsinformation

Föreningen består, efter det att två hyreslägenheter konverterats till bostadsrätter 2018, av 84 st bostäder, 7 st hyresrätter samt en styrelselokal. Föreningen äger och förvaltar två fastigheter, Rågen 1 som omfattar ett höghus med fyra sammanbyggda radhus och Rågen 2 som omfattar ett höghus med två uppgångar. I varje uppgång finns en välrustad tvättstuga. Dessutom finns en grovtvättstuga med tillhörande torkrum. Tvättstugorna är bokningsbara via bokningsterminal vid tvättstugan samt via internet.

Föreningen ingår i Åbergssons samfällighetsförening (ÅSFF). ÅSFF ansvarar för väghållning året runt avseende Åbergssons Väg och gång- och cykelvägar inom medlemsfastigheterna samt underhållet av dessa och alla dagvattenbrunnar inom samfällighetens område. ÅSFF administrerar uthyrning av vissa p-platser samt svarar för avtal för TV och internet samt för ett digitalt ritningsarkiv för fastigheterna. Nuvarande bredbandsleverantör är Ownit och nätet har en garanterad hastighet av 500 – 1000 Mbit/s. Telenor levererar programmen i kabel-TV nätet via en digitalbox som varje lägenhet försetts med. Varje lägenhet har ett flertal fasta kanaler samt 8 individuellt valbara. De valbara kanalerna kan bytas en gång per månad via Telenors kundtjänst. Det finns även möjlighet att teckna individuella avtal för andra kanaler ur Telenors utbud.

Fastigheterna

Under de senaste åren har föreningen genomfört ett antal åtgärder för att minska miljöbelastning framförallt genom minskad energiförbrukning, men också genom att införa insamling av matavfall. 2011 byttes undercentralen för fjärrvärme och motorena till ventilationsfläktarna byttes till mer energieffektiva. Husen har FTX system för ventilation och tilluften förvärms via ett värmeåtervinningssystem. Som kompletterande åtgärd för minskad energiförbrukning gicks alla fönster igenom och brister åtgärdades. Under 2015 har belysningen i trapphus bytts ut mot energisnålare LED-belysning, som också fungerar som nödbelysning vid strömavbrott. 2016 byttes även belysningen i entréer och våningsplan och under 2019 har belysning i källarutrymmen och tvättstugor bytts mot rörelsestyrd LED armaturer. De nya hissarna som installerades under 2017 bidrar också till minskad elförbrukning.

Andra omfattande underhållsåtgärder som genomförts under åren är renovering av räcken på balkonger och loftgångar 2014, byte av golvbeläggning i våningsplan 2013 – 2014 samt renovering av tvättstugor inklusive byte av maskiner. För att bättre klara av kraftig nederbörd gjordes dräneringen vid Rågen 1 om 2016 och i samband med detta flyttades entrén till Odlingssv 5. 2013 – 2018 har också gjorts omfattande förbättringar med nyetablering av rabatter samt nyplantering av träd och buskar.

Sedan föreningen bildats har det tillkommit totalt fyra nya lägenheter genom ombyggnad av övriga utrymmen till bostäder.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är mycket god. Trots omfattande underhållsåtgärder var det ett positivt kassaflöde på tvåhundra tusen. I samband med att föreningen förnyade lånen gjordes amorteringar på drygt åtta miljoner.

Föreningen har tidigare investerat i totalt 526 vindkraftsandelar i Telge Energi till ett belopp om 394 500 kr. Andelarna ger oss viss mängd el till en kostnad som ligger på c:a 60 % av normalpriset per kWh. Föreningen kan efter beslut i stämman sälja tillbaka andelarna till aktuell kurs.

Efter de senaste amorteringarna uppgår föreningens lån till cirka tvåtusen kronor per kvadratmeter.

Handskrivna initialet och namn: TB, M.S., GA, Jhr

Utfört underhåll 2019

Under 2019 har det gjorts uppgraderingar i systemet för varmvattencirkulation. Nya ventiler för att säkerställa cirkulationen har installerats i samtliga lägenheter och cirkulationspumpen har bytts mot en med högre kapacitet.

Stormen i början av året gjorde att takplåtar lossnade på våra hus. Det resulterade i att ett antal vindskivor fick bytas ut. Skadorna ersattes av vår försäkring.

På uppdrag av stämman har loftgångarna rengjorts och cykelbodarna har reparerats. Målning av bodarna återstår att göra.

Arbetet med uppgradering av trädgårdsytor har också genomförts.

Planerat underhåll

Under 2019 har styrelsen tagit fram underlag för renovering av trapphus, entréer samt byte till säkerhetsdörrar till samtliga bostäder. Åtgärderna planeras genomföras under 2020.

OVK har genomförts under 2019

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 119 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 957	4 936	5 024	4 993
Resultat efter fin. poster	-163	347	-1 344	-1 576
Soliditet, %	81	73	68	72
Yttre fond	3 740	3 971	3 584	3 198
Taxeringsvärde	162 166	128 911	128 911	128 911
Bostadsyta, kvm	7 697	7 697	7 571	7 571
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	598	589	597	591
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 144	3 363	3 832	3 454
Genomsnittlig skuldränta, %	1,72	1,51	1,47	1,54
Belåningsgrad, %	19,52	30,43	33,88	30,32

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Handwritten signatures and initials: TR, GH, M.S., P/m

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	54 661	-	-	54 661
Upplåtelseavgifter	20 775	-	-	20 775
Fond, yttre underhåll	3 971	-	-231	3 740
Balanserat resultat	-5 171	347	231	-4 593
Årets resultat	347	-347	-163	-163
Eget kapital	74 582	0	-163	74 419

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 593
Årets resultat	-163
Totalt	-4 756

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	486
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 365
Balanseras i ny räkning	-3 878
	-4 756

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Handwritten signatures and initials: MS, TB, GH, HA, 7/10

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		4 957	4 936
Rörelseintäkter		159	4
Summa rörelseintäkter		5 116	4 939
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-4 029	-3 012
Övriga externa kostnader	8	-200	-368
Personalkostnader	9	-119	-203
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-568	-596
Summa rörelsekostnader		-4 915	-4 178
Rörelseresultat		201	762
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-364	-415
Summa finansiella poster		-364	-415
Resultat efter finansiella poster		-163	347
Årets resultat		-163	347

erk TB
M.S. GH
7/12

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	84 518	85 065
Markanläggningar	12	104	120
Maskiner och inventarier	13	17	22
Summa materiella anläggningstillgångar		84 639	85 207
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	395	395
Summa finansiella anläggningstillgångar		395	395
Summa anläggningstillgångar		85 034	85 601
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		28	64
Övriga fordringar	15	3	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	81	116
Summa kortfristiga fordringar		113	182
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 040	15 975
Summa kassa och bank		7 040	15 975
Summa omsättningstillgångar		7 153	16 157
Summa tillgångar		92 187	101 758

TB
GH KAA
Pir
N-S

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		75 435	75 435
Fond för yttre underhåll		3 740	3 971
Summa bundet eget kapital		79 175	79 407
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 593	-5 171
Årets resultat		-163	347
Summa fritt eget kapital		-4 756	-4 824
Summa eget kapital		74 419	74 582
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	16 339	25 751
Övriga långfristiga skulder		1	0
Summa långfristiga skulder		16 339	25 751
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		163	132
Leverantörsskulder		560	380
Skatteskulder		4	0
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	701	912
Summa kortfristiga skulder		1 428	1 425
Summa eget kapital och skulder		92 187	101 758

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Ekoparken i Solna har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

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

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

ork TB
M.S. GH
7/10

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Ersättn.fr.försäkr.bolag	157	0
Hysesintäkter, bostäder	783	827
Hysesintäkter, lokaler	8	9
Intäktsreduktion	0	-7
Årsavgifter, bostäder	4 160	4 102
Övriga intäkter	8	9
Summa	5 116	4 939

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	78	67
Fastighetsskötsel	243	133
Snöskottning	66	4
Städning	172	176
Trädgårdsarbete	273	208
Övrigt	0	3
Summa	833	592

Not 4, Reparationer	2019	2018
Försäkringsskador	198	13
Reparationer	45	254
Summa	243	267

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Byte av innerbelysning	337	0
Upprustning av gården	5	0
Underhåll och reparationer hyreslägenheter	9	3
Inpasseringssystem och portar	40	58
Åtgärder enligt underhållsplan	1 081	68
Försäkringsskada	0	0
Renovering badrum	0	330
Utbyte av 3 hissar	0	133
Anskaffning av utrustning trvättstugor	0	0
Summa	1 472	593

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	230	273
Sophämtning	114	116
Uppvärmning	701	674
Vatten	108	118
Summa	1 153	1 181

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	126	184
Fastighetsförsäkringar	74	71
Fastighetsskatt	127	123
Kabel-TV	1	1
Summa	328	379

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Arvode ekonomisk förvaltning	88	84
Förbrukningsmaterial	15	9
Juridiska kostnader	15	8
Konsultkostnader	0	176
Revisionsarvoden	23	21
Övriga förvaltningskostnader	59	70
Summa	200	368

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	-13	45
Styrelsearvoden	132	158
Summa	119	203

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	364	414
Övriga räntekostnader	0	1
Summa	364	415

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	92 866	92 866
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	92 866	92 866
Ingående ackumulerad avskrivning	-7 800	-7 224
Årets avskrivning	-547	-577
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 347	-7 800
Utgående restvärde enligt plan	<u>84 518</u>	<u>85 065</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	24 103	24 103
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	84 166	73 111
Taxeringsvärde mark	78 000	55 800
Summa	162 166	128 911

Not 12, Markanläggningar	2019	2018
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	313	313
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	313	313
Ingående ackumulerad avskrivning	-193	-178
Årets avskrivning	-16	-16
Utgående ackumulerad avskrivning	-209	-193
Utgående restvärde enligt plan	<u>104</u>	<u>120</u>

Not 13, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 199	1 174
Inköp	0	25
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 199	1 199
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 177	-1 174
Avskrivningar	-5	-3
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 182	-1 177
Utgående restvärde enligt plan	<u>17</u>	<u>22</u>

MS TB

GA WA₁₂

Not 14, Långfristiga värdepappersinnehav	2019-12-31	2018-12-31
Aktier och andelar	395	395
Summa	395	395

Not 15, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Övrigt	3	2
Summa	3	2

Not 16, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	32	32
Försäkringspremier	25	23
Förvaltning	23	22
Räntor	0	10
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2	29
Summa	81	116

Not 17, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2027-12-01	1,17 %	9 047	17 363
Stadshypotek	2020-03-30	1,00 %	3 700	
Stadshypotek	2023-12-30	0,96 %	3 755	
Stadshypotek				8 520
Summa			16 502	25 883
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			163	



Not 18, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	22	21
El	14	26
Fastighetsskötsel	0	6
Förutbetalda avgifter/hyror	415	412
Sociala avgifter	4	52
Styrelsearvode	132	149
Städning	14	14
Uppvärmning	89	94
Utgiftsräntor	9	1
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2	136
Summa	701	912

Not 19, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	61 192	61 192
Summa	61 192	61 192

MS TB
GA KAA
ZIN

Underskrifter

Solna, 2020 - 03 - 26
Ort och datum

Per Wikström

Per Wikström
Ordförande

Marie Holmqvist

Marie Holmqvist
Ordinarie ledamot

Thomas Belius

Thomas Belius
Ordinarie ledamot

M. Sabaghzadeh

Mansour Sabaghzadeh
Ordinarie ledamot

Ali Karimpour

Ali Karimpour
Ordinarie ledamot

Gustaf Holst

Gustaf Holst
Ordinarie ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 11

Marie Nordlander

Marie Nordlander, Parameter Revision AB
Revisor

MAT