



# ÅRSREDOVISNING

## 2016



**Brf Ekhammar**





Foton: Dagmar Zitkova



Ekhammar - 2016

# Kallelse

## till ordinarie föreningsstämma 2017

HSB Brf Ehammar kallar samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma

Datum: Torsdagen den **30 mars**, kl 19:00

Plats: Föreningslokalen, Mullbärsstigen 35

### Dagordning

- 1 Föreningsstämmans öppnande
- 2 Val av stämмоорdförande
- 3 Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
- 4 Godkännande av röstlängd
- 5 Godkännande av dagordning
- 6 Val av två personer att jämte stämмоорdföranden justera protokollet
- 7 Val av minst två rösträknare
- 8 Fråga om kallelse skett i behörig ordning
- 9 Genomgång av styrelsens årsredovisning
- 10 Genomgång av revisorernas berättelse
- 11 Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
- 12 Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens resultat
- 13 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- 14 Beslut om arvoden för styrelsen, revisorer, valberedning och övriga förtroendevalda
- 15 Val av styrelseledamöter
- 16 Val av revisor och suppleant
- 17 Val av aktivitetskommitté och redaktionskommitté
- 18 Val av valberedning, en ledamot utses till sammankallande i valberedningen
- 19 Val av ombud och ersättare till HSB:s distriktsstämma
- 20 Inkomna motioner:  
Inlämnade av B. Abrahamsson: 1) Möte med nyinflyttade, 2) Grannstödsskyltar,  
3) Tillsyn vid lägenhetsförsäljning  
Inlämnade av B.Tengvall: 4) Ekonomi och budgetmöte, 5) Kandidater till styrelsen,  
6) Protokollet från stämmorna
- 21 Stämmans avslutning

### Rösträtt och ombud

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som har fullföljt sina förpliktelser till föreningen samt infunnit sig innan röstlängden fastställts enligt punkt 4 i dagordningen. En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller genom ombud. Som ombud får medlemmens make/maka, varaktigt sammanboende eller annan medlem i föreningen vara. Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR BRF EKHAMMAR

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### *Föreningens fastigheter*

Föreningen äger fastigheterna Kungsängens Tibble 1:26, 1:27, 1:28, 1:30, 1:31, 1:32, 1:33 och 1:34 i Upplands-Bro kommun. Föreningens fastigheter är bebyggda med 17 bostadshus.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm	platser
<b>Bostadsrätter</b>	257	20 253	
<b>Parkeringshus</b>	110		platser (varav 24 med el-uttag)
<b>Termogarage</b>	40		platser
<b>Ytparkeringar</b>	115		platser

Föreningen disponerar ett gemensamt kvartershus. Kvartershuset används som föreningslokal och finns på Mullbärsstigen 35. Föreningen har två servicebyggnader på Mullbärsstigen innehållande tvättstugor, bastu, el-central samt UC, el-central samt förråd. Ett gemensamt servicehus finns även på Björnbärsstigen 26. Där finns föreningens styrelselokal, två tvättstugor, UC och el-central.

Föreningen bildades 1965-01-25 och fastigheterna är byggda under åren 1971-72.

Värdeår 1971

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg och styrelseansvarsförsäkring. Försäkring mot ohyra finns hos Nomor.


### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### *Årsavgifter*

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

#### *Genomfört och planerat underhåll*

##### **Reparation av VVS på Mullbärsstigen**

Under året fortsatte föreningen med felsökning i vattenledningarna för varmvatten på Mullbärsstigen 1- 21. Rör i vattencirkulationssystemet på Mullbärsstigen har blivit trasiga. Styrelsen har sökt olika alternativ för åtgärder. Bland annat har ett konsultföretag, specialist på felsökning i vattenledningar, noggrant undersökt cirkulationssystemet på Mullbärsstigen 1- 21. Det trasiga röret som orsakar cirkulationsproblemet håller inte, vilket betyder att hela VVS-kulvertar måste bytas ut. 

Org Nr: 717000-1023

I nästa steg har styrelsen tagit hjälp av en VVS-konsult för att ta fram planritningar för hela arbetet med kulvertutbyten, utarbeta offertunderlaget, samt upphandla arbeten.

Reparationerna är planerade att genomföras tidigt under 2017. Styrelsen har planerat för olika former av finansiering av dessa VVS-reparationer. En del av finansieringen kommer att tas från fonden för yttre underhåll. I 2017 års budget finns därför 2,6 miljoner kronor avsatta för detta. Det kan även bli aktuellt att delvis finansiera olika delar av projektet med hjälp av ett lån. För närvarande pågår detaljplaneringen och offertframtagningen.

#### **Information om VVS arbeten**

Styrelsen kommer under hela året att lämna information om de pågående VVS-reparationerna, allt eftersom mer information kommer att finnas tillgänglig och de konkreta planerna kommer att bli färdigställda.

#### **Digitalisering av ritningar**

Tillsammans med HSB har styrelsen digitaliserat fastighetsritningar. I och med ritningarnas digitalisering har data om våra fastigheter blivit mer lättillgängliga. Nu kan de vid behov användas för reparationer och underhåll.

De pågående arbeten med uppfräschning av lekparken har avslutats.

Den obligatoriska ventilationskontrollen, OVK, påbörjades i höstas och ska slutföras under 2017.

#### **Markskötsel**

Övervuxna buskar inne på området har rensats under. Det blev snyggare, tryggare, ljusare och trevligare i hela området. Gallringen och upprensningen forstätter även under 2017.

#### ***Pågående och kommande underhåll***

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2017	VVS-Mullbärsstigen 1-21	Reparation av hela cirkulationssystemet
2017	Mark- och grönytor	Gallring av övervuxna buskar

#### ***Övriga väsentliga händelser***

##### ***Stämma***

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-14. Vid stämman deltog 63 röstberättigade medlemmar varav 9 med fullmakt.

##### ***Styrelse***

Styrelsens säte finns på Björnbärsstigen 26, 196 34 Kungsängen Upplands-Bro.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Rolf Olsson	ordförande	(fr. o. m. den 16 november 2016, innan viceordförande)
Lena Nyström	ordförande	(t. o. m. den 16 november 2016, därefter avgick från styrelsen)
Inger Bryntesson	viceordförande	(t. o. m. den 16 november 2016 ledamot)
Dagmar Zitkova	sekreterare	
Harry Holmström	ledamot	
Göran Idman	ledamot	
Peter Stoltz	ledamot	(t. o. m. den 11 oktober 2016, därefter avgick från styrelsen)
Gunilla Pettersson	HSB-ledamot	

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Göran Idman, Rolf Olsson och Dagmar Zitkova.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten och även haft en budgetkonferens för 2017. *NP*

**Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Rolf Olsson, Dagmar Zitkova, Inger Bryntesson och Harry Holmström. Teckning sker två i förening.

**Revisorer**

Hjördis Hörngren	Föreningsvald ordinarie
Susanne von Knorring	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

**Representanter i HSB:s distriktsstämma**

Ordinarie representant har varit Dagmar Zitkova, Rolf Olsson och Harry Holmsström som ersättare.

**Valberedning**

Stämman valde Marianne Holmblad, Krister Kynning och Heike Hevekerl att bilda valberedning, med Marianne Holmblad som sammankallande. Krister Kynning lämnade sitt uppdrag under året eftersom han flyttade från föreningen.

**Redaktionskommitté**

På stämman valdes ingen redaktionskommitté.

**Aktivitetskommitté**

På stämman valdes följande personer till aktivitetskommittén: Inger Bryntesson, Rolf Olsson, Oleg Bulat samt Björn Abrahamsson.

Aktivitetskommittén anordnade följande aktiviteter under året: Under våren hölls en vårfest med grillning utanför kvarterslokalen. En "tacos-kväll" för familjer arrangerades den 29 oktober i föreningslokalen.

En Luciafika med pepparkakor och julgran arrangerades i december i föreningslokalen.

**Andra aktiviteter**

Även andra former av aktiviteter har arrangerats i föreningen. Medlemmarna i Veteranklubben tillhör dem som är aktiva och håller återkommande möten och aktiviteter.

**Föreningens hemsida**

Dagmar Zitkova har under året löpande uppdaterat Brf Ekhammars hemsida på Internet.

Där kan våra medlemmar och andra intressenter hitta nyttig information om föreningen.

Hemsidan har denna adress: <http://www.hsb.se/stockholm/brf/ekhammar/>

**Styrelsens informationsskrift**

Under verksamhetsåret tog styrelsen fram två fyrsidiga informationsskrifter "*Styrelsen informerar*". Dessa har delats ut till samtliga hushåll i föreningen och även lagts ut på föreningens hemsida. Första nummer av informationsskriften kom ut i april och andra numret delades ut i december. I skrifterna informerade styrelsen om de senaste nyheterna och om det som är på gång i föreningen. Även information om nästa års budget valde styrelsen att publicera i informationsskriften.

**Information för nyinflyttade**

Informationsmöten med de nyinflyttade har hållits av Björn Abrahamsson inom ramen för aktivitetskommittén.

**Utbildning**

Under verksamhetsåret har styrelsen genomgått följande utbildningar:

Hela styrelsen har fått en skräddarsydd utbildning i styrelsearbetet på plats i föreningen. Kursen hade

två utbildningstillfällen med utbildare från HSB. Inför den stundande revisionen av föreningens stadgar har Dagmar Zitkova utbildats i hur HSB:s så kallade normalstadgar är utformade och hur stadgarna ska anpassas till den nya lagen om ekonomiska föreningar. Hela styrelsen har gått igenom olika handledningar med berörd personal från HSB i hur föreningens skötselavtal tillämpas.

### **Skötsel och förvaltning**

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har enligt avtal utförts av HSB Stockholm. Förvaltare har under året varit Lennart Dahlgren och förvaltningsassistent för Brf Ekhammar har varit Gunilla Pettersson. Gunilla Pettersson har även varit HSB:s ledamot i styrelsen.

Trappstädning och städning av lokaler har utförts enligt ett gällande avtal av städföretaget SIMH (Svenska institutet för miljö och hälsa, som tidigare hette Master och Sweden).

Markskötseln har utförts enligt ett gällande avtal av HSB mark, fastighetsskötseln har enligt avtal utförts av HSB Stockholm Teknisk Förvaltning. Serviceavtal gällande undercentralerna, UC, finns med HSB Stockholm. Parkeringsdebitering och bevakning av föreningens parkeringsregler har skötts enligt gällande avtal av företaget Q-Park. Föreningen har ett avtal med Eon gällande el-leverans som bygger på termins/systemupphandling. Värmen levereras också av Eon.

### **Underhållsplan**

Underhållsplanen för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen och är numera digitaliserad. Styrelsen har hållit två möten för uppdatering av underhållsplanen under hösten 2016. Planen ligger till grund för beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond. Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes i två omgångar. 2016-05-10 på Mullbärsstigen och 2016-06-14 på Björnbärsstigen.

### **Matavfallsinsamling**

Under 2016 sjösatte kommunen insamlingen av matavfallet i vårt område. Brf Ekhammar inhandlade tre stycken nya matavfallskärl. Dessa ställdes bredvid föreningens tre stationer för insamling av hushållsavfallet. Styrelsen kan konstatera att matavfallsinsamlingen har fungerat som förväntat. Mängden av övriga hushållssopor har minskat eftersom matavfallssortering har tillkommit.

## **Medlemsinformation**

### **Medlemmar**

Föreningen hade 314 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2016. Under året har 24 överlåtelse skett.

## **Flerårsöversikt**

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013	2012
<b>Nettoomsättning</b>	11 291	11 282	11 322	11 380	11 546
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	869	1 770	374	1 518	844
<b>Årsavgift*, kr/kvm</b>	509	509	509	509	509
<b>Drift**, kr/kvm</b>	454	399	375	378	402
<b>Belåning, kr/kvm</b>	952	967	981	996	1 012
<b>Soliditet, %</b>	30	31	27	26	22

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

\*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

\*\*Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

### Ekonomi

Förändringar i eget kapital. Under året har styrelsen flyttat två av föreningens bundna placeringar till nya konton. En placering på 2 miljoner kronor hos Nordea med bindningstid på tre månader blev uppsagd då Nordea ”arbetade om sina produkter och avskaffade denna tjänst”. Pengarna flyttades till ett ordinarie konto hos Nordea.

En bunden placering på 2 miljoner hos HSB med bindningstid på 3 månader flyttades till Placeringskonto hos HSB. Detta konto är utan bindningstid för att säkra likviditeten.

### Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 429 142	28 052	4 289 685	1 970 632	1 769 676	10 487 187
Reservering fond för yttre underhåll 2015			960 000	-960 000		
Uttag yttre underhåll 2015			-273 589	2 043 265		
Balanserad i ny räkning			4 976 096		-1 769 676	
Årets resultat					869 374	869 374
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>2 429 142</b>	<b>28 052</b>	<b>4 976 096</b>	<b>3 053 897</b>	<b>869 374</b>	<b>11 356 561</b>

Det är föreningsstämman som beslutar om avsättning till underhållsfonden.

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	3 053 897
Årets resultat	869 374
	<u>3 923 271</u>

#### Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	695 000
I anspråkstagande av underhållsfond	-50 348
Balanserat resultat	<u>3 278 619</u>
	3 923 271

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	3 278 619
-------------------------	-----------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar (Noter).


Mål för styrelsens arbete med förvaltningen *af*



Org Nr: 717000-1023

Styrelsens viktigaste uppdrag under 2017 är att på bästa sätt förvalta föreningens fastigheter, mark och ta väl hand om föreningens ekonomi. Styrelsen kommer att fortsätta att bevara Brf Ekhammars goda rykte och höga status hos både våra medlemmar, hos dem som vill flytta in i vår förening samt hos fastighetsmäklarkåren som arbetar inom vårt område.

**Tack från styrelsen**

Styrelsen tackar föreningens medlemmar för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret. 



Org Nr: 717000-1023

**Styrelsen för  
HSB Bostadsrättsförening Ekhammar i Upplands-Bro**

Org.nr: 717000-1023

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

**HSB Bostadsrättsförening Ekhammar i Upplands-Bro**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2016-01-01 2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	11 291 490	11 282 122
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-9 195 670	-8 090 139
Övriga externa kostnader	Not 3	-233 291	-171 217
Planerat underhåll		-50 348	-273 589
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-376 117	-348 570
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-417 265	-441 419
Summa rörelsekostnader		<u>-10 272 691</u>	<u>-9 324 934</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 018 800</b>	<b>1 957 188</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	46 590	75 823
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-196 015	-263 335
Summa finansiella poster		<u>-149 425</u>	<u>-187 512</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>869 374</b>	<b>1 769 676</b>

Rp


**HSB Bostadsrättsförening Ekhammar i Upplands-Bro**

<b>Balansräkning</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	20 422 398	20 839 663
Inventarier och maskiner	Not 8	0	0
		<u>20 422 398</u>	<u>20 839 663</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	700	700
		<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>20 423 098</u>	<u>20 840 363</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		-2 436	2 566
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 952 470	1 679 549
Placeringskonto HSB Stockholm		2 329 210	327 801
Övriga fordringar	Not 10	19 979	21 145
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	652 119	603 703
		<u>5 951 342</u>	<u>2 634 765</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	6 500 342	10 634 595
Kassa och bank	Not 13	2 183 285	47 575
Summa omsättningstillgångar		<u>14 634 969</u>	<u>13 316 935</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>35 058 067</b></u>	<u><b>34 157 298</b></u>



Org Nr: 717000-1023

**HSB Bostadsrättsförening Ekhammar i Upplands-Bro**

<b>Balansräkning</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	2 429 142	2 429 142
Upplåtelseavgifter	28 052	28 052
Yttre underhållsfond	4 976 096	4 289 685
	<u>7 433 290</u>	<u>6 746 879</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 053 897	1 970 632
Årets resultat	869 374	1 769 676
	<u>3 923 271</u>	<u>3 740 308</u>
Summa eget kapital	<u>11 356 561</u>	<u>10 487 187</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
	<u>18 997 836</u>	<u>19 250 406</u>
	18 997 836	19 250 406
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
Leverantörsskulder	289 401	326 232
Skatteskulder	1 454 385	1 195 579
Fond för inre underhåll	40 778	20 864
Övriga skulder	1 373 876	1 304 206
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	
	40 588	43 604
	Not 18	
	<u>1 504 642</u>	<u>1 529 219</u>
	4 703 670	4 419 705
Summa skulder	23 701 506	23 670 111
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>35 058 067</u></b>	<b><u>34 157 298</u></b>


**HSB Bostadsrättsförening Ekhammar i Upplands-Bro**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 2015-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	869 374	1 769 676
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	417 265	441 419
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 286 639	2 211 095
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-42 248	-336 678
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	320 796	404 477
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 565 188	2 278 893
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-289 401	-289 401
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-289 401	-289 401
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 275 787</b>	<b>1 989 492</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>12 689 521</b>	<b>10 700 028</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>13 965 307</b>	<b>12 689 521</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



## HSB Bostadsrättsförening Ekhammar i Upplands-Bro

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).  
Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 0,93% av anskaffningsvärdet.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

#### Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 268 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 9 142 844 kr. *AP*


**HSB Bostadsrättsförening Ekhammar i Upplands-Bro**

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Not 1      Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	10 310 220	10 310 220
Årsavgifter el	596 538	582 240
Hyror	324 039	323 360
Parkeringsintäkter	181 941	177 201
Övriga intäkter	57 411	65 296
Bruttoomsättning	<u>11 470 149</u>	<u>11 458 316</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-6 124	-3 720
Hyresförluster	-63	0
Avsatt till inre fond	-172 472	-172 475
	<b><u>11 291 490</u></b>	<b><u>11 282 122</u></b>
<b>Not 2      Övriga rörelseintäkter</b>		
<b>Not 2      Drifts och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 412 271	1 346 886
Reparationer	1 084 667	528 375
El	1 134 818	1 134 274
Uppvärmning	2 845 144	2 594 826
Vatten	890 123	796 210
Sophämtning	447 783	448 774
Fastighetsförsäkring	187 509	178 580
Kabel-TV och bredband	99 351	118 183
Fastighetsskatt	368 136	338 471
Förvaltningsarvoden	725 868	603 785
Övriga driftskostnader	0	1 775
	<b><u>9 195 670</u></b>	<b><u>8 090 139</u></b>
<b>Not 3      Övriga externa kostnader</b>		
Hyror och arrenden	2 135	9 260
Förbrukningsinventarier och varuinköp	40 377	10 334
Administrationskostnader	100 029	51 998
Extern revision	20 500	20 000
Konsultkostnader	0	9 375
Medlemsavgifter	70 250	70 250
	<b><u>233 291</u></b>	<b><u>171 217</u></b>
<b>Not 4      Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	210 331	252 025
Revisionsarvode	8 134	8 134
Övriga arvoden	40 670	20 335
Sociala avgifter	56 747	57 426
Pensionskostnader och förpliktelser	450	450
Övriga personalkostnader	59 785	10 200
	<b><u>376 117</u></b>	<b><u>348 570</u></b>
<b>Not 5      Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 056	561
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 408	244
Ränteintäkter skattekonto	147	113
Ränteintäkter HSB bunden placering	41 336	66 233
Övriga ränteintäkter	2 643	8 672
	<b><u>46 590</u></b>	<b><u>75 823</u></b>
<b>Not 6      Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	196 014	263 310
Övriga räntekostnader	1	25
	<b><u>196 015</u></b>	<b><u>263 335</u></b>



**HSB Bostadsrättsförening Ekhammar i Upplands-Bro**

<b>Noter</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	42 648 995	42 648 995
Anskaffningsvärde mark	1 682 000	1 682 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>44 330 995</b>	<b>44 330 995</b>
Ingående avskrivningar	-23 491 332	-23 049 913
Årets avskrivningar	-417 265	-441 419
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-23 908 597</b>	<b>-23 491 332</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>20 422 398</b>	<b>20 839 663</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	146 000 000	126 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 372 000	1 355 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	55 000 000	48 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 854 000	547 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>205 226 000</b>	<b>175 902 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	44 767	44 767
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>44 767</b>	<b>44 767</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-44 767	-44 767
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-44 767</b>	<b>-44 767</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
Ingående anskaffningsvärde	700	700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>700</b>	<b>700</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	19 739	20 225
Övriga fordringar	240	920
	<b>19 979</b>	<b>21 145</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	632 592	579 625
Upplupna intäkter	19 527	24 078
	<b>652 119</b>	<b>603 703</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	6 500 000	8 500 000
Medlemskonto Fonus	342	342
Bunden placering	0	2 134 253
	<b>6 500 342</b>	<b>10 634 595</b>
<b>Not 13 Kassa och bank</b>		
Nordea	2 183 285	47 575
	<b>2 183 285</b>	<b>47 575</b>

AS


**HSB Bostadsrättsförening Ekhammar i Upplands-Bro**
**Noter** **2016-12-31** **2015-12-31**
**Not 14 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 429 142	28 052	4 289 685	1 970 632	1 769 676
Resultatdisposition			686 411	1 083 265	-1 769 676
Årets resultat					869 374
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>2 429 142</b>	<b>28 052</b>	<b>4 976 096</b>	<b>3 053 897</b>	<b>869 374</b>

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788702716	0,37%	2017-04-23	2 743 172	0
Nordea Hypotek	39788702724	0,39%	2017-03-22	3 338 282	35 324
Nordea Hypotek	39788702732	0,37%	2017-04-23	3 496 500	0
Nordea Hypotek	39788702740	0,33%	2018-02-19	3 107 347	75 000
Stadshypotek	929605	0,90%	2017-02-04	2 156 564	83 520
Stadshypotek	940161	1,00%	2017-01-30	1 465 376	33 304
Stadshypotek	944226	1,40%	2017-02-04	400 156	4 752
Stadshypotek	983994	1,15%	2017-03-01	2 579 840	57 332
				<b>19 287 237</b>	<b>289 232</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 18 997 836

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 17 841 077
**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 32 775 200 32 775 200
**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld 289 401 326 232
**Not 17 Övriga skulder**

Momsskuld	40 588	40 456
Övriga kortfristiga skulder	0	3 148
	<b>40 588</b>	<b>43 604</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	16 060	27 674
Förutbetalda hyror och avgifter	904 031	870 926
Övriga upplupna kostnader	584 551	630 619
	<b>1 504 642</b>	<b>1 529 219</b>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

**Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

*MP*




**HSB Bostadsrättsförening Ekhammar i Upplands-Bro**

**Noter**

**2016-12-31 2015-12-31**

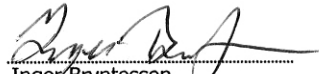
Stockholm, den 2017-02-11


  
Dagmar Zitkova

  
Gunilla Pettersson

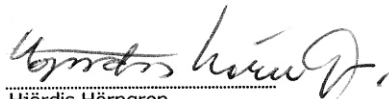
  
Göran Johannes Idman

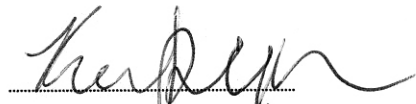
  
Harry Holmström

  
Inger Bryntesson

  
Rolf Olsson

Vår revisionsberättelse har 27 - 02 - 2017 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Hjärdis Hörngren

  
Karin Pettersson

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Ekhammar i Upplands-Bro, org.nr. 717000-1023

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ekhammar i Upplands-Bro för år 2016.

Enligt vår 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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ekhammar i Upplands-Bro för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

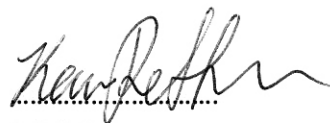
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

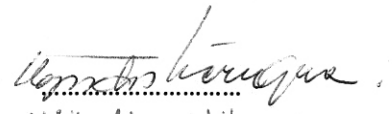
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 27/2 2017



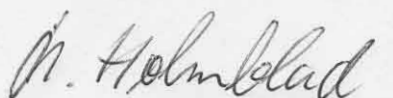
Karin Pettersson  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor




Hjordis Hörnsten  
Av föreningen vald revisor

# VALBEREDNINGEN

Vid Brf-Ekhammars  
årstämma 2017

  
Marianne Holmblad

  
Heike Hevekerl

## VALBEREDNINGEN

Vid årsstämman 2016 valdes följande medlemmar in i valberedningen Marianne Holmblad sammankallande, Heike Hevekerl samt Krister Kynning. Krister Kynning lämnade valberedningen i augusti 2016 p.g.a flytt.

Valberedningsarbetet inleddes i början av oktober 2016 med att styrelsen och övriga förtroendevalda kallades till träff med valberedningen. Vi ville försäkra oss om att allt var bra och hur de tänkte inför mandatperioden 2017.

Vid stämman 2016 valdes 7 personer till styrelsen. Eventuell representant från HSB väljs inte av stämman utan utses av HSB.

Under året har det skett olika förändringar i styrelsen. Två ledamöter har vid olika tider lämnat sitt uppdrag i styrelsen. Ett ordförandebyte skedde i november 2016.

Styrelsen har med 5 ledamöter+ HSB representanten jobbat igenom mandatperioden.

Vi har diskuterat att styrelsen kan ha ett arbetsutskott som kan samlas mellan styrelsemöten och ha hand om mindre ärenden. Även specifika projekt eller arbetsgrupper för kortare eller längre tid. Arvoden för detta har medräknats.

Hela styrelsen skall vara aktiverad så att medlemmarna i Brf-Ekhammar kan få en bättre service, bra och tätare information, snabba svar på frågor eller hjälp om de så behöver.

Även i år står vi utan medlemmar som vill vara med i Redaktionskommittén.

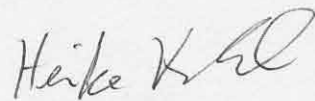
Bilagor :

Arvoden

De nominerade



Marianne Holmblad



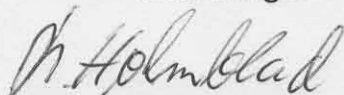
Heike Hevekerl


## Valberedningens förslag till arvoden 2017 för förtroendevalda i Brf-Ekhammar

Vi har räknat på inkomstbasbeloppet (Ibb) som gäller för 2017 som är 61500 kronor vilket ger en höjning på arvoden med c:a 3,7 %. Arvoden avser Styrelsearbete för sju ledamöter samt för arbetsutkott och arbetsgrupper eller projekt. Uppräknat arvode för revisor redaktionskommittén och valberedningen enligt samma princip .

<u>Uppdrag</u>	<u>Ibb</u>	<u>Kr</u>	<u>Fördelning</u>
Styrelsen	5,0	307500	Enligt styrelsens beslut
Revisor	0.14	8610	
Valberedning	0.12	7380	x 3 ledamöter Enligt styrelsens beslut
Fri disposition	0,4	24600	Enligt styrelsens beslut
Redaktionskommitté	0,12	7380	x ledamöter max 3 Enligt styrelsens beslut
Aktivitetskommitté	0,10	6150	x ledamöter max 5-6 Enligt styrelsens beslut

För Valberedningen

  
Marianne Holmblad

  
Heike Hevekerl



**Valberedningens nomineringar och förslag till förtroendevalda inom Brf Ekhammar inför årsstämman 2017**

<u>Uppdrag</u>	<u>Namn</u>	<u>Anmärkning</u>
Ledamot	Rolf Olsson	Omval 2 år
Ledamot	Harry Holmström	Vald till 2018
Ledamot	Dagmar Zitkova	Omval 2 år
Ledamot	Inger Bryntesson	Vald till 2018
Ledamot	Susanne von Knorring	Nyval 2 år
Ledamot	Björn Abrahamsson	Nyval 2 år
Ledamot	vakant	Nyval 2 år
Revisor ordinarie	Bernt Tengvall	Nyval 1 år
Revisorssuppleant	Vakant	
Redaktionskommitté	2-3 platser Vakant	Nyval 1 år
Aktivitetskommitté:	Kerstin Olsson	Nyval 1 år
	Jaana Vurucu	Nyval 1 år
	Vakant 2-3 platser	Nyval 1 år

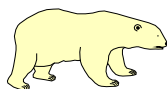
Valberedningen

  
Marianne Holmblad

  
Heike Hevekerl

# Motioner till stämman

**Björn Abrahamsson 2016-11-21**



**Motion till Brf Ekhammar: Möte med nya delägare.**

**Föreningslivet minskar i Sverige och en av anledningarna är att den nya informationstekniken möjliggör enklare/snabbare kontakter. Ingenting pekar på att den skulle var bättre än mötet mellan människor.**

Ett i en bostadsrättsförening kräver mycket av alla sina delägare. Utveckling mot ett bra boende är grundat på dialog om varför vi delägare bor här, men även vilka enkla regler som gäller och varför de skall följas.

Brf Ekhammar har all anledning att skapa en:

- ☞ gemensam känsla mellan delägare i brf Ekhammar.
- ☞ betydelsen av samhörighet i boendet och stöd till styrelsens arbete
- ☞ en meningsfull upplevelse av miljön ute och i våra trapphus
- ☞ strävan mot deltagande i och att få egen insyn i föreningsarbetet
- ☞ viktig grundpelare för de som väljer boende i föreningen är självklart att ta reda på och följa stadgar ock ordningsregler.

Styrelsens ansvar innefattar inte bara de ca 11 miljoner som omsätts (2015) utan har ett större ansvar för helheten.

Punkterna nedan visar på ett enkelt sätt ett (1) av fyra (4) ansvarsområden:

**STYRELSENS ANSVAR**

***Ansvarsområde 1.***

***Delägare:*** - in och utträde,- utbildning,- information,- sociala frågor  
- fritidsverksamhet.

**Genomförande.**

--Vid styrelsens antagande av delägare skall styrelsen skriftligt kalla till "möte med nya delägare" ett obligatoriskt informationsmöte (ordningsregel).

--Om delägare inte hörsammat kallelsen för tredje (3) gången skall anmodan till rättelse delges delägaren.

--Vid mötet med nya" delägare" har styrelsen information/dialog om föreningen med Brf Ekhammars hemsida som underlag. Hemsidan skall innehålla all den information styrelsen behöver delge för föreningens normala funktion/information. Anslagstavlor i trapphusen skall bara användas för snabb information.

--Hemsidan skall finnas på svenska , engelska samt ytterligare det språk som flest delägare talar. Uppföljning av hemsidan sker årligen.

Kungsängen som ovan

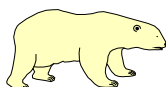
Björn Abrahamsson

**Styrelsens svar på motionen**

Styrelsen **avslår** motionen.

Att informera medlemmar som nyligen har flyttat in är något styrelsen alltid har gjort, fortfarande gör och kommer att fortsätta med. Informationen kan ha olika former. Ibland kommer en representant från styrelsen med föreningens Välkomstpärm och lämnar över informationen personligen, ibland bjuder styrelsen in till ett informationsmöte. Det är viktigt för styrelsen att medlemmarna känner sig välkomna i föreningen. Både matnyttig information och själva Välkomstbroschyren finns att hitta sedan flera år tillbaka på föreningens hemsida: [www.hsb.se/stockholm/brf/ekhammar/](http://www.hsb.se/stockholm/brf/ekhammar/)

**Björn Abrahamsson**



**Motion uppsättning av nya Grannstödsskyltar 2016-12-12.**

Under tidigare år har Grannstödsskyltar varit uppsatta runt brf Ekhammars område. Grannstödverksamheten startade i kommunen och även i brf Ekhammar i slutet av 1980 talet. Brf Ekhammar stöttar kommunens grannstödverksamhet främst via Grannstödsbilen. Grannstödverksamheten i brf Ekhammar blir så bra som medlemmarna gör den!



Grannstödsskyltarna har tidigare sats upp på lämpliga platser, väl synliga, runt föreningens område.

För avsedd verkan över lång tid skyddade för skadegörelse användes befintliga stolpar som kompletterades med ett skyltunderlag av aluminium.

Skylten placerades högt väl synlig och mer oåtkomlig för den som vill skada skylten. 7-10 skyltar räcker runt brf Ekhammars område.

**Motionsförslag**

Att stämman ger styrelsen i uppdrag att genomföra skyltning runt brf Ekhammar enligt ovan förslag.

Kungsängen som ovan.

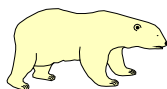
Björn Abrahamsson  
Mullbärsstigen 9

Tel 0706-255242

Motionären kan kontaktas för samråd gällande motionen.

**Styrelsens svar på motionen**

Styrelsen **bifaller** motionen.



**Motion till Brf Ekhammar: Om att styrelsen genomför Tillsyn/Syn av lägenhet i samband med försäljning.**

Brf Ekhammars stadgar innehåller regler för underhåll av föreningens egendom.

- Underhållsplanering skall göras årligen av styrelsen. (§ 23)
- Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad underhålla och bekosta åtgärderna. (§25)

**Tillsyn/Syn, Åtgärder som är föreningens (styrelsens) ansvar.**

**Text ur stadgarna (§ 23) Underhållsplan.**

*Styrelsen skall upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus.*

**Tillsyn/Syn, Åtgärder som är bostadsrättshavarens ansvar**

**Text ur stadgarna (§ 25)** Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna.

**Tillsyn/Syn**

- Förvaltaren, köparen, och säljaren samt ledamot från styrelsen genomför tillsynen.
- Undersöka om behov finns att reparera något föreningen har ansvar för.
- Se om någon väsentlig förändring gjorts utan styrelsens tillstånd.
- Intyg skall finnas, för utfört arbete, då fackmässighet krävs.
- Felaktiga installationer enligt (§ 25) skall åtgärdas av säljaren.

Kungsängen som ovan.

Björn Abrahamsson

**Styrelsens svar på motionen**

Styrelsen **avslår** motionen.

Föreningens styrelse genomför den erforderliga tillsynen av föreningens fastigheter. När det gäller tillsyn/syn av varje lägenhet vid försäljningstillfället enligt motionen ovan stöter detta förslag på praktiska svårigheter, eftersom det förutsätter att många parter är inblandade och samlas vid ett gemensamt tillfälle. (Cirka 10 procent av lägenhetsbeståndet brukar överlätas årligen vilket motsvarar 25 lägenheter). Enligt stadgarna är dock alla medlemmar skyldiga att ge styrelsen tillträde till lägenheten för att styrelsen vid behov ska kunna genomföra en syn. Styrelsen håller på och förhandlar med föreningens förvaltare om upphandling av denna tjänst.

**Motion: Ekonomi och budgetmöte****BAKGRUND**

2016 var det andra året i följd då vi inte hade något möte där budgeten och ekonomin för nästa år presenterades. Detta möte är viktigt då de ger medlemmarna möjlighet att påverka verksamheten.

En viktig anledning att hålla detta möte är också att det ger en möjlighet att följa upp resultatet av föreningens verksamhet vid nästa års stämma. Inom företag är det naturligt att presentera en detaljerad budget som är nedbruten i delar. Vid stämman senare kan man då följa upp det ekonomiska resultatet jämfört med budgeten.

Medlemmarna bör även få veta styrelsens bedömning av åtgärder som kräver investeringar sett på flera års sikt och de konsekvenser dessa kan få på avgiften medlemmarna betalar.

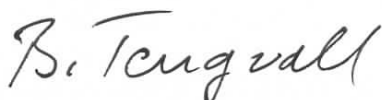
**FÖRSLAG TILL BESLUT**

Ett Ekonomi och budgetmöte skall hållas mot slutet av varje år. Vid mötet skall budgeten för nästa år presenteras. De olika kostnaderna skall vara uppdelade på samma sätt som de är i årsredovisningen med noter så att medlemmarna senare vid stämman kan jämföra budget med utfallet post för post. Styrelsen skall även presentera hur budgeten skall finansieras och konsekvenserna för avgiften medlemmarna betalar.

Underhållsplanerna för de kommande fem åren skall presenteras med de ekonomiska konsekvenserna de får. Avsikten är att medlemmarna skall kunna bedöma förändringar i avgiften kommande år. Åtgärder avseende underhåll och annat som kräver större investeringar skall presenteras.

Det underlag som presenteras vid mötet skall distribueras till medlemmarna med kallelsen till mötet.

2016-12-04



Bernt Tengvall

**Styrelsens svar på motionen**

Styrelsen **avslår** motionen.

I motionen ovan ställer medlemmen upp en mängd detaljpunkter om hur styrelsen i brf Ekhammar skall utföra sitt arbete med ekonomin. Härmed berör motionen ett område som redan regleras av föreningens stadgar, av bostadsrättslagen samt av lagen om ekonomiska föreningar.

Under 2016 trädde en ny lag om ekonomiska föreningar i kraft. Detta innebär att samtliga bostadsrättsföreningar i Sverige är skyldiga att revidera sina stadgar för att uppfylla lagen på en mängd punkter. Brf Ekhammar har redan påbörjat sin stadgerevision. Föreningens stadgar är en lagtext vilket kräver att texten är juridiskt korrekt. Brf Ekhammar tar i sitt arbete med stadgerevision hjälp av jurister för att de nya stadgarna ska uppfylla lagen på alla punkter. Senare under året kommer styrelsen att meddela vilka tidpunkter som gäller för att framtagning av föreningens nya stadgar praktiskt ska kunna genomföras så som lagen föreskriver detta.

**Motion: Kandidater till styrelsen****BAKGRUND**

Den grundläggande lag som reglerar vår förenings verksamhet är Föreningslagen. Denna är ändrad sedan juli 2016 och kommer oavsett denna motion att kräva ändring i våra stadgar.

En av huvudanledningarna till ändringarna i lagen är att ge föreningar större möjligheter att få professionella kandidater till styrelsen genom att även kunna ta styrelseledamöter som inte är bosatta i föreningen.

Det är naturligtvis bäst om vi kan välja vår styrelse bland de som är bosatta i föreningen men kravet bör vara att låta medlemmarna välja styrelse bland bästa möjliga urval av kandidater.

Vid förra stämman stoppades en kandidat kallad av Valberedningen utanför dörren till lokalen där stämman hölls. Han kunde därmed inte presentera sig för stämman. Det är naturligtvis väsentligt att kandidaterna själva kan presentera sig.

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

Styrelsen tar fram förslag till nya stadgar för föreningen som möjliggör externa kandidater i styrelsen. Stadgarna skall även ge de kandidater valberedningen kallar rätt att delta och tala vid stämman. Förslagen skall tas fram och nödvändiga stämmor skall hållas så snabbt som möjligt så att valberedningen kan göra sitt arbete i god tid innan stämman nästa år.

2016-12-04



Bernt Tengvall

---

**Styrelsens svar på motionen**

Styrelsen **avslår** motionen.

Denna motion lägger fram saker som redan regleras av förenings stadgar, av bostadsrättslagen samt av den nya lagen om ekonomiska föreningar som trädde i kraft 2016. Enligt den nya lagen om ekonomiska föreningar måste samtliga bostadsrättsföreningar i Sverige revidera sina stadgar för att uppfylla gällande lagarna på en mängd punkter. Detta gäller även Brf Ekhammar.

Brf Ekhammar har redan påbörjat arbetet med stadgerevision. Föreningens stadgar är en lagtext vilket kräver att de reviderade paragraferna i stadgarna skall uppfylla alla de juridiska kraven som ställs på en bostadsrättsförening. Brf Ekhammar tar i sitt arbete med stadgerevision hjälp av jurister. Senare under året kommer styrelsen att meddela vilka tidpunkter som gäller för att framtagning av föreningens nya stadgar praktiskt ska kunna genomföras så som lagen föreskriver detta.

**Motion:      Protokoll från stämmorna**

## **BAKGRUND**

Hur många medlemmar har läst protokollet från förra stämman?

Nu är det svårt att läsa protokollet. Vi måste gå till HSB kontoret och får där läsa det på plats, vi kan inte få kopior.

Vid förra stämman togs beslut som inte genomfördes. Dessa beslut nämns inte i protokollet från stämman.

Det finns ingen anledning att göra det svårt för medlemmarna att läsa protokollet från stämman.

## **FÖRSLAG TILL BESLUT**

Enligt lag skall protokollet från stämman finnas senast tre veckor efter stämman. Protokollet distribueras till alla medlemmar. Gärna som en bilaga till Ekbladet som även ger mer detaljer till det som diskuterades vid stämman.

2016-12-04



Bernt Tengvall

---

## **Styrelsens svar på motionen**

Styrelsen **avslår** motionen.

Föreningen tillämpar redan rutiner för framtagning av stämmoprotokollet inklusive alla de tider som är fastställda och som reglerar detta.

Stämman utser protokollförare och protokolljusterare. Protokolljusterarnas uppgift är att se till att alla beslut, tagna på stämman, har registrerats i stämmoprotokollet på ett korrekt sätt.

Stämmoprotokollet är inte en offentlig handling, fri för allmän spridning, utan det är föreningens medlemmar som har rätt att läsa stämmoprotokollet. För att medlemmarna ska ha möjlighet att läsa stämmoprotokollet, finns protokollet tillgängligt på föreningens förvaltningskontor under kontorets öppettider. Medlemmarna kan också kontakta styrelsen och komma till styrelselokalen där de kan få läsa stämmoprotokollet.



## Så här kontaktar du Brf Ekhammar

Vill ni veta mer om Brf Ekhammar? Kontakta oss på följande sätt:  
Meddelanden till styrelsen kan du lägga i brevlådan vid styrelselokalen på Björnbärsstigen 26.

Telefonnummer till styrelsens medlemmar finner du i trapphuset.

HSB Stockholm har ett områdeskontor i Kungsängen.  
Telefon: 010-442 13 90

## Vid fel, en gör en anmälan

Upptäcker du fel i lägenheten eller fastigheten, exempelvis stopp i avlopp, elfel eller trasiga lampor i trapphus, kontakta felanmälan. När förvalningen har fått in och registrerat din felanmälan, kontaktas fastighetsskötaren som ser till att felet åtgärdas.

Fel i lägenheten som är bostadsrättshavarens ansvar bekostas av den boende.

Telefon **Felanmälan**: 010-442 11 00  
(måndag-fredag, kl. 07.00-17.30)

Du kan göra felanmälan på Internet: <https://felanmalan.hsb.se/>

**HSB Jour**: 08-695 00 00 (ej kontorstid)

Till juren anmäls endast **fel som fodrar omedelbar åtgärd**, exempelvis olika katastroffall.

## Håll dig informerad

Håll dig informerad om nyheter i föreningen genom att titta på föreningens hemsida: [www.hsb.se/stockholm/brf/ekhammar/](http://www.hsb.se/stockholm/brf/ekhammar/)

## FULLMAKT

Varje medlem har en röst. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Fullmakt ges till \_\_\_\_\_  
att företräda \_\_\_\_\_  
med lägenhetsnummer i \_\_\_\_\_  
bostadsrättsförening HSB brf \_\_\_\_\_

### Underskrift bostadsrättshavare

\_\_\_\_\_

Ort

\_\_\_\_\_

Datum

\_\_\_\_\_

Namn

\_\_\_\_\_

Underskrift

Fullmakten behöver inte vara bevitnad.



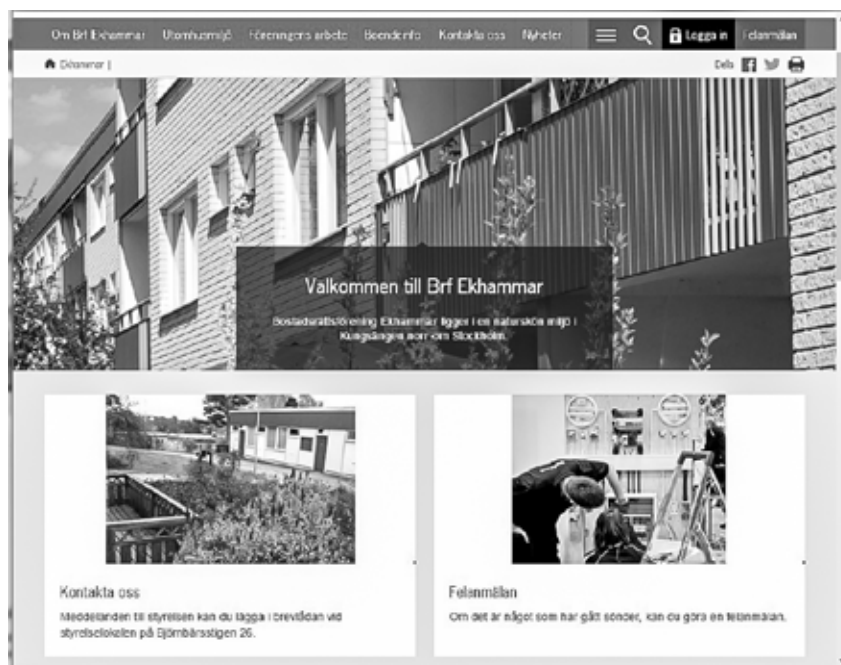
**HSB – där möjligheterna bor**

## Anteckningar



## Läs föreningens hemsida

[www.hsb.se/stockholm/brf/ekhammar/](http://www.hsb.se/stockholm/brf/ekhammar/)



Ekhammar – 2016



Foton: Dagmar Zitkova

