

Årsredovisning 2008



Brf Ekholmen



HSB Bostadsrättförening Ekholmen i Stockholm

Kallelse till ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls onsdagen den 22 april 2009, klockan 19.00

Plats: Skärholmens gymnasium, matsalen.

Handlingar distribueras separat.

DAGORDNING

1. Öppnande av föreningsstämma
2. Val av stämмоорdförande Ekholmen i Stockholm
3. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordning
6. Val av två personer att jämte stämмоорdförande justera protokollet
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsen årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkning
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöter
13. Fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för mandatperioden till nästa ordinarie stämma samt principer för andra ekonomiska ersättningar till styrelseledamöter
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor/er samt ersättare
16. Val av valberedning
17. Erforderligt val till representation i HSB
18. Övrigt i kallelsen anmälda ärenden

Välkomna !

Styrelsen

Mona Panagiotidis ordförande

REGLER FÖR RÖSTRÄTTEN

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt. Gemensamt har de dock tillsammans endast en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sin förpliktelse mot föreningen.

Annan medlem än juridisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast Medlemmens maka/make, sambo eller annan medlem får vara ombud. Ombud Får bara företräda en medlem. Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får vid föreningsstämman medföra högst ett biträde. Endast medlemmens Maka/make, sambo eller annan medlem får vara biträde.

Välkomna till stämman !

STYRELSEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ekholmen i Stockholm

Org.nr: 769610-2974

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2008-01-01 - 2008-12-31

ÅRSREDOVISNING

Hsb:S Bostadsrättsförening Ekholmen i Stockholm, organisationsnummer 769610-2974.

Styrelsen för HSBs bostadsrättsförening Ekholmen i Stockholm får härmed avge redovisning
För föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari 2008 – 31 december 2008.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen bildades den 19 november 2003 och registrerades 19 december 2003. Föreningen är bildad för att äga och förvalta fastigheten Gräsholmen 1 i Skärholmen, Stockholms kommun.

MEDLEMMAR

Förutom HSB Stockholm ekonomiska förening är det 136 medlemmar i föreningen.

STYRELSE

Styrelsen har haft följande sammansättning:
Under perioden 2008-01—2008-06

Ordförande:	Thomas Karlsson, HSB
Vice Ordförande:	Gert Köpcke
Sekreterare:	Camilla Brännfors, HSB
Ledamot:	Birgitta Mårtens, HSB
Ledamot:	Tomas Hansson, HSB
Suppleant:	Vinka Brodic
Suppleant:	Kay Johansson, HSB

Under perioden 2008-07—2008-12

Ordförande:	Mona Panagiotidis
Vice ordförande:	Dragica Lukic
Sekreterare:	Inger Eberhaag
Ledamot:	Gert Köpcke
Ledamot:	Beatrice Åberg
Ledamot:	Christina Heuberger
Ledamot:	Hans Jansson, HSB
Suppleant:	Helena Friberg
Suppleant:	Ingela Rosberg

FIRMATECKNARE

Föreningens firma har tecknats av Thomas Karlsson, Gert Köpcke, Camilla Brännfors och Åke Hultman , två i förening under perioden januari t om juni 2008.

Fr om juli 2008 har föreningens firma tecknats av Mona Panagiotidis, Dragica Lukic, Inger Eberhaag och Gert Köpcke, två i förening.

REVISORER

Revisorer har varit Danijela Ruzicka med Dragica Lukic som suppleant under första halvåret, under andra halvåret har Marijana Pandza varit suppleant.

SAMMANTRÄDEN

Det har varit 4 protokollförda styrelsemöten mellan januari – juni (gamla styrelsen) och 7 protokollförda styrelsemöten mellan juli – december (nya styrelsen) .

FÖRENINGSSTÄMMA

Föreningsstämman hölls den 10 juni i Skärholmens gymnasium 28 röstberättigade medlemmar var närvarande.

SAMARBETSKOMMITTÈ

Var aktiv tills nya styrelsen tillträdde och avvecklades då. De flesta valdes in i nya styrelsen övriga avgick.

VALBEREDNINGEN

Valberedningen består av Pia Holmgren, Ulla Hedberg och Per-Ola Körberg med Pia Holmgren som sammanskallande.

ÖVERLÅTELSE

Under året har det varit 7 överlåtelser.

Vi hälsar vår nya medlemmar välkomna,

Madeleine Rieger och Håkan Abrahamsson i hus 50

Nikos Tziakos i hus 48

Tomas Hård i hus 46

Elin Janninger, Karl Björkil, Huo Huan Ying och Ingrid Cabrera i hus 44

GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Bostadsrättsföreningen Ekholmen (Gräsholmen 1) ingår i en gemensamhetsanläggning Tillsammans med bostadsrättsföreningen Lillholmen (Gräsholmen 2).
Gemensamhetsanläggningen består av dag-, spill- och vattenledningar, angoringsytor, parkering och belysning.

FÖRVALTNINGSAVTAL

Bostadsrättsföreningen har avtal med HSB Stockholm om förvaltning gällande administration, ekonomi, mark och teknisk förvaltning/fastighetsskötsel. Avtalen gäller fram till 31 december 2009.

FASTIGHETSFÖRSÄKRING

Bostadsrättsföreningen har tecknat fastighetsförsäkring med HSB försäkring. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg för de enskilda lägenheterna.

AKTUELLA HÄNDELSER 2008

I augusti; bildades trädgårdsgruppen med Hans P. Rasmussen som sammankallande. Staketet längs Ekholmsvägen kom på plats och husnummerskyltarna svartmåladess för att synas bättre. Vi bytte även vår portkod.

I september fick vi två stycken orienteringstavlor (gemensamt med Lillholmen)

I oktober . Gästparkeringsautomaten kom på plats.

Vi hade en gemensam städdag, vi tog en container där alla hade möjlighet att rensa sina förråd på stora sopor.

Styrelsen påbörjade sin utbildning på HSB Fleminggatan.

Ansvarsområden i styrelsen är nu klara och uppdelade.

I november. Styrelsen gick husesyn i samtliga 4 hus/allmänna utrymmen inför 2-årsbesiktningen.

Den 19 bjöd styrelsen in till ett informationsmöte i Skärholmens gymnasium angående avgiftshöjningen fr om januari 2009, 29 medlemmar kom.

I december. Till första advent pyntade vi portarna.

Garantibesiktningen avslutade men alla anmärkningar är ännu inte åtgärdade.

EKONOMI

Styrelsen beslöt att ha rörlig ränta på lånet som förföll 2008-10-30 på 15.4 miljoner med första förfallodag 2009-02-01 till en ränta på 5,74 %.

Arvode till styrelsen och samarbetskommitté utgår med 1 basbelopp att fritt fördela inom sig. Till revisor vald av föreningen utgår ett arvode på 5.000 kronor.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	605 584
Årets resultat	<u>- 262 002</u>
	343 582

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre underhållsfond	-
Överföring till yttre underhållsfond	209 400
Balanserat resultat	<u>134 182</u>
	343 582

HSB Bostadsrättsförening Ekholmen i Stockholm

		2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	5 365 978	5 116 198
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-3 064 033	-2 770 583
Planerat underhåll		-79 272	0
Avskrivningar	Not 3	-369 120	-360 116
Summa fastighetskostnader		<u>-3 512 425</u>	<u>-3 130 699</u>
Rörelseresultat		1 853 553	1 985 499
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	25 526	18 743
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-2 141 081	-1 896 344
Summa finansiella poster		<u>-2 115 555</u>	<u>-1 877 601</u>
Årets resultat		-262 002	107 898

HSB Bostadsrättsförening Ekholmen i Stockholm**Balansräkning****2008-12-31****2007-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6	155 038 764	155 407 884
	<u>155 038 764</u>	<u>155 407 884</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 7	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>155 039 264</u>	<u>155 408 384</u>
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Avräkningskonto HSB Stockholm

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	4 025	14 781
	735 954	1 372 374
Not 8	0	238 284
Not 9	<u>380 512</u>	<u>260 311</u>
	<u>1 120 491</u>	<u>1 885 750</u>

Kortfristiga placeringar

Not 10	300 000	0
--------	---------	---

Kassa och bank

Not 11	10 000	424
--------	--------	-----

Summa omsättningstillgångar

<u>1 430 491</u>	<u>1 886 174</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>156 469 755</u>	<u>157 294 558</u>
--------------------	--------------------

HSB Bostadsrättsförening Ekholmen i Stockholm**Balansräkning****2008-12-31****2007-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser

87 194 000

87 194 000

Underhållsfond

209 400

0

87 403 40087 194 000*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

605 584

707 086

Årets resultat

-262 002107 898343 582814 984

Summa eget kapital

87 746 98288 008 984**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 13

67 296 205

67 943 070

Leverantörsskulder

522 373

428 560

Skatteskulder

0

190 980

Övriga skulder

Not 14

50 380

52 123

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

853 815670 841

Summa skulder

68 722 77369 285 574**Summa eget kapital och skulder****156 469 755****157 294 558****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

68 574 000

68 574 000

Fastighetsinteckningar totalt uttagna

68 574 000

68 574 000

Ansvarsförbindelser*Inga**Inga*

HSB Bostadsrättsförening Ekholmen i Stockholm

	2008-01-01	2007-01-01
Kassaflödesanalys	2008-12-31	2007-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-262 002	107 898
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	369 120	360 116
Kassaflöde från löpande verksamhet	107 118	468 014
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-171 161	152 039
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	84 064	-172 456
Kassaflöde från löpande verksamhet	20 021	447 597
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-646 865	-630 930
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-646 865	-630 930
Årets kassaflöde	-626 844	-183 333
Likvida medel vid årets början	1 372 798	1 556 131
Likvida medel vid årets slut	745 954	1 372 798

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto HSB Stockholm i de likvida medlen

HSB Bostadsrättsförening Ekholmen i Stockholm**Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker enligt en 100-årig annuitetsplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 28 procent.

Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 180 989,-, en minskning med 25 526,- jämfört med föregående år.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden förtroendevalda	41 000	57 300
Sociala kostnader	12 503	18 205
	<u>53 503</u>	<u>75 505</u>
Revisorer		
Föreningsvald	10 000	3 000
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	5 494	0
Sociala kostnader	1 781	0
	<u>7 275</u>	<u>0</u>
Totalt	<u>70 778</u>	<u>78 505</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

HSB Bostadsrättsförening Ekholmen i Stockholm

Noter		2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	5 126 772	4 882 584
	Hyrer	261 900	230 598
	Övriga intäkter	29 227	20 938
	Bruttoomsättning	5 417 899	5 134 120
	Avgifts- och hyresbortfall	-51 610	-17 922
	Hyresförluster	-311	0
		5 365 978	5 116 198
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	72 153	86 568
	Fastighetsskötsel och lokalvård	316 744	372 615
	Reparationer	249 977	74 375
	El	244 369	165 337
	Uppvärmning	876 570	823 578
	Vatten	155 637	164 136
	Sophämtning	121 453	113 087
	Fastighetsförsäkring	49 544	47 796
	Kabel-TV	83 308	78 390
	Övriga avgifter	0	1 125
	Förvaltningsarvoden	181 572	206 302
	Tomträttsavgäld	589 467	507 248
	Övriga driftskostnader	123 239	130 026
		3 064 033	2 770 583
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	369 120	360 116
		369 120	360 116
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	10 581	18 295
	Specialinlåning	14 455	0
	Övriga ränteintäkter	490	448
		25 526	18 743
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	2 553 417	2 299 849
	Erhållna räntebidrag	-412 861	-578 224
	Övriga räntekostnader	525	174 719
		2 141 081	1 896 344

HSB Bostadsrättsförening Ekholmen i Stockholm

Noter		2008-12-31	2007-12-31			
Not 6	Byggnader och ombyggnader					
	Ingående anskaffningsvärde	155 768 000	155 768 000			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	155 768 000	155 768 000			
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-360 116	0			
	Årets avskrivningar	-369 120	-360 116			
	Utgående avskrivningar	-729 236	-360 116			
	Bokfört värde	155 038 764	155 407 884			
	Taxeringsvärde					
	Byggnader	78 000 000	78 000 000			
	Mark	11 200 000	11 200 000			
		89 200 000	89 200 000			
Not 7	Aktier, andelar och värdepapper					
	Ingående anskaffningsvärde	500	500			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500			
	Andel i HSB Stockholm	500	500			
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar					
	Övriga fordringar	0	238 284			
		0	238 284			
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	HSB Stockholm	137 399				
	Stockholm Vatten	6 361				
	HSB Försäkring	16 908				
	Com Hem	22 055				
	Tomträttsavgäld	126 812				
	Räntebidrag	67 656				
	Ränteintäkter	1 000				
	Q-park AB	2 321				
		380 512				
Not 10	Kortfristiga placeringar					
	Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm	300 000	0			
		300 000	0			
Not 11	Kassa och bank					
	Handkassa	10 000	0			
		10 000	0			
Not 12	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	87 194 000	0	0	707 086	107 898
	Vinstdisp enl. stämmobeslut			209 400	-101 502	-107 898
	Årets resultat					-262 002
	Belopp vid årets slut	87 194 000	0	209 400	605 584	-262 002

HSB Bostadsrättsförening Ekholmen i Stockholm

Noter	2008-12-31	2007-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	19261441	5,67%	2009-01-30	15 277 875	116 625
Stadshypotek	484476	3,40%	2010-10-30	15 239 000	155 500
Stadshypotek	484477	3,63%	2012-10-30	15 239 000	155 500
Stadshypotek	509606	4,33%	2017-03-30	21 540 330	219 240
				67 296 205	646 865

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		66 649 340
--	--	------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		64 061 880
---	--	------------

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Förskottsinbet insats	34 933	34 933
Förtroendevaldas källskatt	15 447	17 190
	50 380	52 123

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	391 506
Förutbetalda hyror och avgifter	448 565
Arbetsgivaravgifter	13 744

	853 815	
--	----------------	--

Stockholm, den

Beatrice Åberg
Beatrice Åberg

Christina Heuberger
Christina Heuberger

Dragica Lukic
Dragica Lukic

Gert Köpcke
Gert Köpcke

Hans Jansson
Hans Jansson

Inger Eberhag
Inger Eberhag

Mona Panagiotidis
Mona Panagiotidis

Vår revisionsberättelse har **9 - 1 - 2009** lämnats beträffande denna årsredovisning

Dagmar Risch

Lars-Göran Petersson

Lars-Göran Petersson

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Ekholmen i Stockholm

Organisationsnummer 769610-2974

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s Brf Ekholmen för räkenskapsåret 2008-01-01 - 2008-12-31.

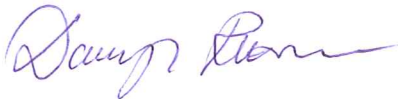
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss 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 de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra 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.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 9 APRIL 2009



Av föreningen vald revisor



BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars-Göran Petersson