

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 2009 – 31 december 2009.

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:

Ordförande:	Mona Panagiotidis
Vice ordförande:	Dragica Lukic
Sekreterare:	Inger Eberhaag
Ledamot:	Gert Köpcke 2009-01—06
Ledamot:	Enisa Maljevic 2009-06—2009-12
Ledamot:	Beatrice Åberg
Ledamot:	Christina Heuberger
Ledamot:	Hans Jansson, HSB
Suppleant:	Helena Friberg
Suppleant:	Ingela Rosberg 2009-01—06
Suppleant:	Christian Hårleman 2009-06--12

FIRMATECKNARE

Föreningens firma tecknats av Mona Panagiotidis, Dragica Lukic, Inger Eberhaag och Gert Köpcke,
Christina Heuberger i juni 2009 två i förening. Gert ersattes med Christina Heuberger i juni 2009.

REVISORER

Revisorer har varit Danijela Ruzicka med Marijana Pandza som suppleant.

14 3

SAMMANTRÄDEN

Under året har vi haft 11 protokollförda sammanträden

FÖRENINGSSTÄMMA

Föreningsstämman hölls den 22 april i Skärholmens gymnasium 28 röstberättigade medlemmar var närvarande.

VALBEREDNINGEN

Valberedningen består av Pia Holmgren sammankallande, Ulla Hedberg ,Per-Ola Körberg och Samira Damerji .

ÖVERLÅTELSE

Under året har det varit 15 överlåtelser.
Vi hälsar våra nya medlemmar välkomna:

Krister Gembicki hus 50
Anderas Westrin hus 50
Hogir Haji hus 48
Elie och Daniela Tarakijan hus 48
Barbara Capobianco hus 48
Ramadan Diler Ghazi hus 48
Ghassan Taha Sardawi hus 48
Reber Huvzullah och Naren Baderkahn hus 46
Barzani Sherwan hus 44
Shirin Amani hus 44
Halil och Filiz Alpek hus 44
Magnus och Erik Ehrlin hus 44
Sezer Guzel hus 44
Klas och Eva Hård hus 44

GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Bostadsrättsföreningen Ekholmen (Gräsholmen 1) ingår i en gemensamhetsanläggning tillsammans med bostadsrättsföreningen Lillholmen (Gräsholmen 2).
Gemensamhetsanläggningen består av dag-, spill- och vattenledningar, angöringsytor, 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 2010.

FASTIGHETSFÖRSÄKRING

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

AKTUELLA HÄNDELSER 2009

Mars: Styrelsen tog fram kostnader för inglasning av balkongerna från fler företag än tidigare. Ta kontakt med styrelsen om du vill ha information.

April: HSB fick i uppdrag att ta fram en underhållsplan för våra fastigheter.

Maj: Entreéerna och pelarna i trapphusen målades och fräschades upp.

Vi förbättrade gångvägen som leder in i området från Ekholmsvägen, vi lade dit stenar i syfte att förhindra att bilar kör in den vägen.

Juni: Trädgårdsgruppen köpte in blomlådor och planterade blommor. Många boende tyckte det var ett vackert inslag i utemiljön. Gruppen och några i styrelsen hade ett journalschema under sommaren för vattning av blommorna. Gårdarna blommade upp under sommar och tidig höst.

Bygglov för tak över balkongerna i samband med inglasning blev klart hos stadsbyggnadskontoret, **obs** "Bygganmälan" krävs innan du startar arbetet. Ta kontakt med styrelsen om du har frågor.

September: Trädgårdsgruppen ersatte sommarblommorna med prydnadskål och rosa ljung i våra blomsterbänkar.

Föreningen tog själva över nyckelhanteringen och har anlitat Axlås i Skärholmens centrum i och med det har vi alla lättare att beställa nycklar.

Energideklarationen till länsstyrelsen blev klar.

Styrelsen har upprättat en ny nummerserie av våra lägenheter enligt krav från lantmäteriet, inget som påverkar oss boende förutom när det gäller folkbokföringen. Information kommer.

Styrelsen skickade ut instruktioner om hur parabolantennerna ska monteras.

Oktober: Styrelsen arbetade och beslutade 2010 års budget. Beslut togs att inte höja avgifterna för 2010.

November: Medlemsmöte där information gavs om föreningens ekonomi hade vi den 19 november på Skärholmens gymnasium.

Trädgårdsgruppen planterade ca 150 lökar som förhoppningsvis kommer upp i våra rabatter till våren.

Vi hade en storstädning i våra soprum, alla kärl tvättades och golven rengjordes noggrant.

December: Vi pyntade portarna till första advent och även 2009 kunde vi njuta av julgranen som är placerad vid infarten till området.

I princip under hela året har vi haft en dialog med HSB bostad om vår höga förbrukning av lysrör. I december tog vi in expert som har gjort en kartläggning av våra armaturer och där vi kommer att föra dialogen på en högre nivå inom HSB. Styrelsen anser att våra kostnader inte är acceptabla. Vi avser också att återkräva kostnader från HSB bostad.

WJ

EKONOMI

Under dom första fem månaderna hade vi rörlig ränta på ett av våra lån 15.200.125 kronor som sattes om 2009-06-02 – 2011-04-13 till en ränta på 2,60 %.

Styrelsens planering

Under året kommer vi att se över samtliga avtal med målet att se över kostnaderna för föreningen utan att göra avkall på kvalitén i förvaltningen. Vi kommer också att ta fram förslag på hur vi kan bli en "Klimatsmart förening" och syftet är att minska våra kostnader.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	134 182 kr
Årets resultat	<u>96 014 kr</u>
	230 196 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre fond	0 kr
Överföring till yttre underhållsfond	209 400 kr
Balanserat resultat	<u>20 796 kr</u>
	230 196 kr

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Ekholmen i Stockholm

Org.nr: 769610-2974

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2009-01-01 - 2009-12-31

HSB bostadsrättsförening Ekholmen i Stockholm

		2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	5 998 600	5 365 978
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-3 403 467	-3 064 033
Planerat underhåll		0	-79 272
Avskrivningar	Not 3	-378 348	-369 120
Summa fastighetskostnader		-3 781 815	-3 512 425
Rörelseresultat		2 216 784	1 853 553
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	4 235	25 526
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-2 125 006	-2 141 081
Summa finansiella poster		-2 120 771	-2 115 555
Årets resultat		96 014	-262 002

HSB bostadsrättsförening Ekholmen i Stockholm**Balansräkning****2009-12-31****2008-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6	154 660 416	155 038 764
	<u>154 660 416</u>	<u>155 038 764</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav

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

Summa anläggningstillgångar

154 660 916	155 039 264
-------------	-------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

89 025 4 025

Avräkningskonto HSB Stockholm

746 951 735 954

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 8	366 620	380 512
	<u>1 202 597</u>	<u>1 120 491</u>

Kortfristiga placeringar

0 300 000

Kassa och bank

Not 9	3 947	10 000
-------	-------	--------

Summa omsättningstillgångar

1 206 544	1 430 491
-----------	-----------

Summa tillgångar

155 867 460	156 469 755
--------------------	--------------------

M J

HSB bostadsrättsförening Ekholmen i Stockholm**Balansräkning****2009-12-31****2008-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 10

Bundet eget kapital

Insatser

87 194 000

87 194 000

Underhållsfond

418 800

209 400

87 612 800

87 403 400

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

134 182

605 584

Årets resultat

96 014

-262 002

230 196

343 582

Summa eget kapital

87 842 996

87 746 982

Skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 11

66 610 465

67 296 205

Leverantörsskulder

603 292

522 373

Övriga skulder

Not 12

11 960

50 380

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13

798 747

853 815

Summa skulder

68 024 464

68 722 773

Summa eget kapital och skulder**155 867 460****156 469 755****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

	2009-01-01	2008-01-01
Kassaflödesanalys	2009-12-31	2008-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	96 014	-262 002
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	378 348	369 120
Kassaflöde från löpande verksamhet	474 362	107 118
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	228 891	-171 161
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-12 569	84 064
Kassaflöde från löpande verksamhet	690 684	20 021
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-685 740	-646 865
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-685 740	-646 865
Årets kassaflöde	4 944	-626 844
Likvida medel vid årets början	745 954	1 372 798
Likvida medel vid årets slut	750 898	745 954

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos 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.

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd cirka 5 år.

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 26,3 procent.

Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 176.754 kr, en minskning med 4.235 kr jämfört med föregående år.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden förtroendevalda	73 172	41 000
Sociala kostnader	21 690	12 503
Övrigt	28 410	1 375
	<u>123 272</u>	<u>54 878</u>
Revisorer		
Föreningsvald	5 000	10 000
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	7 100	5 494
Sociala kostnader	2 231	1 781
	<u>9 331</u>	<u>7 275</u>
Totalt	<u>137 603</u>	<u>72 153</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

nt

HSB bostadsrättsförening Ekholmen i Stockholm

Noter		2009-01-01	2008-01-01
		2009-12-31	2008-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	5 639 220	5 126 772
	Hyrer	263 110	261 900
	Övriga intäkter	143 625	29 227
	Bruttoomsättning	6 045 955	5 417 899
	Avgifts- och hyresbortfall	-47 350	-51 610
	Hyresförluster	-5	-311
		5 998 600	5 365 978
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	137 603	72 153
	Fastighetsskötsel och lokalvård	663 303	316 744
	Reparationer	249 646	249 977
	El	221 684	244 369
	Uppvärmning	876 280	876 570
	Vatten	156 191	155 637
	Sophämtning	129 368	121 453
	Fastighetsförsäkring	52 084	49 544
	Kabel-TV	87 483	83 308
	Förvaltningsarvoden	210 870	181 572
	Tomträttsavgäld	507 248	589 467
	Övriga driftskostnader	111 708	123 239
		3 403 467	3 064 033
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	378 348	369 120
		378 348	369 120
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 963	10 581
	Specialinlåning	2 000	14 455
	Övriga ränteintäkter	272	490
		4 235	25 526
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	2 418 935	2 553 417
	Erhållna räntebidrag	-294 868	-412 861
	Övriga räntekostnader	939	525
		2 125 006	2 141 081

115

HSB bostadsrättsförening Ekholmen i Stockholm

Noter		2009-12-31	2008-12-31			
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	-729 236	-360 116			
	Årets avskrivningar	-378 348	-369 120			
	Utgående avskrivningar	-1 107 584	-729 236			
	Bokfört värde	154 660 416	155 038 764			
	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	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	HSB Stockholm	141 256	137 399			
	Stockholm Vatten	6 361	6 361			
	HSB Försäkring	17 588	16 908			
	ComHem	21 841	22 055			
	Tonträttsavgäld	126 812	126 812			
	Räntebidrag	48 326	67 656			
	Ränteintäkter	0	1 000			
	Q-Park AB	4 436	2 321			
		366 620	380 512			
Not 9	Kassa och bank					
	Handkassa	3 947	10 000			
		3 947	10 000			
Not 10	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	87 194 000	0	209 400	605 584	-262 002
	Vinstdisp enl. stämmobeslut			209 400	-471 402	262 002
	Årets resultat					96 014
	Belopp vid årets slut	87 194 000	0	418 800	134 182	96 014

HSB bostadsrättsförening Ekholmen i Stockholm**Noter****2009-12-31****2008-12-31****Not 11 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	19261441	2,60%	2011-04-13	15 122 375	155 500
Stadshypotek	484476	3,40%	2010-10-30	15 083 500	155 500
Stadshypotek	484477	3,63%	2012-10-30	15 083 500	155 500
Stadshypotek	509606	4,33%	2017-03-30	21 321 090	219 240
				66 610 465	685 740

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

65 924 725

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

63 181 765

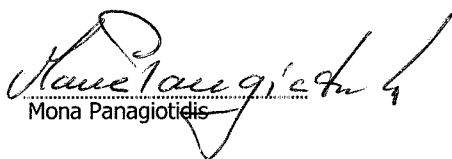
Not 12 Övriga kortfristiga skulder

Förskottsinbet insats	0	34 933
Förtroendevaldas källskatt	11 960	15 447
	11 960	50 380

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	308 854	391 506
Förutbetalda hyror och avgifter	478 480	448 565
Arbetsgivaravgifter	11 413	13 744
	798 747	853 815

Stockholm, den 2010-04-13



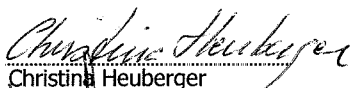
Mona Panagiotidis



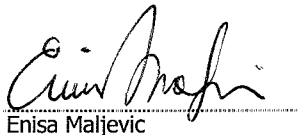
Dragica Lukic



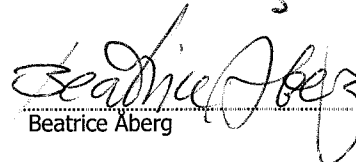
Inger Eberhaag



Christina Heuberger



Enisa Maljevic



Beatrice Åberg



Hans Jansson

Vår revisionsberättelse har 07-05-2010 lämnats beträffande denna årsredovisning



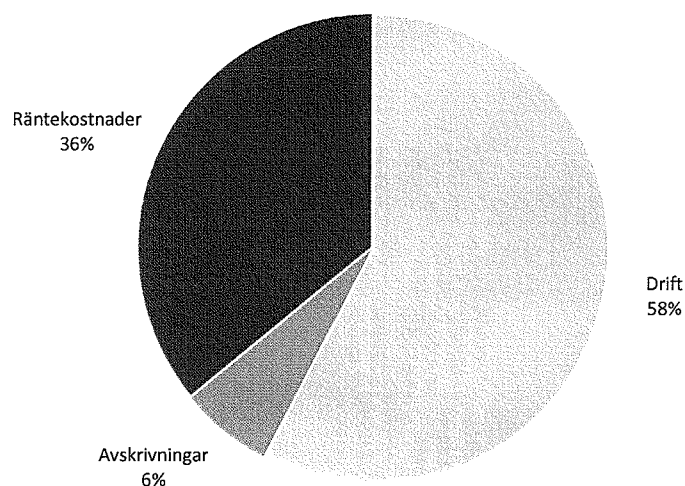

Mikael Johansson

Av föreningen vald revisor

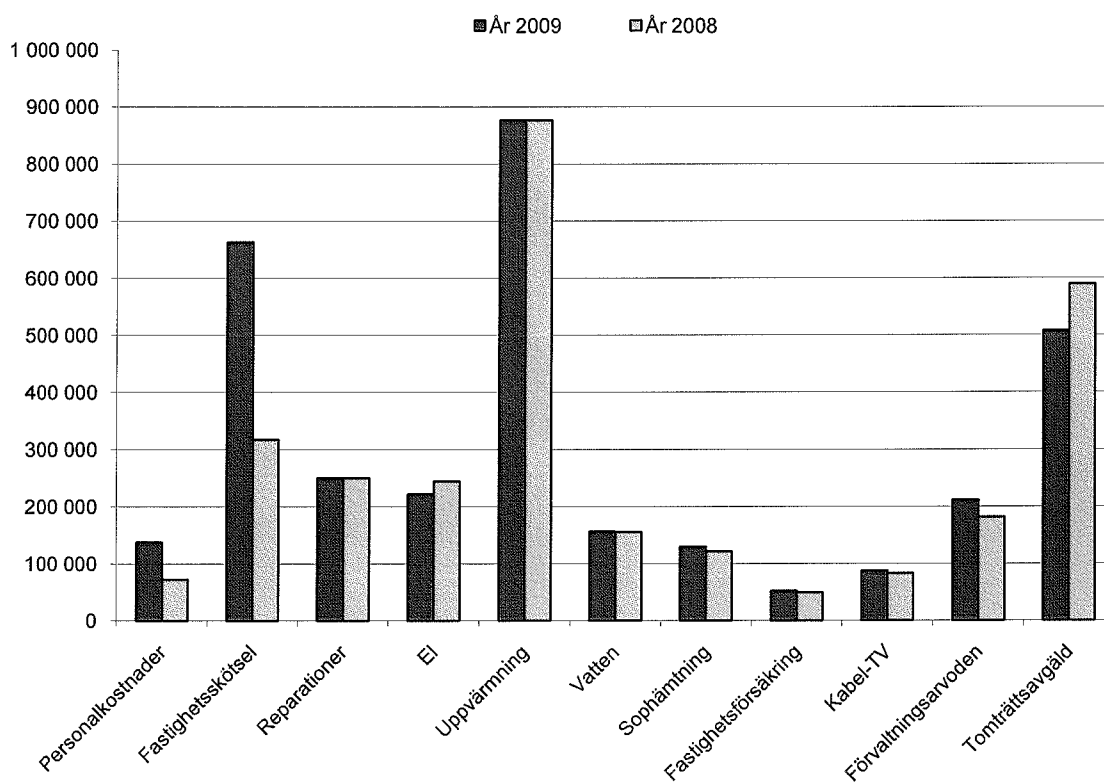
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

HSB bostadsrättsförening Ekholmen i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Ekholmen i Stockholm

Organisationsnummer 769610-2974

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Brf Ekholmen i Stockholm för räkenskapsåret 2009.01.01 - 2009.12.31

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 11/5 2010

Av föreningen vald revisor

Danijela Ruzicka



Mikael Johansson
BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor