

ÅRSREDOVISNING 2016

BRF EKHOLMEN I STOCKHOLM



Förvaltningsberättelse	1
Allmänt om verksamheten	1
Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret	3
Medlemsinformation	3
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	5
Ekonomi	6
Resultaträkning	6
Tillgångar	7
Eget kapital och skulder	8
Tilläggsupplysningar	9
Noter	10
Revisionsberättelse	13

Styrelsen för HSB BRF EKHOLMEN I STOCKHOLM får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades den 19 november 2003 och registrerades 19 december 2003 som en bostadsrättsförening. Föreningen är bildad att äga och förvalta fastigheten Gräsholmen 1 i Skärholmen, Stockholms Kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlemmar har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast från det att skriftlig ansökan om medlemskap kommit in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagens bestämmelser. (1999:1229).

Fastighetens byggnadsår är 2006. Den totala byggnadsytan uppgår till 6980 kvm, varav 6980 kvm utgör lägenhetsyta. Föreningen upplåter 102 lägenheter med bostadsrätt.

Styrelse

Styrelsen har under aktuellt år haft följande sammansättning:

	t o m 2016 -05-26	fr o m 2016-05-26
Ordförande:	Pia Holmgren	Pia Holmgren
Vice ordförande:	Mikael Karlsson	Jasmin Uhlig, avgick 16-12-09
Sekreterare:	Farzaneh Azami	Gabriella Mousa
Ledamot:	Damir Foco	Damir Foco
Ledamot:	Manuela Greif	Manuela Greif
Ledamot:	Peo Körberg	Åke Hultman
Ledamot:	Jasmine Uhlig	Ahmed Yahya
Ledamot:	Samira Frek Damerji	Samira Frek Damerji
HSB representant:	Stefan Lindberg	Stefan Lindberg

Revisorer

Revisor har varit Daniela Ruzica samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Valberedningen

Valberedningen bestod av Per Danielsson sammankallande, Beatrice Åberg och Dragica Lukic.

Firmatecknare

Firmatecknare förutom styrelsen, två i förening, Pia Holmgren, Samira Frek Damerji, Jasmin Uhlig, och Gabriella Mousa.

Föreningsstämma

Föreningsstämma hölls den 2016-05-26 på Skärholmens Gård, 20 röstberättigade medlemmar var närvarande. Inga fullmakter hade lämnats in.

Sammanträden

Under året har styrelsen haft 11 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande möte direkt efter årsstämman.

Medlemsmöte

Föreningens sedvanliga medlemsmöte hölls den 22 november. På mötet informerade styrelsen om händelser under andra halvåret samt föreningens ekonomiska situation. Dessutom lämnades viktig information om hur vi ska undvika brand och skydda oss mot brand. Föreningens 10 årsfirande uppmärksammades.

Gemensamhetsanläggning

HSBs Bostadsrättsförening 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

Bostadsrättsföreningens tekniska, fastighet och ekonomiska förvaltning sköts av Storholmen förvaltning. Storholmen Direkt tar emot och registrerar alla felanmälningar från medlemmarna.

Utemiljö

Mark, trädgård, snöröjning och halkbekämpning sköts av Christer Segerström AB.

Fastighetsförsäkring

Föreningen har avtal med försäkringsbolaget Folksam. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg för de enskilda lägenheterna.

Brandsäkerhet

Dafo brand inspekterar rökluckor, stigarledningar och brandsläckare en gång per år.

Hissar

Föreningens har avtal med Kone, ett så kallat Premiumavtal. I avtalet ingår överenskommelse om uttryckningstider, reparationer, underhåll och service. Avtalet gäller även uttryckning under jourtid. Reparationer på grund av skadegörelse ingår inte.

Händelser under räkenskapsåret

- Avgifterna höjdes med 2 % den 1 januari 2016.

- Nya stadgar trädde i kraft 2016-01-01 (HSB:s Normalstadgar 2011 version 4). Enligt föreningens antagna stadgar kan avgift tas ut med 10 % av pbb vid andrahandsupplåtelse. Avgift för pantsättning kan tas ut med 1,5 % av pbb. och avgiften vid överlåtelser kan tas ut med 3,5 % av pbb. Styrelsen har beslutat att ta ut en avgift vid andrahandsupplåtelse samt att följa procentsatserna för pantsättning och överlåtelser.

- Ett lån omplacerades i Handelsbanken till lägre ränta än tidigare. Föreningens lånebild finns i den ekonomiska redovisningen.

- Underhållsplanen. På uppdrag av styrelsen har Storholmen Teknik gjort underhållplanen mer användarvänlig och lättöverskådlig. Storholmen Teknik och delar av styrelsen har ronderat alla fastigheter för bedömning av behov av eventuella åtgärder utöver det som är planerat i underhållsplanen. Inga nödvändiga justeringar av planen behövde göras.
- Under våren upptäckte fastighetsskötaren fuktfläckar i taket i krypvinden. Ett företag anlätades för att fastställa orsaken till fuktfläckarna. Bultarna som fäster stegarna på taket var dåligt isolerade på vissa ställen. I förebyggande syfte har alla fästen till takstegarna fått nya bultar och isolering.
- Problem med elen på grund av vatten/fukt i fastigheternas bottenplattor. Storholmen Teknik har varit behjälplig med att hitta orsaken till problemet. En del elledningar har dragits om och kontroll av ledningar har gjorts. En oberoende besiktningsman har anlåtats i frågan. En anmälan om byggfel har gjorts till HSB bostad. Anmälan avvisades av HSB. Styrelsen har fått rådet av besiktningsmannen att inte gå vidare med anmälan då möjligheten att få rätt är mycket små eller obefintliga. Under 2016 har vi inte haft några elproblem som kan kopplas till bottenplattorna.
- Samtliga entréer till hissarna och del av trapphus i en fastighet har målats.
- Ny sand i alla sandlådor. Alla lekredskap har besiktigats och godkänts av Christer Segerström AB.
- Påbörjade diskussioner med Storholmen om avtalet. Ett nytt så kallat Fastprisavtal tecknas med Storholmen från och med mars 2017. Avtalet innebär lägre kostnad för föreningen.
- Avtalet med COM HEM har omförhandlats till ett lägre pris än tidigare.
- Brandskyddsarbete/ Brandsäkerhet. Föreningen har avtal med Dafo om kontroll av rökluckor, stigarledning och brandsläckare. Kontrollen utförs en gång per år. Alla fastigheter ronderas regelbundet enligt rutiner som Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap (MSB) föreskriver. På medlemsmötet i november informerades närvarande medlemmar om vilka de vanligaste brandorsakerna är och viktiga punkter för att skydda sig mot brand. Alla medlemmar som inte var närvarande på mötet har fått den skriftliga informationen som delades ut på mötet.
- Problem med en läckande fasad som orsakat en mindre fuktskada på väggen i en lägenhet. Vi har haft liknande skada tidigare, men inte lyckats hitta var fukten kommer in. Föreningen har anlitat ett företag som är specialister på felsökning av liknande problem. Arbetet med felsökningen påbörjas under våren.
- Radon. Problemet gäller i en av föreningens fyra fastigheter. Mätningar har gjorts enligt anvisningarna från Miljö och hälsoskyddsnämnden. Resultatet visade att en lägenhet i bottenplanet fortfarande har något högre värde än det rekommenderade. Kjell Rosén konsult, som är anlitat i frågan fotsätter med arbetet för att få ett avslut med godkänt värde.
- Under våren och hösten har vi som vanligt haft aktivitetsdagar då vi gemensamt planterat nya blommor i blomlådorna, städad i soprummen och cykelrummen m.m. Under aktivitetshelgen på våren har vi haft en container för grovsopor. Dagarna avslutas alltid med gemensamt kaffe.
- Byte av frekvensomvandlare till tryckstegringspumpen.
- Byte av en tvättmaskin i hus 46.

Planering för 2017

- Inga avgiftshöjningar är planerade under året.
- Omsättning av ett lån i mars. Lånet är ca 19 miljoner kronor. Lånet har löpt med en ränta på 4,33 % under 8 år. Vid omplaceringen i mars räknar vi med en avsevärt lägre ränta.
- Öka amorteringarna i samband med att lånet omsätts.
- Nytt fastrisavtal med Storholmen AB från och med 2017-03
- Storholmen upprättar ett avtalsregister med föreningens avtal. Tider för uppsägningar/omförhandlingar bevakas. Registret underlättar bevakningen av avtalens löptider.
- Aktivitetsdagarna under våren och hösten fortsätter. En uppgift för styrelsen blir att tillsammans med medlemmarna jobba med frågan hur vi ska kunna få ett större intresse från medlemmarna för att delta i föreningens arbete.
- Underhållsplanen, inga stora planerade åtgärder under 2017.
- Dagvattenbrunnarna spolas.
- Storstädning i fastigheternas trapphus och i tvättstugorna.
- Felsökning i läckande fasad
- Medlemsmöte under november

Medlemsinformation

Medlemmar

Vid årets utgång hade föreningen 136 medlemmar varav 102 röstberättigade, i föreningen. Antal medlemmar vid årets ingång var 139.

Överlåtelse

Under året har det varit 11 överlåtelse vara 6 genom försäljning samt 5 genom gåva, arv och bodelningar. Snittpriset vid överlåtelse vid försäljning har varit ca 37 000 kr per km.

Vi hälsar de nya medlemmar välkomna:

Pear Ahammed och Rapeja Mossammat

Justin Macmillan

Pia och Robert Heldring

Faruk och Dilek Kulbay

Madeleine Jimenez

Anna Sandqvist

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	6791	6 638	6 644	6 679
Resultat efter finansiella poster (tkr)	406	-184	-581	412
Soliditet (%)	58	57	58	57

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	87 194 000	1 574 894	-1 238 817	-183 997
Avsättning yttre rep. fond		221 325	-221 325	
Ianspråktagande yttre rep. fond		-80 775	80 775	
Disposition av föregående års resultat:			-183 997	183 997
Årets resultat				406 314
Belopp vid årets utgång	87 194 000	1 715 444	-1 563 364	406 314

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 563 364
årets förlust	406 314
	-1 157 050

behandlas så att

stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	222 000
ianspråktagande ur yttre underhållsfond	-160 000
i ny räkning överföres	-1 219 050
	-1 157 050

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not 1	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Föreningens intäkter			
Nettoomsättning	2	6 791 406	6 650 339
Summa rörelseintäkter		6 791 406	6 650 339
Föreningens kostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-3 392 600	-3 347 818
Övriga externa kostnader		-72 680	-51 609
Personalkostnader och arvoden	4	-141 367	-106 233
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 354 427	-1 354 425
Summa rörelsekostnader		-4 961 074	-4 860 085
Rörelseresultat		1 830 332	1 790 254
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		61	30
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 424 079	-1 974 281
		-1 424 018	-1 974 251
Resultat efter finansiella poster		406 314	-183 997
Årets resultat		406 314	-183 997

Balansräkning	Not 1	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	148 986 767	150 341 194
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa anläggningstillgångar		148 987 267	150 341 694
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 378	300
Övriga fordringar		11 853	5 272
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		164 004	176 938
Summa kortfristiga fordringar		178 235	182 510
 Kassa och bank		 2 653 876	 1 962 592
Summa omsättningstillgångar		2 832 111	2 145 102
SUMMA TILLGÅNGAR		151 819 378	152 486 796

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		87 194 000	87 194 000
Fond för yttre underhåll		1 715 444	1 574 894
Summa bundet eget kapital		88 909 444	88 768 894
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 563 364	-1 238 817
Årets resultat		406 314	-183 997
Summa fritt eget kapital		-1 157 050	-1 422 814
Summa eget kapital		87 752 394	87 346 080
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6, 7	61 987 596	63 040 244
Summa långfristiga skulder		61 987 596	63 040 244
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	771 000	612 200
Leverantörsskulder		246 491	455 738
Skatteskulder		4 982	71 115
Övriga skulder		0	7 620
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 056 915	953 799
Summa kortfristiga skulder		2 079 388	2 100 472
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		151 819 378	152 486 796

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
-----------	--------

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Noter

NOT 2	Rörelseintäkter	
	2016	2015
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter	6 470 077	6 344 088
Hyror p-plats/garage	281 729	265 995
Övriga intäkter	39 600	40 256
	6 791 406	6 650 339

NOT 3	Drift- och fastighetskostnader	2016	2015
Fast.skötsel och städ		716 112	647 475
Reparationer		220 439	305 477
Planerat underhåll		160 800	80 775
El		149 452	126 744
Fjärrvärme		1 005 019	962 960
Vatten och avlopp		212 256	187 817
Sophämtning/renhållning		124 853	111 826
Fastighetsförsäkringar		75 295	75 430
Självrisk		0	18 306
Tomträttsavgäld		312 500	407 174
Fastighetsskatt		64 617	63 336
Kabel-TV och bredband		49 204	61 370
Arvode teknisk förvaltning		139 494	121 040
Arvode ek-/adm. förvaltning		137 809	136 513
Revisionsarvode		24 750	24 125
Konsultarvode		0	17 450
		3 392 600	3 347 818

NOT 4	Personalkostnader och arvoden	
	2016	2015
Löner, andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvode	102 600	79 500
Intern revisor	5 000	5 000
Valberedning	4 000	0
Sociala kostnader	29 767	21 733
	141 367	106 233

Föreningen har inte haft några anställda och har därför inte utbetalat några löner.

NOT 5 Byggnader och mark		
	2016	2015
Ingående anskaffningsvärde byggnader	155 768 000	155 768 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	155 768 000	155 768 000
Ingående avskrivningar byggnader	-5 426 806	-4 072 381
Årets avskrivningar byggnader	-1 354 427	-1 354 425
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 781 233	-5 426 806
Utgående redovisat värde	148 986 767	150 341 194
Taxeringsvärden byggnader	79 000 000	74 000 000
Taxeringsvärden mark	20 800 000	19 000 000
	99 800 000	93 000 000

NOT 6 Skulder till kreditinstitut				
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Stadshypotek 23552	2,50	2019-07-30	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek 23553	2,87	2022-07-30	7 845 522	7 909 810
Stadshypotek 509606	4,33	2017-03-30	19 221 840	20 005 650
Stadshypotek 121430	1,11	2018-10-30	14 178 484	14 178 484
Stadshypotek 933411	2,89	2018-06-01	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek 163239	1,28	2020-06-01	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek 163238	1,20	2019-06-01	4 512 750	4 558 500
Kortfristig del av långfristig skuld			-771 000	-612 200
			61 987 596	63 040 244

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 771tkr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 59mkr.

NOT 7	Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut	
	2016	2015
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	68 574 000	68 574 000
Summa ställda säkerheter	68 574 000	68 574 000

Stockholm 2017-

Pia Holmgren

Samira Frek Damerji

Damir Foco

Åke Hultman

Stefan Lindberg

Manuela Greif

Gabriella Mousa

Ahmed Yahya

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-

BoRevision

Olena Zozulyak
Revisor, BoRevision

Daniela Ruzica
Revisor