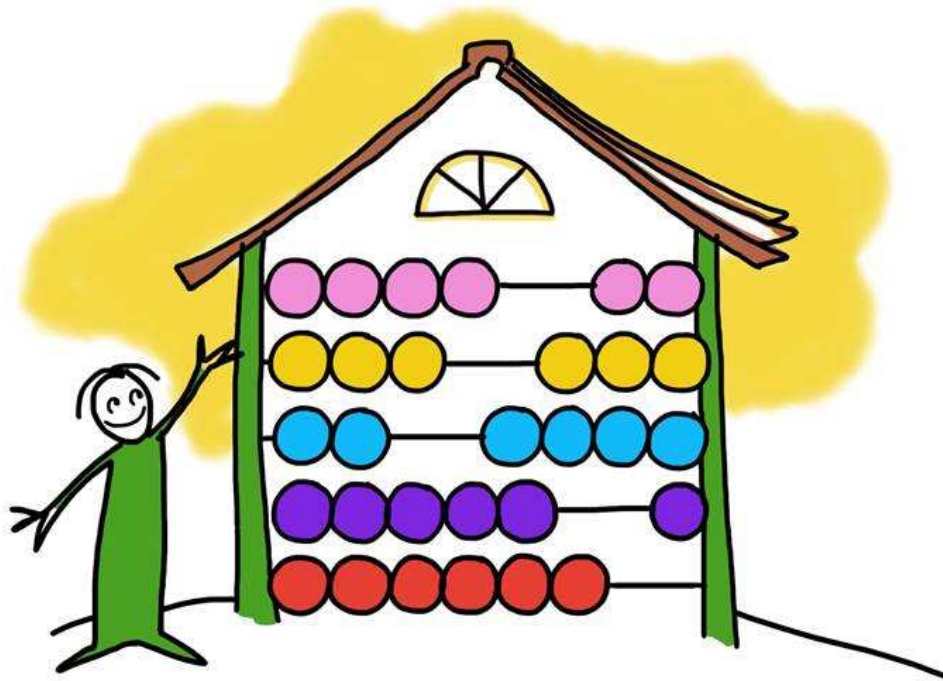


ÅRSREDOVISNING 2014

HSB BRF EKHOLMEN I STOCKHOLM



Kallelse och dagordning till

HSB:s Brf. Ekholmens ordinarie årsstämma den 21 maj 2015

Plats: Sjöstugan vid Skärholmens Gård. Tid: 19.00

Dagordning

1. Öppnande av stämman
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av ordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två justeringsmän jämte ordförande att justera protokollet
7. Fråga om stämman blivit utlyst i stadgeenlig ordning
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat och balansräkning
11. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt fastställd balansräkning
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Fråga om arvoden till styrelsen och revisor för mandatperioden samt principer för andra ekonomiska ersättningar till styrelseledamöter
14. Val av styrelseledamöter
15. Val av revisor
16. Val av valberedning
16. Val till representant i HSB
17. Behandling av inkomna motioner
18. **Förslag till nya stadgar:** Riksdagsbeslut - Nya regler om möjligheten att ta ut en avgift från medlem som hyr ut i andra hand. För att debitera en avgift krävs att stadgarna ändras.

Välkomna till stämman hälsar styrelsen

Förvaltningsberättelse	1
Allmänt om verksamheten	1
Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret	2
Medlemsinformation	3
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	4
Ekonomi	5
Resultaträkning	5
Tillgångar	6
Eget kapital och skulder	7
Tilläggsupplysningar	8
Noter	9
Revisionsberättelse	12

Styrelsen för HSB BRF EKHOLMEN I STOCKHOLM får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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, Stockholmskommun.

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).

Medlemmar

Vid årets utgång hade föreningen 136 medlemmar i föreningen. Antal medlemmar vid årets ingång var 133.

Föreningen består av 102 lägenheter med en yta på 6980 kvm.

Styrelse

Styrelsen har under aktuellt år haft följande sammansättning:

Ordförande:	Pia Holmgren
Vice ordförande:	Per Ola Körberg
Sekreterare:	Farzaneh Azami
Ledamot:	Damir Foco
Ledamot:	Åke Hultman
Ledamot:	Marijana Kedzo Pandza
Ledamot:	Jasmine Uhlig
Ledamot:	Samira Damerji
HSB representant:	Stefan Lindberg

Firmatecknare

Firmatecknare är förutom styrelsen, två i förening, Pia Holmgren, Samira Damerji, P-O Körberg och Marijana Kedzo Pandza.

Revisorer

Revisor har varit Stig Strandberg samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Sammanträden

Under året har styrelsen haft 12 protokollförda sammanträden. Ett medlemsmöte ägde rum 27 november i Mikaelikyrkan.

Föreningsstämma

Föreningsstämma hölls den 29 maj i Mikaelikyrkan, 15 röstberättigade medlemmar var närvarande. Inga fullmakter hade lämnats in.

Valberedningen

Valberedningen bestod av Per Danielsson sammankallande, Beatrice Åberg och Inger Eberhaag.

Överlåtelse

Under året har det varit 20 st överlåtelser.

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 och ekonomiska förvaltning sköts av Storholmen förvaltning. Christer Segerström AB sköter mark.

Fastighetsförsäkring

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under hösten drabbades en lägenhet i hus 48 av en omfattande vattenskada. En koppling i en förgrening mellan kök och badrum hade läckt ut vatten på golvet och i väggarna. Vattnet hade även runnit ner till två lägenheter under den drabbade lägenheten. Samtliga drabbade lägenheter har avfuktats och ytskikten har återställts. Föreningens självrisk i detta fall är 15 000 kronor plus 2 200 kronor för avskrivningar. Övriga kostnader har täckts av försäkringsbolaget IF.

Tryckstegringspumpen som förser våra hus med vatten byttes i maj.

Föreningen har haft problem med otäta fogskarvar i fasaderna. Detta åtgärdades under 2013. En lägenhet har trots det erhållit en fuktskada i taket. Troligen beror den på att ventilationshål i fasaden läckt in regnvatten. Hålet har satts igen och fuktskadan är åtgärdad. Ytskiktet återställs i februari-mars 2015.

Avtal har tecknats för årlig kontroll av rökluckor, stigarledning och brandsläckre.

Åtgärder har satts in i hus 50 för att komma tillrätta med för höga radonhalter. Ny mätning ska göras i en lägenhet 2015.

Årlig fastighetsgenomgång har skett tillsammans med Storholmen förvaltning. Storholmen har fått i uppdrag att arbeta om den befintliga underhållsplanen till en mer överskådlig och

användarvänlig plan. Samtliga fasta parkbänkar i vårt område och rutschkanan på lekplatsen har ytbehandlats/oljats.

Medlemsinformation

Ekonomi

Styrelsen har omförhandlat ett av föreningens lån som löpte ut i augusti. Lånet delades upp i två delar och bands på 5 respektive 8 år.

Styrelsen har under året arbetat kontinuerligt med att se över alla våra avtal. På så sätt har styrelsen en bättre överblick av våra kostnader.

Inga avgiftshöjningar är planerade för år 2015.

Planer för 2015

Under nästa år kommer styrelsen att fortsätta att arbeta med sopsorteringsfrågan. Vi behöver bli bättre och visa mer hänsyn i våra soprum.

Stampsolning är inplanerad samt byte av alla lampor till ledlampor i föreningens stolpbelysningar.

Från 2014 kvarstår målning av samtliga entréer utanför hissarna samt byte av sand i föreningens sandlådor.

Balans- och Resultaträkning

Från och med räkenskapsår 2014 trädde en ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Eftersom föreningens fastigheter är relativt nybyggda och föreningen inte har några stora underhållsåtgärder inom de närmaste åren, har vi valt att redovisa enligt regelverk K2 för att sedan övergå så småningom till regelverk K3.

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning (tkr)	6 644	6 679	6 587	6 033
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-581	412	213	-80
Soliditet (%)	58	57	56	56

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-226 739
2013 års stadgeenliga avsättning till yttre underhållsfond	-209 400
årets förlust	-581 353
	-1 017 492
behandlas så att	
stadgeenlig avsättning till yttre reparationsfond	221 325
i ny räkning överföres	-1 238 817
	-1 017 492

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

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Föreningens intäkter			
Nettoomsättning		6 644 339	6 604 784
Övriga rörelseintäkter		0	74 229
Summa rörelseintäkter		6 644 339	6 679 013
Föreningens kostnader			
Drift- och fastighetskostnader		-3 266 532	-3 448 757
Övriga externa kostnader		-81 140	-45 127
Personalkostnader och arvoden	2	-94 063	-37 980
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 354 425	-417 625
Summa rörelsekostnader		-4 796 160	-3 949 489
Rörelseresultat		1 848 179	2 729 524
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 846	4 981
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 433 378	-2 322 844
Resultat efter finansiella poster		-581 353	411 661
Resultat före skatt		-581 353	411 661
Årets resultat		-581 353	411 661

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	151 695 619	153 050 044
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa anläggningstillgångar		151 696 119	153 050 544
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 113	3 489
Övriga fordringar		2 707	115
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		226 845	211 370
Summa kortfristiga fordringar		230 665	214 974
Kassa och bank		1 763 817	1 198 257
Summa omsättningstillgångar		1 994 482	1 413 231
SUMMA TILLGÅNGAR		153 690 601	154 463 775

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		87 194 000	87 194 000
Fond för yttre underhåll		1 353 569	1 144 169
Summa bundet eget kapital		88 547 569	88 338 169
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-436 139	-638 400
Årets resultat		-581 353	411 661
Summa fritt eget kapital		-1 017 492	-226 739
Summa eget kapital		87 530 077	88 111 430
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	63 814 308	65 038 708
Summa långfristiga skulder		63 814 308	65 038 708
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	612 200	0
Leverantörsskulder		727 788	262 509
Skatteskulder		123 777	139 128
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		882 451	912 000
Summa kortfristiga skulder		2 346 216	1 313 637
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		153 690 601	154 463 775
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		68 574 000	68 574 000
Summa ställda säkerheter		68 574 000	68 574 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1

Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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	Personalkostnader och arvoden	
	2014	2013
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	-75 400	-28 900
Sociala kostnader	-18 663	-9 080
	-94 063	-37 980

NOT 3	Byggnader och mark	
	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	155 768 000	155 768 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	155 768 000	155 768 000
Ingående avskrivningar	-2 717 956	-2 300 331
Årets avskrivningar	-1 354 425	-417 625
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 072 381	-2 717 956
Utgående redovisat värde	151 695 619	153 050 044
Taxeringsvärden byggnader	74 000 000	74 000 000
Taxeringsvärden mark	19 000 000	19 000 000
	93 000 000	93 000 000

NOT 4	Förändring av eget kapital				
	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	87 194 000	0	1 144 169	-638 400	411 661
Avsättning yttre fond			209 400	-209 400	
Disposition fg. års resultat				411 661	-411 661
Årets resultat					-581 353
Belopp vid årets utgång	87 194 000	0	1 353 569	-436 139	-581 353

Långivare	Räntesats %	Datum för St	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Stadshypotek 23552	2,500	2019-07-30	7 000 000	0
Stadshypotek 23553	2,870	2022-07-30	8 166 962	0
Stadshypotek 509606	4,330	2017-03-30	20 224 890	20 444 130
Stadshypotek 891329	2,760	2015-10-30	14 324 656	14 470 828
Stadshypotek 933411	2,890	2018-06-01	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek 933412	2,540	2016-06-01	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek 933413	2,350	2015-06-01	4 710 000	4 830 000
SBAB	3,610	2014-08-14	0	15 293 750
Kortfristig del av långfristig skuld			-612 200	0
			63 814 308	65 038 708

Stockholm 2015-05- 10

Pia Holmgren



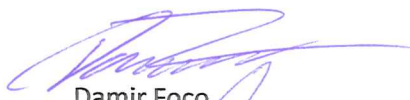
Samira Frek Damerji



Åke Hultman



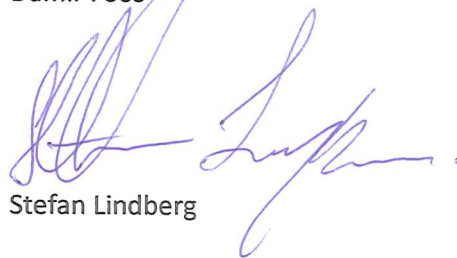
Damir Foco



Per Ola Körberg



Stefan Lindberg



Marijana Pandza



Farzaneh Azimi



Jasmine Uhlig



Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-05- 12
BoRevision



Alexander Forslöf

Revisor

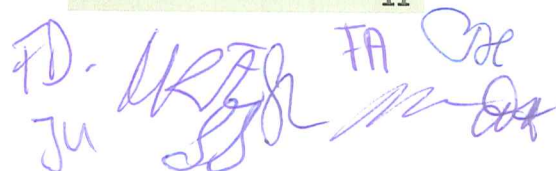
Stig Strandberg

Revisor



HSB BRF EK HOLMEN I STOCKHOLM
Org.nr 769610-2974

11



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Ekholmen, org.nr. 769610-2974

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ekholmen för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Ekholmen för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

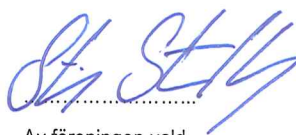
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 12 / 5 - 2015



Av föreningen vald
revisor



BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Alexander Forslöf