

Årsredovisning 2015

BRF EKENSBERG 4 769604-6023

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1999-07-06.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Ekensberg 4 på adressen Virebergsvägen 14 i Solna. Föreningen har 70 lägenheter om totalt 4 822 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret och ansvarsförsäkring för styrelsen finns.

Styrelsens sammansättning

Stefan Timmerman	Ordförande
Katarina Julin	Sekreterare
Fredrik Fridsten	Kassör
Jesper Sahlman	Ledamot
Annelie Wallin	Ledamot
Jerry Aaltonen	Suppleant
Madeleine Ledéus	Suppleant

Valberedning

Monica Blücher och Håkan Lundberg.

Firmateckning

Av styrelsen två i förening

Revisorer

Walter Soto	Revisor
Anna-Lena Tapper	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-14. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 92 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 95 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Utförda historiska underhåll

2009-2010 Stambyte (nya badrum)
2013 Tak, fasad, nya fönster, balkonger

Planerade underhåll

2016 Byte av elnät
2016 Renovering av trapphus
2017 Renovering av garage
2018 Renovering av hissar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Styrelsens arbete

Under våren fick vi nya sopbehållare och införde samtidigt sopsortering i enlighet med motionen från årsmötet 2014. En behållare för hushållsopor och en för matrester. Kostnaderna för sophämtning sjunker i takt med att fler i föreningen sopsorterar samtidigt som det är bättre för miljön.

Offerter togs in på återställande av baksidan på huset. Valet föll på Vivaldi AB som genomförde jobbet under hösten.

Två ytterligare upphandlingar gjordes under slutet av hösten. Den ena gäller byte av elnät och den andra stamspolning.

En trädgårdsgrupp bestående av Bo Blücher, Jerry Aaltonen, Eivor Rhodin, Annelie Wallin och Katarina Julin har planterat blommor, skött gräsklippning, ansat buskar, plockat skräp, sandat och skottat snö under året.

Årets resultat

Årets resultat efter finansiella poster uppgår till -89 tkr jämfört med -173 tkr för 2014. Skillnaden mellan åren beror främst på högre intäkter och lägre räntekostnader. Driftskostnaderna är något högre vilket beror på några större kostnader av engångskaraktär. Kostnader för nya sopbehållare samt återställandet av baksidan av huset.

Resultatet efter återföring av avskrivningar uppgår till 1 161 tkr och speglar ett mer verkligt rörelseresultat. Det är framförallt låga räntekostnader som påverkar resultatet positivt men också högre intäkter. Årets överskott kommer att gå till planerade reparationer och underhåll.

Kassa och bank uppgår till 4 431 tkr per 2015-12-31 vilket är en ökning med 922 tkr jämfört med 2014. Ökningen beror till största delen på låga räntekostnader.

1 000 tkr är en reserv för att kunna parera snabba räntehöjningar på marknaden. Behovet av renoveringar uppgår till 5 000 tkr de närmaste tre åren. Därefter är alla kända större renoveringar gjorda.

Verksamhet under det kommande året

Under 2016 kommer vi att genomföra stamspolningen samt bytet av elnätet som upphandlades i slutet av 2015.

Två av föreningens lån skall förnyas under våren. Vidare kommer vi att ta in offerter på renovering av trapphusen som beräknas till hösten.

Vi kommer också att upphandla OVK (obligatorisk ventilationskontroll). Mätning av ventilationen görs i samtliga lägenheter. Den ska vara genomförd före årsskiftet och resultatet skickas in till Solna kommun.

Vi kommer också att diskutera och prioritera bland kommande renoveringar. Golvet i garaget är dåligt och det läcker in vatten i förråden under. Hissarna är gamla och måste renoveras. Ny lag gör att kostnaden blir mycket hög. Låga räntekostnader finansierar renoveringarna. Totala kostnaden beräknas till 2 200 tkr.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	4 098	3 982	3 666	3 502
Årsresultat	-89	-173	-1 590	-702
Soliditet, %	57	57	56	61
Yttre fond	566	379	115	713
Taxeringsvärde	88 000	88 000	88 000	62 051
Bostadsyta, kvm	4 822	4 580	4 580	4 580
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	774	754	705	669
Lån per kvm bostadsyta, kr	10 369	10 917	10 917	9 825

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 190
Årets resultat	-89
Totalt	-6 278

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	186
Balanseras i ny räkning	-6 464
	-6 278

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2015	2014
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		4 097	3 982
Rörelseintäkter		0	-0
Summa rörelseintäkter		4 098	3 982
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-5	-1 731	-1 613
Övriga externa kostnader	6	-86	-121
Personalkostnader	7	-56	-59
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 250	-1 240
Summa rörelsekostnader		-3 124	-3 034
Rörelseresultat		974	948
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15	31
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 078	-1 152
Summa finansiella poster		-1 062	-1 121
Resultat efter finansiella poster		-89	-173
Årets resultat		-89	-173

Balansräkning

Not 2015-12-31 2014-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	9	114 042	115 267
Maskiner och inventarier	10	79	104
Pågående projekt		159	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>114 279</i>	<i>115 371</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>114 279</i>	<i>115 371</i>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		27	35
Övriga fordringar	11	15	15
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	102	97
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>144</i>	<i>147</i>

Kassa och bank

Kassa och bank		4 431	3 509
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>4 431</i>	<i>3 509</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>4 576</i>	<i>3 656</i>

Summa tillgångar

118 855 119 027

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		73 944	73 944
Fond för yttre underhåll		566	379
Summa bundet eget kapital		74 510	74 324
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 190	-5 830
Årets resultat		-89	-173
Summa fritt eget kapital		-6 278	-6 003
Summa eget kapital		68 232	68 320
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	50 000	50 000
Summa långfristiga skulder		50 000	50 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		135	204
Skatteskulder		0	0
Övriga kortfristiga skulder		-0	-0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	488	503
Summa kortfristiga skulder		623	707
Summa eget kapital och skulder		118 855	119 027
Ställda säkerheter	16	50 000	50 000

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Ekensberg 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1, Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2-33 %
Markanläggningar	6,7-20 %
Maskiner och inventarier	10-20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Antalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under året. Styrelsens arvoden är fastställda av föreningsstämman.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 243 SEK per bostad.

Not 1, Rörelseintäkter	2015	2014
Hysesintäkter, bostäder	248	241
Hysesintäkter, p-platser	116	110
Intäktsreduktion	0	-10
Årsavgifter, bostäder	3 546	3 453
Övriga intäkter	188	188
Summa	4 098	3 982

Not 2, Fastighetsskötsel	2015	2014
Besiktning och service	5	17
Städning och fastighetsskötsel	233	177
Trädgårdsarbete	7	10
Övrigt	2	20
Summa	247	224

Not 3, Reparationer	2015	2014
Reparationer	247	195
Summa	247	195

Not 4, Taxebundna kostnader	2015	2014
Fastighetsel	119	135
Sophämtning	51	78
Uppvärmning	550	578
Vatten	71	73
Summa	791	864

Not 5, Övriga driftskostnader	2015	2014
Bredband	139	143
Fastighetsförsäkringar	51	42
Fastighetsskatt	87	85
Kabel-TV	61	60
Självrisker	109	0
Summa	447	330

Not 6, Övriga externa kostnader	2015	2014
Förbrukningsmaterial	1	7
Juridiska kostnader	3	0
Kameral förvaltning	54	64
Konsultkostnader	0	13
Övriga förvaltningskostnader	29	37
Summa	86	121

Not 7, Personalkostnader	2015	2014
Sociala avgifter	14	14
Styrelsearvoden	42	45
Summa	56	59

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2015	2014
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 078	1 151
Övriga räntekostnader	0	1
Summa	1 078	1 152

Not 9, Byggnad och mark	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	121 530	121 530
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	121 530	121 530
Ingående ackumulerad avskrivning	-6 263	-5 038
Årets avskrivning	-1 225	-1 225
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 488	-6 263
Utgående restvärde enligt plan	114 042	115 267
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>39 872</i>	<i>39 872</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	42 000	42 000
Taxeringsvärde mark	46 000	46 000
Summa	88 000	88 000

Not 10, Maskiner och inventarier	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärden	163	113
Inköp	0	51
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	163	163
Ingående ackumulerad avskrivning	-59	-43
Avskrivningar	-26	-15
Utgående ackumulerad avskrivning	-84	-59
Utgående restvärde enligt plan	79	104

Not 11, Övriga fordringar	2015-12-31	2014-12-31
Skattefordringar	5	7
Skattekonto	9	8
Övriga fordringar	1	0
Summa	15	15

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Bredband	35	35
Förvaltning	14	14
Kabel-TV	16	15
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37	34
Summa	102	97

Not 13, Eget kapital	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatser	63 974	-	-	63 974
Upplåtelseavgifter	9 971	-	-	9 971
Fond, yttre underhåll	379	-	186	566
Balanserat resultat	-5 830	-173	-186	-6 190
Årets resultat	-173	173	-89	-89
Eget kapital	68 320	0	-89	68 232

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld 2015-12-31	Skuld 2014-12-31
SBAB	2017-02-15	2,3 %	22 500	22 500
SBAB	2016-02-15	2,03 %	22 500	22 500
SBAB		2,01 %	5 000	5 000
Summa			50 000	50 000

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
El	13	14
Fastighetsskötsel	4	0
Förutbetalda avgifter/hyror	344	336
Löner	45	47
Sociala avgifter	14	14
Städning	0	12
Uppvärmning	67	80
Utgiftsräntor	3	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	0
Summa	488	503

Not 16, Ställda säkerheter	2015-12-31	2014-12-31
Totalt uttagna pantbrev	50 000	50 000
Summa	50 000	50 000

Underskrifter

Solna 27/4 2016
Ort och datum

Stefan Timmerman
Stefan Timmerman
Ordförande

Katarina Julin
Katarina Julin
Sekreterare

Fredrik Fridsten
Fredrik Fridsten
Kassör

Jesper Sahlman
Jesper Sahlman
Ledamot

Annelie Wallin
Annelie Wallin
Ledamot

Jerry Aaltonen
Jerry Aaltonen
Suppleant

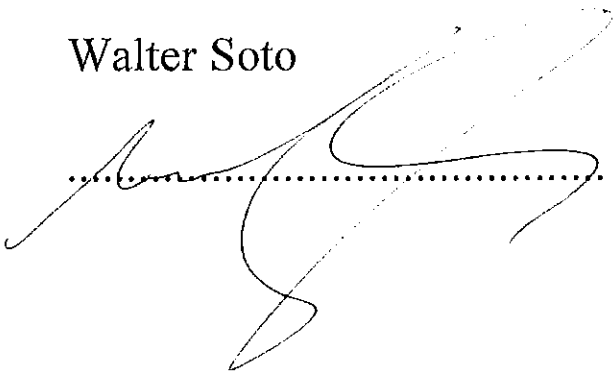
Madéleine Ledéus
Madéleine Ledéus
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats 2016 - 04 - 27

Walter Soto
Walter Soto
Revisor

Granskningen har skett av räkenskaper och handlingar som visar föreningens verksamhet. Revisor har inget att erinra gällande föreningens verksamhet och rekommendera ansvarsfrihet för styrelsen gällande verksamhetsperioden 2015.

Walter Soto

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Walter Soto', written over a horizontal dotted line. The signature is stylized and cursive.