

# Årsredovisning 2016

**BRF EKENSBERG 4**  
769604-6023

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Tilläggsupplysningar	9

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om 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
Jesper Sahlman	Ledamot
Annelie Wallin	Ledamot
Madeleine Ledéus	Ledamot
Jerry Aaltonen	Suppleant
Ola Blomqvist	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 2016-05-17. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 96 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 94 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

### Utförda historiska underhåll

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

### Planerade underhåll

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

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### Styrelsens arbete

Styrelsen har under 2016 haft 10 protokollförda möten. Städdag arrangerades i april.

Året inleddes med stamspolning som görs för att hålla ledningarna i bra skick och för att undvika stopp. Nästa aktivitet var byte av el från en fas till tre fas. Projektet växte och omfattade byte av armatur i trapphus, garage, tvättstuga och källare. Byte av el pågick under sju månader med uppehåll för semester.

Offerters togs in för kommande trapphusrenovering, för OVK (obligatorisk ventilationskontroll) samt för renovering av garage som dock inte kunde genomföras under året.

En hyreslägenhet blev ledig under våren, en mäklare anlätades och lägenheten såldes efter sommaren, Intäkten går till kommande renoveringar.

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 -1 356 tkr jämfört med -89 tkr för 2015. Skillnaden beror främst på en större post av engångskaraktär på 1 577 tkr för projektet byte av el.

Resultatet efter återföring av avskrivningar uppgår till -86 tkr och speglar ett mer verkligt rörelseresultat och inkluderar projektet byte av el. Försäljningen av lägenheten påverkar inte resultatet utan bokas direkt i balansräkningen.

Kassa och bank uppgår till 7 281 tkr per 2016-12-31 vilket är en ökning med 2 850 tkr jämfört med 2015. Ökningen beror till största delen på att vi sålde en lägenhet under 2016. 1 000 tkr är en reserv för att kunna parera snabba räntehöjningar på marknaden.

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

### Verksamhet under det kommande året

Ett av föreningens lån skall förnyas under våren. Vidare kommer vi att ta in offerter på byte av hissar samt renovering av garaget.

Renoveringen av trapphusen och tvättstugan kommer att genomföras under året.

Vi kommer också att göra en ny upphandling av OVK (obligatorisk ventilationskontroll) då firman vi anlitate har gått i konkurs och kan inte slutföra arbetet. Vi har fått anstånd med OVK till 2017-05-31.

### **Flerårsöversikt**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Nettoomsättning	4 114	4 097	3 982	3 666
Resultat efter fin. poster	-1 356	-89	-173	-1 590
Soliditet, %	58	57	57	56
Yttre fond	752	566	379	115
Taxeringsvärde	88 000	88 000	88 000	88 000
Bostadsyta, kvm	4 822	4 822	4 580	4 580
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	775	774	754	705
Lån per kvm bostadsyta, kr	10 369	10 369	10 917	10 917
Genomsnittlig skuldränta, %	1,62	2,16	2,30	2,81
Belåningsgrad, %	44,26	43,84	43,38	42,92

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

**Förändringar i eget kapital**

	2015-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2016-12-31
Insatser	63 974	-	740	64 713
Upplåtelseavgifter	9 971	-	2 161	12 131
Fond, yttre underhåll	566	-	186	752
Balanserat resultat	-6 190	-89	-186	-6 464
Årets resultat	-89	89	-1 356	-1 356
<b><i>Eget kapital</i></b>	<b><i>68 232</i></b>	<b><i>0</i></b>	<b><i>1 544</i></b>	<b><i>69 775</i></b>

**Förslag till disposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 464
Årets resultat	-1 356
<b>Totalt</b>	<b>-7 820</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	264
Balanseras i ny räkning	<u>-8 084</u>
	<b>-7 820</b>

**Föreningens ekonomiska ställning och resultat**

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

## Resultaträkning

	Not	2016-01-01 - 2016-12-31	2015-01-01 - 2015-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	1		
Nettoomsättning		4 114	4 097
Rörelseintäkter		0	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 114</b>	<b>4 098</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2-6	-3 154	-1 731
Övriga externa kostnader	7	-175	-86
Personalkostnader	8	-71	-56
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 270	-1 250
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 670</b>	<b>-3 124</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-557</b>	<b>974</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11	15
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-810	-1 078
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-799</b>	<b>-1 062</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 356</b>	<b>-89</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 356</b>	<b>-89</b>

## Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	112 960	114 042
Maskiner och inventarier	11	50	79
Pågående projekt		0	159
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>113 009</b>	<b>114 279</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>113 009</b>	<b>114 279</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		9	27
Övriga fordringar	12	13	15
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	105	102
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>127</b>	<b>144</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		7 281	4 431
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 281</b>	<b>4 431</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 409</b>	<b>4 576</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>120 418</b>	<b>118 855</b>

## Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		76 844	73 944
Fond för yttre underhåll		752	566
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>77 596</b>	<b>74 510</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 464	-6 190
Årets resultat		-1 356	-89
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 820</b>	<b>-6 278</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>69 775</b>	<b>68 232</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	50 000	50 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		125	135
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	517	488
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>643</b>	<b>624</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>120 418</b>	<b>118 855</b>



## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Ekensberg 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

### 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	1,5 %
Fastighetsförbättringar	1,5-10 %
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.

### Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 268 SEK per lägenhet.

<b>Not 1, Rörelseintäkter</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Hysesintäkter, bostäder	221	248
Hysesintäkter, p-platser	117	116
Kabel TV/Bredband	187	186
Årsavgifter, bostäder	3 587	3 546
Övriga intäkter	2	2
<b>Summa</b>	<b>4 114</b>	<b>4 098</b>

<b>Not 2, Fastighetsskötsel</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Besiktning och service	101	5
Städning och fastighetsskötsel	209	233
Trädgårdsarbete	2	7
Övrigt	1	2
<b>Summa</b>	<b>313</b>	<b>247</b>

<b>Not 3, Reparationer</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Reparationer	78	247
<b>Summa</b>	<b>78</b>	<b>247</b>

**Not 4, Planerade underhåll**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Eluppgradering	1 577	0
<b>Summa</b>	<b>1 577</b>	<b>0</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Fastighetsel	143	119
Sophämtning	54	51
Uppvärmning	575	550
Vatten	72	71
<b>Summa</b>	<b>843</b>	<b>791</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Bredband	139	139
Fastighetsförsäkringar	53	51
Fastighetsskatt	89	87
Kabel-TV	62	61
Självrisker	0	109
<b>Summa</b>	<b>343</b>	<b>447</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Förbrukningsmaterial	0	1
Juridiska kostnader	0	3
Kameral förvaltning	57	54
Konsultkostnader	49	0
Övriga förvaltningskostnader	69	29
<b>Summa</b>	<b>175</b>	<b>86</b>

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Löner, arbetare	10	0
Sociala avgifter	16	14
Styrelsearvoden	44	42
<b>Summa</b>	<b>71</b>	<b>56</b>

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	810	1 078
<b>Summa</b>	<b>810</b>	<b>1 078</b>

<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	121 530	121 530
Årets inköp	159	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>121 688</b>	<b>121 530</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-7 488	-6 263
Årets avskrivning	-1 241	-1 225
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-8 729</b>	<b>-7 488</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>112 960</b>	<b>114 042</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>39 872</i>	<i>39 872</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	44 000	42 000
Taxeringsvärde mark	44 000	46 000
<b>Summa</b>	<b>88 000</b>	<b>88 000</b>

<b>Not 11, Maskiner och inventarier</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärden</b>	163	163
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärden</b>	163	163
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-84	-59
Avskrivningar	-29	-26
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-113	-84
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>50</u>	<u>79</u>

<b>Not 12, Övriga fordringar</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Skattefordringar	3	5
Skattekonto	9	9
Övriga fordringar	1	2
<b>Summa</b>	<b>13</b>	<b>15</b>

<b>Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Bredband	35	35
Försäkringspremier	37	0
Förvaltning	15	14
Kabel-TV	16	16
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3	37
<b>Summa</b>	<b>105</b>	<b>102</b>

<b>Not 14, Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31
SBAB	2017-02-15	2,3 %	22 500	22 500
SBAB	2017-01-18	0,83 %	5 000	5 000
Stadshypotek	2019-01-30	0,9 %	22 500	
SBAB	2016-02-15	2,03 %		22 500
<b>Summa</b>			<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

<b>Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
El	16	13
Fastighetskötsel	4	4
Förutbetalda avgifter/hyror	344	344
Löner	45	45
Sociala avgifter	14	14
Städning	4	0
Uppvärmning	73	67
Utgiftsräntor	19	3
<b>Summa</b>	<b>517</b>	<b>488</b>

<b>Not 16, Ställda säkerheter</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Totalt uttagna pantbrev	50 000	50 000
<b>Summa</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

**Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret**

---

Inga avgiftsändringar planeras för 2017

**Underskrifter**

Solna 2017-04-05

Ort och datum

Stefan Timmerman

Stefan Timmerman  
Ordförande

Katarina Julin

Katarina Julin  
Sekreterare

Jesper Sahlman

Jesper Sahlman  
Ledamot

Annelie Wallin

Annelie Wallin  
Ledamot

Madeleine Ledéus

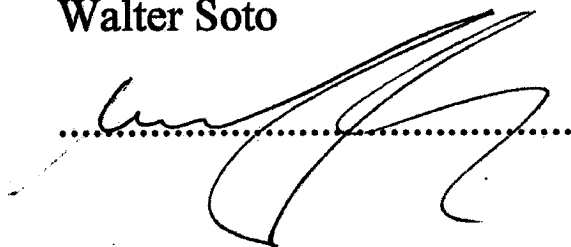
Madeleine Ledéus  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
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 2016.

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.