

# Årsredovisning 2017

**BRF EKENSBERG 4**  
**769604-6023**

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

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

## Förvaltningsberättelse

### 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 ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Ekensberg 4 på adressen Virebergsvägen 14 i Solna. Föreningen har 3 hyreslägenheter och 67 bostadsrätter om totalt 4 822 kvm.

### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

### Styrelsens sammansättning

Stefan Timmerman	Ordförande
Katarina Julin	Sekreterare
Andreas Hansén	Kassör
Jesper Sahlman	Ledamot
Annelie Wallin	Ledamot
Jerry Aaltonen	Suppleant

### Valberedning

Monica Blücher och Håkan Lundberg.

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen två i förening

### Revisorer

Walter Soto	Revisor
Anna-Lena Tapper	Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-15. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2009-2010	Stambyte (nya badrum)
2013	Tak, fasad, nya fönster, balkonger
2016	Byte av elnät och armatur
2017	Renovering av trapphus och tvättstuga
2017	Nya hissar

Planerade underhåll

2018	Renovering av garage
2018	Renovering av framsidan

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning    Conzignus Hem och Fastighet AB

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Styrelsen har under 2017 haft 10 protokollförda möten. Städ dag arrangerades i april och oktober.

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) slutfördes och blev godkänd i början av året efter en del problem. Firman som anlätades gick i konkurs och vi tvingades anlita en ny firma och detta orsakade försening.

Ett av föreningens lån förnyades med en löptid på två år. Ingen avgiftshöjning under 2017.

Fokus låg på renoveringen av hissar som genomfördes under sommaren och på trapphusrenoveringen som pågick under hösten. Tvättstugan renoverades också.

Offerter togs in för kommande garagerenovering.

### Övriga uppgifter

#### **Årets resultat**

Årets resultat efter finansiella poster uppgår till -1 234 tkr jämfört med -1 356 tkr för 2016.

Resultatet efter återföring av avskrivningar uppgår till 36 tkr och speglar ett mer verkligt rörelseresultat och inkluderar två större projekt av engångskaraktär, renovering av trapphus och byte av hissar som uppgick till 1 859 tkr.

Kassa och bank uppgår till 7 325 tkr per 2017-12-31 vilket är en liten ökning med 44 tkr jämfört med 2016. Låga räntekostnader 2017 gör att renoveringarna på 1 859 tkr endast får en marginell kassapåverkan.

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

#### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 96 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 20. Det har under året skett 9 överlåtelser.

#### **Flerårsöversikt**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	4 131	4 114	4 097	3 982
Resultat efter fin. poster	-1 234	-1 356	-89	-173
Soliditet, %	57	58	57	57
Yttre fond	1 016	752	566	379
Taxeringsvärde	88 000	88 000	88 000	88 000
Bostadsyta, kvm	4 822	4 822	4 822	4 580
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	785	775	774	754
Lån per kvm bostadsyta, kr	10 367	10 369	10 369	10 917
Genomsnittlig skuldränta, %	0,99	1,62	2,16	2,30
Belåningsgrad, %	44,75	44,26	43,84	43,38

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

### Förändringar i eget kapital

	2016-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2017-12-31
Insatser	64 713	-	-	64 713
Upplåtelseavgifter	12 131	-	-	12 131
Fond, yttre underhåll	752	-	264	1 016
Balanserat resultat	-6 464	-1 356	-264	-8 084
Årets resultat	-1 356	1 356	-1 234	-1 234
<b>Eget kapital</b>	<b>69 775</b>	<b>0</b>	<b>-1 234</b>	<b>68 541</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 084
Årets resultat	<u>-1 234</u>
Totalt	<b>-9 319</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	264
Balanseras i ny räkning	<u>-9 583</u>
	<b>-9 319</b>

### Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

## Resultaträkning

	Not	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		4 131	4 114
Rörelseintäkter		-0	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 131</b>	<b>4 114</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-7	-3 427	-3 154
Övriga externa kostnader	8	-99	-175
Personalkostnader	9	-85	-71
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 270	-1 270
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 881</b>	<b>-4 670</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-749</b>	<b>-557</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8	11
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-493	-810
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-485</b>	<b>-799</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 234</b>	<b>-1 356</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 234</b>	<b>-1 356</b>

## Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	111 719	112 960
Maskiner och inventarier	12	69	50
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>111 788</i>	<i>113 009</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>111 788</i>	<i>113 009</i>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		20	9
Övriga fordringar	13	9	13
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	105	105
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>134</i>	<i>127</i>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		7 325	7 281
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>7 325</i>	<i>7 281</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>7 459</i>	<i>7 409</i>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>119 247</b>	<b>120 418</b>

## Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		76 844	76 844
Fond för yttre underhåll		1 016	752
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>77 860</b>	<b>77 596</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-8 084	-6 464
Årets resultat		-1 234	-1 356
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 319</b>	<b>-7 820</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>68 541</b>	<b>69 775</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	49 991	50 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>49 991</b>	<b>50 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		170	125
Skatteskulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	545	517
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>715</b>	<b>643</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>119 247</b>	<b>120 418</b>



## Noter

### Not 1, 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 1 315 SEK per lägenhet.

<b>Not 2, Rörelseintäkter</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Hysesintäkter, bostäder	200	221
Hysesintäkter, p-platser	105	117
Årsavgifter, bostäder	3 637	3 587
Övriga intäkter	190	189
<b>Summa</b>	<b>4 131</b>	<b>4 114</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Besiktning och service	-42	101
Fastighetsskötsel	89	157
Städning	47	53
Trädgårdsarbete	21	2
Övrigt	12	1
<b>Summa</b>	<b>127</b>	<b>313</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Reparationer	252	78
<b>Summa</b>	<b>252</b>	<b>78</b>

<b>Not 5, Planerade underhåll</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nya hissar	1 443	0
Trapphusrenovering	416	0
Eluppgradering	0	1 577
<b>Summa</b>	<b>1 859</b>	<b>1 577</b>

<b>Not 6, Taxebundna kostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Fastighetsel	137	143
Sophämtning	65	54
Uppvärmning	564	575
Vatten	73	72
<b>Summa</b>	<b>839</b>	<b>843</b>

<b>Not 7, Övriga driftskostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Bredband	139	139
Fastighetsförsäkringar	56	53
Fastighetsskatt	92	89
Kabel-TV	64	62
<b>Summa</b>	<b>350</b>	<b>343</b>

<b>Not 8, Övriga externa kostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Kameral förvaltning	60	57
Konsultkostnader	0	49
Övriga förvaltningskostnader	39	69
<b>Summa</b>	<b>99</b>	<b>175</b>

<b>Not 9, Personalkostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Löner, arbetare	10	10
Sociala avgifter	19	16
Styrelsearvoden	56	44
<b>Summa</b>	<b>85</b>	<b>71</b>

<b>Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	493	810
<b>Summa</b>	<b>493</b>	<b>810</b>

<b>Not 11, Byggnad och mark</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	121 688	121 530
Årets inköp	0	159
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>121 688</b>	<b>121 688</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-8 729	-7 488
Årets avskrivning	-1 241	-1 241
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-9 969</b>	<b>-8 729</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>111 719</b>	<b>112 960</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>39 872</i>	<i>39 872</i>

<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	44 000	44 000
Taxeringsvärde mark	44 000	44 000
<b>Summa</b>	<b>88 000</b>	<b>88 000</b>

<b>Not 12, Maskiner och inventarier</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	163	163
Inköp	49	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>212</u>	<u>163</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-113	-84
Avskrivningar	-29	-29
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-143</u>	<u>-113</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>69</u>	<u>50</u>

<b>Not 13, Övriga fordringar</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Deklarerad skatt	-0	3
Skattekonto	9	9
Övriga fordringar	0	1
<b>Summa</b>	<u>9</u>	<u>13</u>

<b>Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Bredband	35	35
Försäkringspremier	38	37
Förvaltning	15	15
Kabel-TV	16	16
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	3
<b>Summa</b>	<u>105</u>	<u>105</u>

<b>Not 15, Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31
SBAB	2017-02-15	2,30 %		22 500
SBAB	2018-01-18	0,63 %	4 991	5 000
Stadshypotek	2019-01-30	0,90 %	22 500	22 500
Stadshypotek	2020-01-30	0,98 %	22 500	
<b>Summa</b>			<u>49 991</u>	<u>50 000</u>

<b>Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
El	14	16
Fastighetsskötsel	4	4
Förutbetalda avgifter/hyror	343	344
Löner	56	45
Sociala avgifter	17	14
Städning	0	4
Uppvärmning	74	73
Utgiftsräntor	36	19
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1	0
<b>Summa</b>	<b>545</b>	<b>517</b>

<b>Not 17, Ställda säkerheter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Totalt uttagna pantbrev	50 000	50 000
<b>Summa</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

#### **Not 18, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret**

Garagerenoveringen påbörjades i mitten av januari och beräknas pågå till mitten av mars. Arbetet har försenats något på grund av lite problem med delar av golvet. Planeringen inför renoveringen av husets framsida pågår och upphandlingen har påbörjats.

## Underskrifter

Solna, 2018 - 04 - 14

Ort och datum

Stefan Timmerman

Stefan Timmerman  
Ordförande

Katarina Julin

Katarina Julin  
Sekreterare

Andreas Hansén

Andreas Hansén  
Kassör

Jesper Sahlman

Jesper Sahlman  
Ledamot

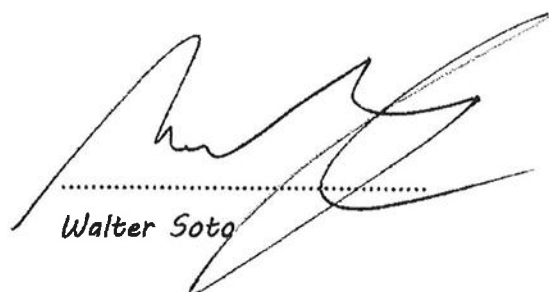
Annelie Wallin

Annelie Wallin  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2018 - 04 - 10

Walter Soto  
Internrevisor

Granskning har skett av räkenskaper och handlingar som visar föreningens verksamhet. Revisor har inget att erinra gällande föreningens verksamhet och rekommendera ansvarfrihet för styrelse gällande verksamhetsperioden 2017.



Walter Soto