

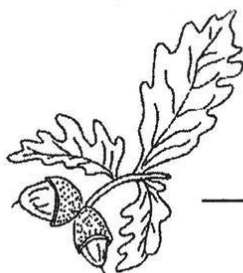


ÅRSREDOVISNING

2013



Brf Ekhammar



Kallelse till föreningsstämma.

**HSB:s Brf Ekhammar i Upplands-Bro.
Föreningslokal Mullbärsstigen 35.**

Dagordning vid brf Ekhammars ordinarie föreningsstämma den 20140327, kl 19,00.

1. Öppnande av föreningsstämma
2. Val av stämмоорdförande
3. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordning
6. Val av två personer att jämte stämмоорdförande justera protokollet
7. Fråga om kallelse behöriĝen skett
8. Styrelsen årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöter
13. Fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för mandatperioden till nästa ordinarie stämma samt principer för andra ekonomiska ersättningar till styrelseledamöter
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor samt ersättare
16. Val av valberedning
17. Erforderligt val till representation i HSB
18. Övrigt i kallelsen anmälda ärenden. Följande motioner är inlämnade. Angående inköp av bänkar, DG. Ang tvättstugan Bj 26 DG. Angående parkeringsavgifter, DG. Ang intäkter från lokaluthyrning, Angående öppnande av bom Mullbärsstigen 35. BA.
19. Mötets anslutning.

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser gentemot föreningen, samt har infunnit sig innan röstlängden fastställts (punkt 4).

Annan medlem än juridisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Som ombud för medlem som ej kan delta får make/maka, varaktigt sammanboende eller annan medlem i föreningen vara, mot uppvisande av fullmakt. Ombud får endast företräda en fullmakt.

Kungsängen i mars 2014.

HSB: s Brf Ekhammar i Upplands-Bro.
Styrelsen.

HSB:s Brf Ekhammar
Org. Nr 717000-1023

ÅRSREDOVISNING FÖR VERKSAMHETSÅR 2013

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Ekhammar nr 142 i Upplands-Bro (717000-1023) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1/1-2013 – 31/12 2013.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fastigheter:

Föreningen äger fastigheterna Kungsängens Tibble 1:26, 1:27, 1:28, 1:30, 1:31, 1:32, 1:33 och 1:34 i Upplands-Bro. Föreningen bildades 1965-01-25 och registrerades 1965-03-01. Byggnaderna, i vilka man upplåter lägenheter och garage, uppfördes 1971 – 72. Fastigheterna är fullförsäkrade i Trygg-Hansa Adeförsäkringar. I försäkringen ingår momenten bostadsrättstillägg, styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningsfrågor:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-03-21. Närvarande var 46 röstberättigade medlemmar varav 2 med fullmakt. Föreningen hade vid årets slut 310 medlemmar varav HSB Stockholm är en medlem.

Styrelse:

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Leif Gustafsson	ordförande
Susanne Milos	vice ordförande
Dagmar Zitkova	sekreterare
Lena Nyström	ledamot
Cina Oskarsson	ledamot
Stig Näslund	ledamot
Kenneth Lind	ledamot
Ted Glauman	ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2014 är följande ordinarie ledamöter: Leif Gustafsson, Dagmar Zitkova, Lena Nyström, Ted Glauman samt Kenneth Lind.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda möten.

Styrelsen har också under november -13 avhållit en budgetkonferens inför 2014-års budget. Styrelsen har under nov-13 för medlemmarna avhållit informationsmöte gällande budget 2014.

Revisor:

Revisor har varit Hjördis Hörngren med Berit Wennberg som ersättare, valda på ett år vid föreningsstämman, samt BoRevision AB, av HSB: s Riksförbund utsedd revisor.

JS.

Valberedning:

Stämman valde Birgitta Holmström, Siv Nilsson och Susanne von Knorring att bilda valberedning, där Susanne von Knorring valdes som sammankallande.

Ombud till distriktsstämma:

Föreningens ombud till distriktsstämma för HSB Stockholm distrikt Kungsängen har varit: Dagmar Zitkova, Leif Gustafsson, Cina Oskarsson samt Stig Näslund.

Som ersättare till distriktsombud valdes:

Kenneth Lind och Susanne Milos.

Redaktionskommite:

På stämman valdes en ny Redaktionskommite bestående av Fredrik Lindholm samt Johan Börjesson.

Aktivitetskommite:

På stämman valdes följande personer. Inger Bryntesson, Rolf Olsson samt Sebastian Lemker.

Föreningens hemsida:

Kenneth Lind har under året 2013 löpande kompletterat och förbättrat och uppdaterat Brf. Ekhammars hemsida på Internet. Där finns nu en del nyttig information att finna. Styrelsen lägger där löpande ut information till nytta för boende och blivande köpare och mäklare.

Information för nyinflyttade:

Informationspärm gällande Brf Ekhammar har under året kompletterats. Denna har lämnats ut till nyinflyttade.

Lägenheter och garage:

Föreningens fastigheter är bebyggda med 17 bostadshus med 257 medlemslägenheter med en total lägenhetsyta av 20 235 kvadratmeter. Därutöver finns ett kvartershus beläget på Mullbärsstigen 8 innehållande tre tvättstugor, bastu, el-central samt UC. ett på Mullbärsstigen 35 innehållande Föreningslokal, UC, el-central samt föråd och ett på Björnbärsstigen 26 innehållande Styrelselokal, två tvättstugor, UC, el-central.

För biluppställning finns ett parkeringshus med 110 platser varav 24 med uttag för motorvärmare, termogarage med 40 platser samt 115 ytparkeringsplatser.

Av föreningens 257 medlemslägenheter har under året 22 st överlåtits. Samtliga platser i garage och parkeringshus har varit uthyrda. Taxeringsvärdet är 175 902 000 kr varav byggnadsvärdet är 127 355 000 kr. JS.

Förvaltning:

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har enligt avtal utförts av HSB Stockholm till en kostnad av 490 387 kr. Förvaltare under året har varit Conny Jonsson. Förvaltningsassistent för Brf Ekhammar har varit Gunilla Pettersson.

Trappstädning och städning av lokaler har under året enligt avtal utförts av Master of Sweden enligt avtal till en kostnad av 375 723 kr. Markskötseln har HSB mark enligt avtal utfört till en kostnad av 494 028 kr. Kostnaderna för fastighetsskötseln har enligt avtal utförts av HSB Stockholm Teknisk Förvaltning uppgår till 227 145 kr och för snöröjningen utfört av HSB Mark på löpande räkning till 180 188 kr. Serviceavtal gällande undercentralerna tecknat med HSB Stockholm till en kostnad av 40 500 kr. Totalt 1 317 584 kr, Not 2, fastighetsskötsel och städ. Föreningen har ett avtal med Eon gällande el-leverans som bygger på termins/systemsupphandling. Avtalet löper till 2016-12-31.

Arvoden till styrelse, fritidskommitté och redaktionsutskott har utbetalats, sammanlagt 234 780 kr exl. lagstadgade arbetsgivaravgifter.

Årets uppkomna överskott, 1 517 775 kr, beror på att resultatet visas före stämmans beslut om avsättning och disposition av yttre underhållsfond.

Under året har räntekostnaden minskat med 105 274. Ränteintäkterna har minskat med 2 741 kr

Amortering av fören ingens lån har under året skett med 325 802 kr. Resterande skuld är 20 174 374 kr, vilket ger en skuld för snittlägenheten med 78 500 kr.

Årets avsättning till Yttre fond enligt budget 960 000 kr. Utöver detta föreslår styrelsen en extra avsättning med 600 000 kr i förslaget till resultatdisposition.

Ekonomi:

Årets verkliga resultat plus 247 759 kr uppstår när styrelsens förslag till resultatdisposition beslutas av stämman.

Resultat och ställning	2010	2011	2012	2013
Nettoomsättning kr	11 230 323	11 202 328	11 545 950	11 379 944
Rörelseresultat	748 905	24 100	1 465 451	2 036 293
Resultat efter finansiell	-245 280	- 660 589	844 400	1 517 775
Genomsnittlig årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm	509,52	509,52	509,52	509,52
Fond för yttre underhåll	3 276 066	2 395 216	2 988 147.	4 258 163

Enligt styrelsens förslag till resultatdisposition. *JS.*

Väsentliga händelser under året.

Ombyggnad och underhåll m.m:

Under året har samtliga entrepartier på Björnbärsstigen rengjorts och inoljats. Samtliga sittbänkar och bord inom området skrapats och ommålats. Under året har också den ändrade sophanteringen fungerat till fylles. Med vissa undantag, Fortfarande förekommer det att några inte tagit till sig det nya, utan i förekommande fall lägger sina sopor i området utställda sopkorgar. Även den ändrade avgiftsparkeringen har fungerat. Vill rikta ett tack till medlemmarna för ett gott arbete. Föreningen har under hösten genomfört upprepning av skrotcyklar, ej namnmärkta cyklar. Detta för att förbättra möjligheten för snöröjning. Under hösten har ett omfattande budgetarbete genomförts. Styrelsen sökte efter åtgärder som innebar en driftkostnadsminskning. Besiktning av befintlig takfläktar och tvättstugor har genomförts. Efter noggranna avvägningar fann styrelsen att det fanns starka ekonomiska skäl att byta befintliga frånluftsfläktar och att byta ut den befintliga tvättmaskinparken. Offertförfrågan gick ut till olika entreprenörer. Efter noggrann nollställning och utvärdering föll beställningarna på BN Energikonsult (fläktar) och Podab Tvättmaskiner. Året 2013 började med en ovanligt varm förvinter, och knappt ingen snö. Kostnaderna för värme, snöröjning och el har hållit sig inom den lagda budgeten. Under året har mycket arbete lagts ned på att få minskade räntekostnader och ökade ränteintäkter och därigenom få en ekonomi under kontroll. Snöröjning under 2013 har utförts av HSB-mark/Svenska väg som fått mycket med beröm från många boende.

Aktiviteter:

Veteranklubben har haft återkommande månadsmöten, och även ett antal utflykter och aktiviteter t.ex. Boule, samt besök på olika intressanta ställen. Vidare har i föreningslokalen bedrivits hantverkskurser, vävgrupp, pysselgrupp, gymnastikgrupp m.m. Aktivitetsgruppen har under året bedrivit bordtennis i föreningslokalen, samt inbjudit till Grillfest, Adventskaffe till glädje för barn och vuxna. Till styrelsens glädje har även lokalen använts av ett flertal boende till olika fester och samkväm.

Avgifter och hyror:

Årsavgifter för bostäder har varit oförändrade under 2013. Den genomsnittliga årsavgiften ligger på 509,52 kronor per kvadratmeter lägenhetsyta.

Föreningen har en budget i balans inkluderande en avsättning till framtida underhåll på 963 000 kr. Under 2014 planerar styrelsen ingen avgiftsändring. JS.

Kommande underhåll, utredningar under 2014.

Under 2014 kommer två stora arbeten att genomföras inom föreningen. 1. Byte av samtliga frånluftsfläktar. 2 Byte av hela tvättmaskinsparken. I övrigt kommer det mesta att ligga på löpande underhåll. Som tidigare år är ett av styrelsens viktigaste uppdrag att under 2014 arbeta på samma sätt som under tidigare år, oavbrutet bevaka och bearbeta föreningens lånebild. Hålla kontroll på alla de kostnaderna som kan komma att belasta föreningens ekonomi. Under året kommer även samtliga avtal inom Administration, Ekonomi, Teknisk Förvaltning och Markskötsel att omförhandlas. Hela tiden följa upp ev kommande förändringar i olika avtalsleveranser. Arbeta för att bevara Brf Ekhammars goda rykte och status hos de lokala mäklarna. Vårda fastigheter och mark. Till detta, att vårda mark och fastigheter, hoppas styrelsen att alla boende i föreningen tar sin del av ansvaret. Styrelsen fortsätter med bevakning och uppföljning av utvecklingen gällande vindkraft. Vad gäller beskärningar av träd och buskar kommer ungefär en tredjedel att utföras under 2014. Från April -14 kommer nya kommunala avfallstaxor att införas i kommunen. Det kommer att innebära kraftigt höjda kostnader för vår sophantering samt att det införes sortering av matavfall. I det fall föreningen inte fullgör matavfallssorteringen på ett fullgott sätt kommer kostnaden att ytterligare öka kraftigt.

Förslag till resultatdisposition:

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 380 867.
Årets resultat	1 517 775.
Summa.	2 898 642.

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll	-289 984.
Överföring till Fond för yttre underhåll enl. budget.	960 000.
Extra avsättning till Yttre fond.	600 000.
Nytt balanserat resultat	1 628 626.
Summa.	2 898 642.

Ytterligare upplysningar angående resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande upplysningar (Noter).

Tack från styrelsen.

Styrelsen tackar föreningens medlemmar för visat förtroende för det gångna verksamhetsåret. *D.S.*



Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ekhammar i Upplands-Bro

Org.nr: 717000-1023

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31 *JS.*


HSB Bostadsrättsförening Ekhammar i Upplands-Bro

Resultaträkning		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	11 379 944	11 545 950
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-7 649 091	-8 135 740
Planerat underhåll		-289 984	-507 069
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-324 982	-380 035
Avskrivningar	Not 3	-1 079 594	-1 057 655
Summa fastighetskostnader		-9 343 651	-10 080 499
Rörelseresultat		2 036 293	1 465 451
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	149 751	152 492
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-668 269	-773 543
Summa finansiella poster		-518 518	-621 051
Årets resultat		1 517 775	844 400

J.S.

72 bl 8v RL 40 2W 17 8.11


HSB Bostadsrättsförening Ekhammar i Upplands-Bro
Balansräkning
2013-12-31
2012-12-31
Tillgångar
Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 6	20 148 864	21 228 458
Mark och markanläggningar	Not 7	1 682 000	1 682 000
Inventarier	Not 8	0	0
		<u>21 830 864</u>	<u>22 910 458</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav	Not 9	700	700
		<u>700</u>	<u>700</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>21 831 564</u>	<u>22 911 158</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar
Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		6 760	9 400
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 007 842	1 171 518
Placeringskonto HSB Stockholm		526 632	520 766
Övriga fordringar	Not 10	56 385	14 900
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	574 809	578 673
		<u>2 172 428</u>	<u>2 295 257</u>

Kortfristiga placeringar	Not 12	6 200 342	4 000 342
--------------------------	--------	-----------	-----------

Kassa och bank	Not 13	2 107 892	2 083 603
----------------	--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>10 480 661</u>	<u>8 379 202</u>
-----------------------------	--	-------------------	------------------

Summa tillgångar
32 312 225 31 290 360
J.S.

SV J.C S.M
 DL RL co-d W M


HSB Bostadsrättsförening Ekhammar i Upplands-Bro
Balansräkning
2013-12-31
2012-12-31
Eget kapital och skulder
Eget kapital

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser	2 429 142	2 429 142
Upplåtelseavgifter	28 052	28 052
Underhållsfond	2 988 147	2 395 216
	<u>5 445 341</u>	<u>4 852 410</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 380 867	1 129 398
Årets resultat	1 517 775	844 400
	<u>2 898 642</u>	<u>1 973 798</u>

Summa eget kapital	<u>8 343 983</u>	<u>6 826 208</u>
--------------------	------------------	------------------

Skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	20 174 374	20 500 176
Leverantörsskulder		1 059 770	1 106 589
Skatteskulder		0	33 258
Fond för inre underhåll		1 265 112	1 218 327
Övriga skulder	Not 16	42 017	19 931
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 426 969	1 585 871
Summa skulder		<u>23 968 242</u>	<u>24 464 152</u>

Summa eget kapital och skulder	<u>32 312 225</u>	<u>31 290 360</u>
---------------------------------------	--------------------------	--------------------------

Poster inom linjen
Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	32 775 200	32 775 200
Fastighetsinteckningar totalt uttagna	37 087 600	37 087 600

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga JS.

TG Co
 SW DR sum
 RL 2W 4


HSB Bostadsrättsförening Ekhammar i Upplands-Bro

Kassaflödesanalys	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 517 775	844 400
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 079 594	1 057 655
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 597 369	1 902 055
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-34 981	338 251
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-170 108	392 958
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 392 280	2 633 264
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-325 802	-770 199
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-325 802	-770 199
Årets kassaflöde	2 066 478	1 863 065
Likvida medel vid årets början	7 776 229	5 913 163
Likvida medel vid årets slut	9 842 707	7 776 229

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfrista placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

d.s.

RL SW = D2
RL 10 SW 4 s.m



HSB Bostadsrättsförening Ekhammar i Upplands-Bro

Redovisningsprinciper m.m.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och planerat underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker med 1,5% och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning enligt plan och räknas vara färdigställda år 2020.

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %.

Föreningens skattemässiga underskott är oförändrat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 9 142 844 kr.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Arvoden styrelse
Sociala kostnader
Övrigt

2013-01-01	2012-01-01
2013-12-31	2012-12-31
234 780	231 230
51 502	49 836
7 754	9 759
<u>294 036</u>	<u>290 825</u>

Revisorer

Föreningsvald

7 600 7 294

Övriga förtroendevalda/anställda

Löner och ersättningar
Sociala kostnader
Pensionskostnader och förpliktelser
Övriga personalkostnader

7 000	2 400
2 199	754
450	450
125	800
<u>9 775</u>	<u>4 404</u>

Totalt

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

311 410 302 523

JS.

sv 4.6 D2
RL CC MW H s.m


HSB Bostadsrättsförening Ekhammar i Upplands-Bro

Noter	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	10 310 147	10 310 148
Hyrer	322 210	321 070
El, enhetsmätning	727 998	746 648
Övriga intäkter	196 061	343 506
Bruttoomsättning	11 556 416	11 721 372
Avgifts- och hyresbortfall	-4 000	-2 950
Avsatt till inre fond	-172 472	-172 472
	11 379 944	11 545 950
Not 2 Drift		
Personalkostnader	311 410	302 523
Fastighetsskötsel och lokalförbruk	1 317 584	1 435 121
Reparationer	229 464	288 803
El	1 309 589	1 439 372
Uppvärmning	2 575 838	2 622 760
Vatten	608 043	622 334
Sophämtning	282 949	424 560
Fastighetsförsäkring	150 689	134 219
Kabel-TV	166 672	161 876
Övriga avgifter	6 660	5 310
Förvaltningsarvoden	490 387	485 105
Övriga driftkostnader	199 806	213 757
	7 649 091	8 135 740
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	365 000	365 000
Om- och tillbyggnad	714 594	692 655
	1 079 594	1 057 655
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 121	2 612
Ränteintäkter HSB placeringskonto	5 866	10 070
Ränteintäkter skattekonto	93	17
Ränteintäkter HSB specialinlåning	117 684	81 375
Övriga ränteintäkter	24 988	58 418
	149 751	152 492
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	668 266	773 449
Övriga räntekostnader	3	94
	668 269	773 543

JS.

SK B.G. 72
KL CC 2W H s.m.


HSB Bostadsrättsförening Ekhammar i Upplands-Bro

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	42 648 995	42 648 995
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 648 995	42 648 995
Ingående ackumulerade avskrivningar	-21 420 537	-20 362 882
Årets avskrivningar	-1 079 594	-1 057 655
Utgående avskrivningar	-22 500 131	-21 420 537
Bokfört värde	20 148 864	21 228 458
Taxeringsvärde		
Byggnader	127 355 000	106 376 000
Mark	48 547 000	37 547 000
	175 902 000	143 923 000
Not 7 Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde mark	1 682 000	1 682 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 682 000	1 682 000
Bokfört värde	1 682 000	1 682 000
Not 8 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	233 628	233 628
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	233 628	233 628
Ingående avskrivningar	-233 628	-233 628
Utgående avskrivningar	-233 628	-233 628
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	700	700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Andel i HSB Stockholm	500	500
Andel i Fonus	200	200
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattefordringar	30 072	0
Skattekonto	26 313	14 900
	56 385	14 900
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	2 708	2 470
Leif Bolander & Co AB	162 400	150 689
HSB Stockholm	310 983	307 725
Com Hem	42 576	41 659
Home Solutions	22 958	22 958
Upplupna intäkter	33 184	53 172
	574 809	578 673
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm	6 200 000	4 000 000
Medlemskonto i Fonus	342	342
	6 200 342	4 000 342

DS.

sv FB DL
RL CO AN LG S.m


HSB Bostadsrättsförening Ekhammar i Upplands-Bro

Noter		2013-12-31	2012-12-31			
Not 13	Kassa och bank					
	Nordea	2 107 892	2 083 603			
		2 107 892	2 083 603			
Not 14	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	2 429 142	28 052	2 395 216	1 129 398	844 400
	Resultatdisp enl. stämmobeslut			592 931	251 469	-844 400
	Årets resultat					1 517 775
	Belopp vid årets slut	2 429 142	28 052	2 988 147	1 380 867	1 517 775
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek	39788411592	4,67%	2014-02-19	2 362 500	75 000
	Nordea Hypotek	39788553893	2,76%	2014-01-11	2 743 172	0
	Nordea Hypotek	39788553907	2,76%	2014-01-11	932 347	0
	Nordea Hypotek	39788558399	2,76%	2014-01-11	3 417 761	35 324
	Nordea Hypotek	39788558402	2,76%	2014-01-11	3 579 750	37 000
	Stadshypotek	49089704524	2,55%	2014-03-03	2 407 308	91 416
	Stadshypotek	494826	3,98%	2016-12-01	2 751 836	57 332
	Stadshypotek	518820	2,67%	2013-11-13	414 412	4 752
	Stadshypotek	693008	2,70%	2014-01-30	1 565 288	33 304
					20 174 374	334 128
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					19 840 246
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					18 503 734
Not 16	Övriga skulder					
	Moms				42 017	19 931
					42 017	19 931
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				63 431	70 075
	Förutbetalda hyror och avgifter				850 224	837 373
	Eon El				123 724	138 677
	Eon Fjärrvärme				282 335	342 331
	HSB Stockholm				29 835	66 319
	HSB Stockholm uppskattad snöröjning				0	50 000
	Energikonsult Björn Näsborn AB				31 200	0
	Ragn-Sells AB				0	51 000
	Övriga upplupna kostnader				46 220	30 096
					1 426 969	1 585 871

JS.

gu J.G. 12
 RL lo 12/14
 S.m


HSB Bostadsrättsförening Ekhammar i Upplands-Bro
Noter
2013-12-31 2012-12-31

 Stockholm, den 2014-02-02

Avstår HSB-ledamot

 Cina Oskarsson

 Dagmar Zitkova

 Kenneth Lind

 Leif Gustafsson

 Lena Nyström

 Stig Näsland

 Susann Milos

 Ted Glaumann

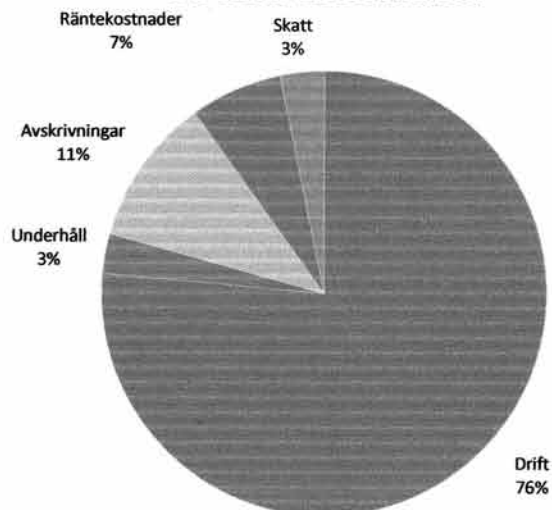
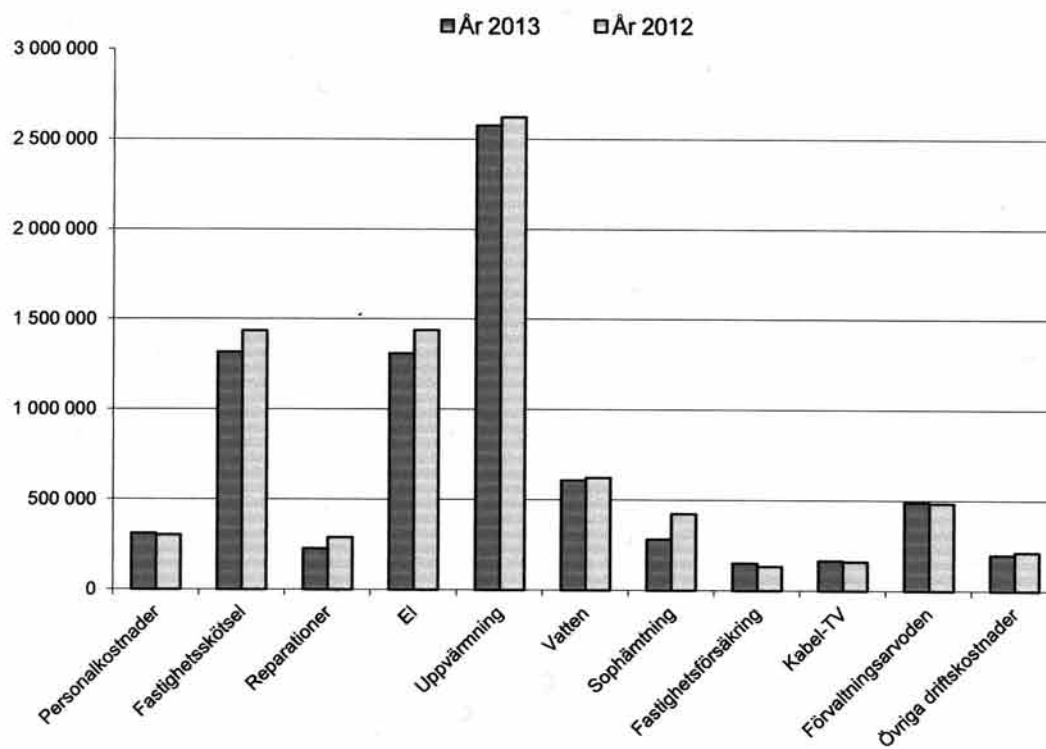
 Vår revisionsberättelse har 2014-02-03 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Lena Strömbäck

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor


HSB Bostadsrättsförening Ekhammar i Upplands-Bro
Totala kostnader

Fördelning driftkostnader




Revisionsherättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Ekhammar i Upplands-Bro, org.nr. 717000-1023

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ekhammar i Upplands-Bro för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

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 redovisningssed. 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 2013-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 Bostadsrättsförening Ekhammar i Upplands-Bro för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

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 ersättningsskyldig 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 ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 31 2014

Unged Ingerger
Av föreningen vald
revisor

Lena Strömbäck
Lena Strömbäck
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

**Valberedningens förslag till förtroendevalda inom Brf Ekhammar
inför årsstämman 2014.**

Uppdrag	Namn	Anmärkning
Ledamot	Leif Gustavsson	Omval 2 år
Ledamot	Susanne Milos	Kvarstår 1 år
Ledamot	Stig Näslund	Kvarstår 1 år
Ledamot	Lena Nyström	Omval 2 år
Ledamot	Cina Oskarsson	Kvarstår 1 år
Ledamot	Dagmar Zitkova	Omval 2 år
Ledamot	Kenneth Lindh	Omval 2 år
Revisor ordinarie	Hjördis Hörngren	Omval 1 år
Revisorsuppleant	Eva Karlsson	Nyval 1 år
Redaktionskommitté	Johan Börjesson	Omval 1 år
Redaktionskommitté	Fredrik Lindholm	Omval 1 år
Aktivitetskommitté	Inger Bryntesson	Omval 1 år
Aktivitetskommitté	Rolf Olsson	Omval 1 år
Aktivitetskommitté	Sebastian Lemker	Omval 1 år

Valberedningen


Birgitta Holmström


Susanne von Knorring

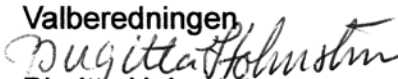

Siv Nilsson

Valberedningens förslag på arvoden 2014 för förtroendevalda i

Brf:Ekhammar.

Vi har beräknat på inkomstbasbeloppet (lbb) som år 2014 är 56 900 och det är en höjning på 0,5 %.

<u>Uppdrag</u>	<u>lbb</u>	<u>Kr</u>	<u>Fördelning</u>
Styrelsen	4,0	227600	Enligt styrelsebeslut
Revisor	0,14	7966	
Valberedningen	0,10	5690	x ledamöter max 3 Enligt Styrelsebeslut
Fri disposition (För olika verksamheter och resekostnader som godkänns av styrelsen)	0,5	28450	
Redaktionskommitté	0,10	5690	x ledamöter Enligt styrelsebeslut
Aktivitetskommitté	0,10	5690	x ledamöter Enligt styrelsebeslut

Valberedningen

 Birgitta Holmström


 Susanne von Knorring


 Siv Nilsson

Motion A / Bänk-bänkar

Eftersom det inte gick att flytta några befintliga bänkar i vårt område, så kommer här en begäran om inköp av nya till följande platser.

2 Det är återigen önskemål om en bänk vid tvättstugan på Björnbärsstigen, utanför vänd mot dörren. Om det råder oklarheter och svårt att förstå så kan jag vid mötet redogöra muntligt. Behovet finns, för vila, väntan. Avlastning eftersom "man" numera har med sig en soppåse, då man har bokat tid eller påbörjat sitt pass.

2 Även vid vändplan så behövs det en bänk för väntan på transport och dylikt. Björnbärsstogens vändplan ser inte så trevligt ut. Det används allt som oftast till offentlig miktions plats av ej boende i området. En liten upprustning skulle göra mycket gott intryck, t.ex. att få bort skräp sly, annat bråte. Vilket jag har vidtalat Stig Näslund om samt bifogat foto till styrelsen. Om nu marken är k-märkt så är den inte välskött, och i så fall får styrelsen lämna över det till berörd person/myndighet osv.

Evt. kan det komma fram flera förslag på stämman att beakta.

Styrelsen bör se möjligheter och inte omöjligheter till oss medlemmar.

Emotser en mycket BRA förklaring om det blir avslag på denna motion på stämman 2014.

Högaktningsfullt:



Doris Gåvefeldt.

AVS:-

Doris Gåvefeldt
Björnbärsstigen 8
196 34 Kungsängen
08-581 735 24

Motion B

TVÄTTSTUGORNA I BRF. EKHAMMAR PÅ BJÖRNBÄRSSTIGEN + MULLBÄRSSTIGEN.

Eftersom föreningen (styrelsens beslut under 2013) nu skall byta ut samtliga tvättmaskiner, vilket är bra ur energi och miljösynpunkt. Då bör även resten av inventarierna etc. ses över, eftersom det blir avstängt under arbetet. Det skall väl inte vara något problem el. svårigheter med detta. Vi spar både tid och pengar om allt görs under samma period. I denna motion får styrelsen besked om sådant som bör åtgärdas, vilket ALLA kan se som brukar tvättstugorna.

- A. Entré mattan på Bj. = stor snubbelriks, trasig den underlättar ej städningen.
- B. Byta ut samtliga trasiga persienner, de äriså dåligt skick, att det är inte lönsamt att laga dem. Ingen skall behöva insyn, om man inte vill själv. Det skall kännas säkert att vistas där.
- C. Arbetsbänkarna/ytorna i dagsläget är nötta, slitna trasiga osv. Det är INTE FRÄSCHA OCH HYGIENISKA längre.
- D. Kallmanglarna är tröga och låter högt, evt. ny längre duk. En form av översyn. I övrigt har de gett gott resultat.
- E. Kaklet på flera ställen är borta, trasigt. Alla bitar behövs nog inte bytas, men just där det kan komma in skit.
- F. Torkskåpen, översyn, evt byta ut filtren så det underlättar städningen, avtorkningen.
- G. Torktumlare/na rengöras och byta ut filter samt översyn.
- H. Centrifugerna, samtliga rengöras, översyn. Högt ljud.

Våra tvättstugor är en viktig funktion för många av oss och då skall det vara tryggt, säkert, hygieniskt samt fräscht att vara där.

Låt medlemmar komma med förslag, önskemål samt synpunkter till det bättre framöver.

Emotser en mycket BRA förklaring om denna motion avslås på stämman 2014.

HÖGAKTNINGSFULLT:

AVS:


Doris Gåvefeldt.

Doris Gåvefeldt
Björnbärsstigen 8
196 34 Kungsängen
08-581 735 24

Ps. Det skedde ett mord i en HSB-tvättstuga för en tid sedan, då hade styrelsen inte tillgodosett önskemålen. D.S.

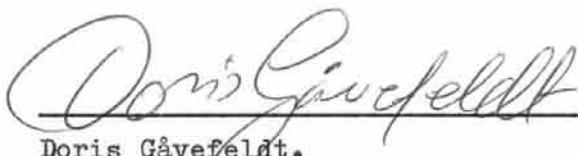
Motion C

Intäkterna ifrån parkeringsavgifter samt p-automaterna.

Nu är det dags att redovisa summan $\frac{1}{2}$ totalbeloppet av dessa intäkter. På vilket konto finns dem. Varför har aldrig detta framkommit i en årsredovisning ???
Detta är en konkret (ett exempel) förklaring för oss medlemmar hur det kan gå till och se ut. Hur stort är beloppet per år??? Dessutom vi som inte är bilägare, är vi med och betalar för underhåll ?? Vad går pengarna till ?? Åren gäller för 2012 + 2013. Det kan inte vara några konstigheter att få fram dessa uppgifter.

Ge ett klart besked på stämman 2014, vilket jag emotser, utan omständigheter.

HÖGAKTNINGSFULLT:


Doris Gåvefeldt.

AVS:

Doris Gåvefeldt
Björnbärsstigen 8
196 34 KUNGSÄNGEN

MOTION D

Intäkterna ifrån Lokaluthyrningen de senaste två åren: 2012+2013.

Återigen så finns ej här någon årsredovisning av denna verksamhet. Vilket konto i så fall finns det angivet ? Hur stort är beloppet för ett helt år ?? Vart går och vem får pengarna ? Bara till inköp ? Dep. avgiften är i dagsläget 200:-. Räcker det ? Hur stor procent är slitage, underhåll, reparationer samt städning av lokalen ?

Härmed finns det anledning att belysa något konkret som vi alla är med och betalar för i vår förening.

Det är på sin plats att redogöra detta enkla exempel för oss medlemmar.

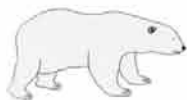
Förväntar mig en godtycklig förklaring och ett bra svar på samtliga frågor på stämman 2014.

HÖGAKTNINGSFULLT:

Doris Gåvefeldt.



AVS: Doris Gåvefeldt
Björnbärsstigen 4
196 34 KUNGSÄNGEN

**Brf Ekhammar i Kungsängen.****Motion om låst vägbom.**

Under hösten 2013 har jag samtalat med ambulanspersonal som, vid två tillfällen, stannat vid vändplatsen i slutet av Slånbärsvägen. Oavsett ambulanspersonal eller GPS finns där en vägbom in till vägar för bilkörning i föreningen.

Vid dessa tillfällen har den med skyltar märkta vägbommen hindrat inkörning i området.

Skyltarna sattes upp under första halvan av 2000-talet samtidigt som låsen förändrades så att medlemmens nyckel inte kan användas och "brandkårslåset" togs bort.

Den styrelse som beslutade att just den bommen inte skall kunna öppnas, av räddningspersonal under utryckning, har säkert lämnat ett beslutsunderlag till protokollet med argument för skyltning och låsning med starkare skäl än att hindra brådskande räddningstransporter.

Om bommen tagits bort och betongsuggor placerats som hinder för infart är det ytterst tveksamt om dessa fått stå kvar för räddningstjänsten.

Förslag:

Låsen på bommen byts till lika låsning som föreningens andra bommar.

Skylt ändras till annan text.

Det är alltid svårt att skriva bra/förståelig text på skyltar varför viss eftertanke krävs.

Exempel:

***Förbjuden infart.
(gäller ej utryckningsfordon)***

Kungsängen som ovan

Björn Abrahamsson

Styrelsens svar på motioner

Motion A (Bänk-Bänkar) D Gåvefeldt.

Styrelsen vidhåller tidigare Stämmobeslut, där något behov ej förelåg.
Därför rekommenderar styrelsen stämman att avslå lagd motion.

Motion B (Tvättstugor). D Gåvefeldt.

Styrelsen anser detta vara en underhållsfråga, som i dess helhet ligger inom styrelsen ansvarsområde. Styrelsen kommer att beakta dina synpunkter i vår underhållsplanering.
Styrelsen anser därmed att motionen är besvarad.

Motion C (Parkeringsintäkter) D Gåvefeldt.

Intäkter från avgiftsbelagda uteparkeringar, 2012= 113 699 kr 2013=135 895 kr finns med i den ekonomiska redovisningen, och ingår i föreningens totala ekonomi. Med vår nya lösning med p-avgifter bidrar icke bilägare, med mindre andel av årsavgiften till underhållet av p-platser.

Styrelsen anser härmed motionen besvarad.

Motion D (intäkter lokaluthyrning) D Gåvefeldt.

Intäkterna går in i en därtill avsedd handkassa.

Ur denna tas kostnader för mindre löpande utgifter t.ex (Städmatr,div hygienartiklar, husgeråd och prydnadssaker. Kan nämnas att det finns förd kassabok. Styrelsen anser motionen därmed besvarad.

Motion E Abrahamsson.

En av flera skäl till att avstänga nämnda infart är bl.a att där finns gemensamhetsytor (grll, sittbänkar för uteverksamhet samt förbifart vid befintlig fotbollsplan. Tidigare erfarenhet är också att bilarna framfördes med mycket hög hastighet nedför backen.

Förbättrad infartsskyltning har utförts.

Därför rekommenderar styrelsen stämman att avslå lagd motion.



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående (= förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevittnad)



Kungsängen, Ekhammar – 2013