Brf Ekdungen i Kalmar HSBs
732400-0715

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ekdungen i Kalmar HSBs

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2045.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-04-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1955-04-19 och nuvarande stadgar registrerades 2015-04-27 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Carl Alexander Bergström Kvidén	Ledamot
Thomas Rune Danielsson	Ledamot
Johan Leif Hasselqvist	Ledamot
Susan Eva Madelaine Lindström	Ledamot
Pär-Olof Ingemar Magnusson	Ledamot
Stefan Per Joakim Sandgren	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Thomas Rune Danielsson och Pär-Olof Ingemar Magnusson.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Pia Andersson	Ordinarie Extern	Borevision
Anna Berg	Ordinarie Intern	
Bengt Påhlsson	Suppleant Intern	

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-09.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
PLÖJAREN 1	1955	Kalmar
RÄTTAREN 1	1955	Kalmar

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

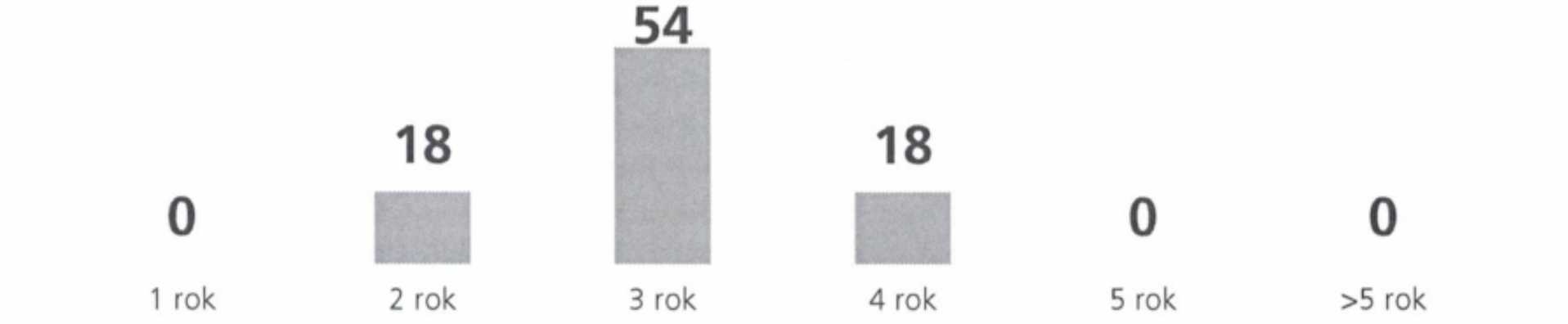
Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheterna bebyggdes 1956 och består av 5 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1956.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 576 m², varav 6 576 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 90 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadernas tekniska status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2045.
Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte till rörelsestyrda ledlampor i trapphus och källare	2015
Upprustning trädgård	2011 - 2013
Tilläggsisolering	2009 - 2010
Omputsning fasad	2009 - 2010
Utbyte samtliga fönster	2009 - 2010
Renovering värmesystem	2003 - 2004
Utbyte ytterdörrar	2003
Omläggning av tak	2001
Rörstambyte	1997
Renovering av balkonger	1994
Omputsning av fasad	1994

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Fastighets & trädgårdsskötsel	Skötselbolaget
Ventilation & värmeanläggningar	Skötselbolaget
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum

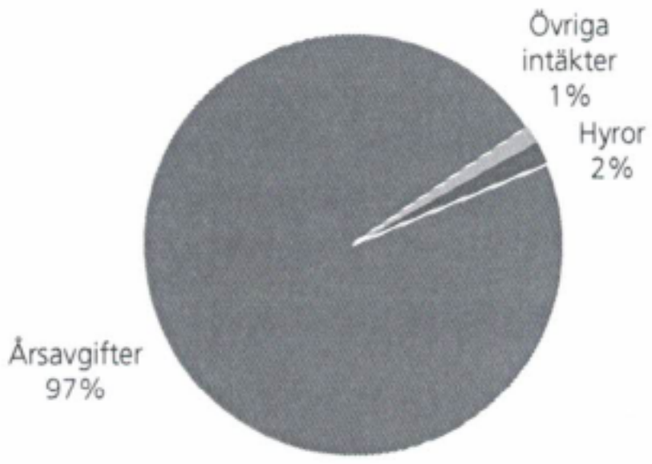
Föreningens ekonomi

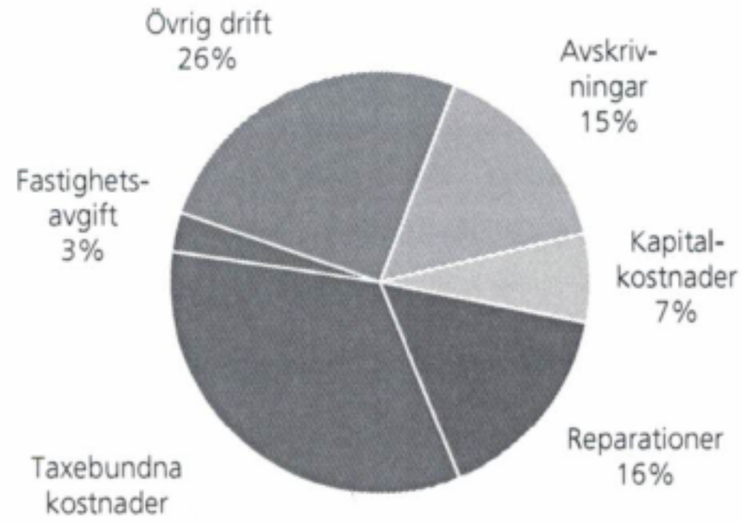
Föreningens ekonomi är fortsatt stabil och husen är väl underhållna, likaså tillhörande markytor.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 787 363**	**2 262 723**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 013 017	4 142 764
Finansiella intäkter	12 424	9 010
Minskning kortfristiga fordringar	429 396	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	298 499
	4 454 837	**4 450 273**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 889 829	2 582 389
Finansiella kostnader	253 004	369 512
Ökning av kortfristiga fordringar	0	15 913
Minskning av långfristiga skulder	114 988	1 957 818
Minskning av kortfristiga skulder	713 951	0
	3 971 772	**4 925 632**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**2 270 428**	**1 787 363**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**483 065**	**-475 359**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader





Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bredband från Com Hem ingår fr o m dec 2016 i månadsavgiften.

Källarna har fräschats upp och målats om. Hobbyrummen, elcentraler och styrelserummet likaså. Ny inredning har införskaffats till styrelserum och pentry.

De gamla soprummen har städats ur, målats och försetts med belysning.

Belysning har också monterats på husens ytterväggar utmed gångarna in till entréerna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 90 st
Överlåtelser under året: 15 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 111
Tillkommande medlemmar: 20
Avgående medlemmar: 19
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 112

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	591	591	591	591
Lån/m² bostadsrättsyta	1 749	1 767	2 064	2 247
Elkostnad/m² totalyta	19	17	16	19
Värmekostnad/m² totalyta	111	107	92	103
Vattenkostnad/m² totalyta	39	40	40	39
Kapitalkostnader/m² totalyta	38	56	72	76
Soliditet (%)	5	2	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	312	524	552	-359
Nettoomsättning (tkr)	3 969	3 964	3 966	3 961

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 576 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	170 740	0	0	170 740
Fond för yttre underhåll	1 041 414	410 700	-264 003	894 717
S:a bundet eget kapital	**1 212 154**	**410 700**	**-264 003**	**1 065 457**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-901 610	-410 700	700 555	-1 191 465
Årets resultat	309 605	309 605	-436 552	436 552
S:a ansamlad förlust	**-592 005**	**-101 095**	**264 003**	**-754 913**
S:a eget kapital	**620 149**	**309 605**	**0**	**310 544**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	309 605
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-490 909
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-410 700
summa balanserat resultat	**-592 004**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
att i ny räkning överförs	**-592 004**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 969 250	3 964 116
Övriga rörelseintäkter	Not 3	43 767	178 648
Summa rörelseintäkter		**4 013 017**	**4 142 764**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 494 502	-2 212 394
Övriga externa kostnader	Not 5	-234 606	-195 682
Personalkostnader	Not 6	-158 121	-172 592
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-573 002	-677 820
Summa rörelsekostnader		**-3 460 232**	**-3 258 488**
RÖRELSERESULTAT		**552 785**	**884 276**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 024	8 510
Nedskrivning av finansiella tillgångar		400	500
Räntekostnader och liknande resultatposter		-253 004	-369 512
Summa finansiella poster		**-240 580**	**-360 502**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**312 205**	**523 774**
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Medlemmarnas reparationsfond		0	-85 501
		0	**-85 501**
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-2 600	-1 721
		-2 600	**-1 721**
ÅRETS RESULTAT		**309 605**	**436 552**

Balansräkning

		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	10 307 631	10 880 633
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**10 307 631**	**10 880 633**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**10 308 131**	**10 881 133**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	8 541
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 418 195	1 379 869
Summa kortfristiga fordringar		**1 418 195**	**1 388 410**
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 12		
Kortfristiga placeringar		200 000	399 600
		200 000	**399 600**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		860 974	637 492
Summa kassa och bank		**860 974**	**637 492**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 479 170**	**2 425 501**
SUMMA TILLGÅNGAR		**12 787 301**	**13 306 635**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		170 740	170 740
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 041 414	894 717
Summa bundet eget kapital		**1 212 154**	**1 065 457**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-901 610	-1 191 465
Årets resultat		309 605	436 552
Summa fritt eget kapital		**-592 005**	**-754 913**
SUMMA EGET KAPITAL		**620 149**	**310 544**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	11 388 296	11 503 284
Summa långfristiga skulder		**11 388 296**	**11 503 284**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	115 000	115 000
Leverantörsskulder		213 867	454 786
Skatteskulder		13 034	11 049
Övriga skulder		101 778	583 558
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	335 177	328 414
Summa kortfristiga skulder		**778 856**	**1 492 807**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**12 787 301**	**13 306 635**

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Fastighetsförbättringar	25 år	25 år
Tvättstuga	Fullt avskriven	10 år
Soprum/sophus	Fullt avskriven	25 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Fasad	40 år	40 år
Markanläggning	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	3 884 882	3 884 882
Hyror lokaler	16 800	18 562
Hyror parkering	54 870	54 870
Hyror förråd	2 796	900
Överlåtelse/pantsättning	10 000	5 000
Öresutjämning	-99	-98
	3 969 250	**3 964 116**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Kommunalt bidrag	0	176 700
Försäkringsersättning	34 266	0
Övriga intäkter	9 501	1 948
	43 767	**178 648**

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2016	2015
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	342 000	231 146
Fastighetsskötsel beställning	15 887	0
Fastighetsskötsel gård entreprenad	4 000	8 494
Fastighetsskötsel gård beställning	0	1 566
Snöröjning/sandning	8 187	10 873
Städning entreprenad	0	47 702
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	11 250
Gård	750	59 628
Serviceavtal	0	4 472
Förbrukningsmateriel	19 273	4 730
	390 097	**379 861**
Reparationer		
Brf Lägenheter	0	914
Tvättstuga	4 394	3 689
Sophantering/återvinning	14 154	0
Källare	360 315	1 184
Entré/trapphus	16 645	4 727
Lås	3 089	317
VVS	26 904	72 779
Ventilation	41 250	14 497
Elinstallationer	73 789	6 256
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	8 094
Fasad	0	2 045
Balkonger/altaner	0	2 516
Mark/gård/utemiljö	0	1 940
Garage/parkering	0	5 021
Vattenskada	46 839	0
	587 379	**123 979**
Periodiskt underhåll		
Elinstallationer	0	264 003
	0	**264 003**
Taxebundna kostnader		
El	122 939	114 750
Värme	729 589	702 738
Vatten	256 896	261 805
Sophämtning/renhållning	130 298	130 696
Grovsopor	0	1 672
	1 239 722	**1 211 661**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	31 901	30 597
Tomträttsavgäld	8 078	7 991
Kabel-TV	65 155	80 177
Bredband	58 050	2 256
	163 184	**121 021**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**114 120**	**111 870**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**2 494 502**	**2 212 394**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2016	2015
Medlemsinformation	725	0
Tele- och datakommunikation	4 668	2 448
Juridiska Åtgärder	0	1 750
Revisionsarvode extern revisor	11 500	11 188
Föreningskostnader	33 810	10 037
Styrelseomkostnader	9 427	7 225
Fritids- och trivselkostnader	4 053	0
Förvaltningsarvode	98 251	94 384
Förvaltningsarvoden övriga	5 219	3 688
Administration	6 824	6 473
Korttidsinventarier	20 508	10 874
Konsultarvode	838	10 000
Föreningsavgifter	31 874	30 705
Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 910	6 910
	234 606	**195 682**

Not 6 PERSONALKOSTNADER

	2016	2015
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	49 300	54 529
Löner	72 000	76 800
Sociala kostnader	36 821	41 263
	158 121	**172 592**

Not 7 AVSKRIVNINGAR

	2016	2015
Förbättringar	480 164	584 982
Markanläggning	92 838	92 838
	573 002	**677 820**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	25 186 971	25 186 971
Utgående anskaffningsvärde	**25 186 971**	**25 186 971**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-14 306 338	-13 628 517
Årets avskrivningar enligt plan	-573 002	-677 820
Utgående avskrivning enligt plan	**-14 879 340**	**-14 306 338**
Planenligt restvärde vid årets slut	**10 307 631**	**10 880 633**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	333 191	333 191
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	33 000 000	30 000 000
Taxeringsvärde mark	13 000 000	10 800 000
	46 000 000	**40 800 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	46 000 000	40 800 000
	46 000 000	**40 800 000**

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 9 MASKINER OCH INVENTARIER

	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	286 603	286 603
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**286 603**	**286 603**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-286 603	-286 603
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-286 603**	**-286 603**
Redovisat restvärde vid årets slut	**0**	**0**

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	7 872	6 097
Klientmedel hos SBC	1 409 454	1 149 872
Fordringar	870	223 900
	1 418 195	**1 379 869**

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2016-12-31	2015-12-31
Insats HSB	500	500
	500	**500**

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Nominellt värde	Bokfört värde 2016-12-31	Verkligt värde 2016-12-31	Bokfört värde 2015-12-31
Aktieindexobligation SHB 931 RT*	0	0	0	99 600
Aktieindexobligation SHB 931 AS*	0	0	0	50 000
Aktieindexobligation SHB 931 AZ*	0	0	0	50 000
Aktieindexobligation SHB 949 AN	200 000	200 000	265 800	200 000
		200 000	**265 800**	**399 600**

*Inlöst 2016

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	894 717	516 917
Reservering enligt stadgar	410 700	410 700
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-264 003	-32 900
Vid årets slut	**1 041 414**	**894 717**

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors-ändringsdag
Handelsbanken	1,400 %	940 000	950 000	2018-12-30
Handelsbanken	1,320 %	2 128 456	2 151 100	2017-12-30
Handelsbanken	2,960 %	3 276 168	3 310 120	2017-06-01
Handelsbanken	1,350 %	1 778 172	1 802 564	Rörligt
Handelsbanken	1,350 %	3 380 500	3 404 500	2017-03-01
Summa skulder till kreditinstitut		**11 503 296**	**11 618 284**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-115 000	-115 000	
		11 388 296	**11 503 284**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 928 296 kr.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	15 336 100	15 336 100

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen kommer att bekosta ny markis eller byte av markis på samtliga balkonger.

Samtal förs med Kalmar kommun om att skapa nya parkeringsytor. Och i samband med det ev förbereda för laddningsstolpar för elbilar.

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	15 625	12 221
	Förutbetalda avgifter och hyror	319 552	316 193
		335 177	**328 414**

Styrelsens underskrifter

KALMAR den 4 / 4 2017

Carl Alexander Bergström Kvidén
Ledamot

Thomas Rune Danielsson
Ledamot

Johan Leif Hasselqvist
Ledamot

Susan Eva Madelaine Lindström
Ledamot

Pär-Olof Ingemar Magnusson
Ledamot

Stefan Per Joakim Sandgren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 / 4 2017
Borevision

Pia Andersson
Extern revisor

Anna Berg
Intern revisor