



# ÅRSREDOVISNING

## 2015

### HSB BRF EKEN



HSB – där möjligheterna bor

# HSB – EN KOOPERATIV ORGANISATION I SAMVERKAN MED MEDLEMMARNA

HSB Södertälje är en kooperativ organisation som ägs av sina medlemmar – bostadsrättshavare, bostadsrättsföreningar och bosparare. Det är medlemmarna som via de förtroendevalda är med och styr verksamheten. HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Ledorden för HSBs verksamhet är engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan.

HSB kombinerar lokalt självbestämmande med demokratisk samverkan. De boende i bostadsrättsföreningen beslutar själva om allt som har med det egna boendet och föreningen att göra. Samtidigt utgör HSB

Södertäljes bostadsrättsföreningar gemensamt en stark kraft. Genom att samverka vid upphandlingar är det möjligt att förhandla fram fördelaktiga avtal svåra att åstadkomma för enskilda bostadsrättsföreningar. HSB Södertälje samordnar exempelvis upphandling av fastighetslån, fastighetsförsäkringar, bredbandsavtal och fastighetsel. Genom tidningen ”Hemma i HSB” får den enskilde medlemmen rabatterbjudanden på varor och tjänster.

HSB agerar också gemensamt på nationell nivå för att vara med och påverka i de viktigaste boendefrågorna.

## ATT BO I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING - VAD INNEBÄR DET?

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i bostadsrättsföreningen gemensamt äger och förvaltar lägenheter, hus och mark som hör till föreningen. En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen bestämmer om allt som har med den egna föreningen att göra. Alla medlemmar har möjlighet att själva eller genom styrelsen påverka ekonomi och förvaltning.

I en HSB-bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan alla känna sig trygga. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns pengar till underhållet. Det är viktigt att så många som möjligt hjälps åt att ta ansvar för alla små och stora uppgifter som finns i en bostadsrättsförening.

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ. Stämman väljer styrelse och beviljar ansvarsfrihet till styrelsen.

Föreningsstämman hålls en gång om året. På stämman ska medlemmarna granska den verksamhet som föreningen haft under

året. Medlemmarna kan också komma med förslag på nya sätt att driva föreningen eller ändra på sådant som de anser felaktigt. Men stämman handlar inte bara om det som varit. Man ska också diskutera föreningens framtid. Inför stämman kan medlemmarna lämna motioner med förslag på åtgärder.

Den som innehar en HSB-bostadsrätt är medlem och andelsägare i HSB. Vid inträde ska den nya medlemmen därför betala en andel och det första årets medlemsavgift. Andelen är ett engångsbelopp som återfås vid eventuellt utträde.

Den årliga medlemsavgiften betalas under efterföljande år av bostadsrättsföreningen.

Vill Du veta mer om HSB gå in på vår hemsida [www.hsb.se](http://www.hsb.se)



## ÅRSREDOVISNING

### HSB:s Bostadsrättsförening Eken i Södertälje

Orgnr 715600-0155

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret  
**2015-01-01 - 2015-12-31**

#### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

#### Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Eken 3, byggdes år 1934 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Protector Försäkring  
I försäkringen ingår försäkring mot ohyra.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har inte utförts under 2015.

#### Lägenheter och lokaler

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Av föreningens bostadsrättslägenheter har under året 2 st överlåtits.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

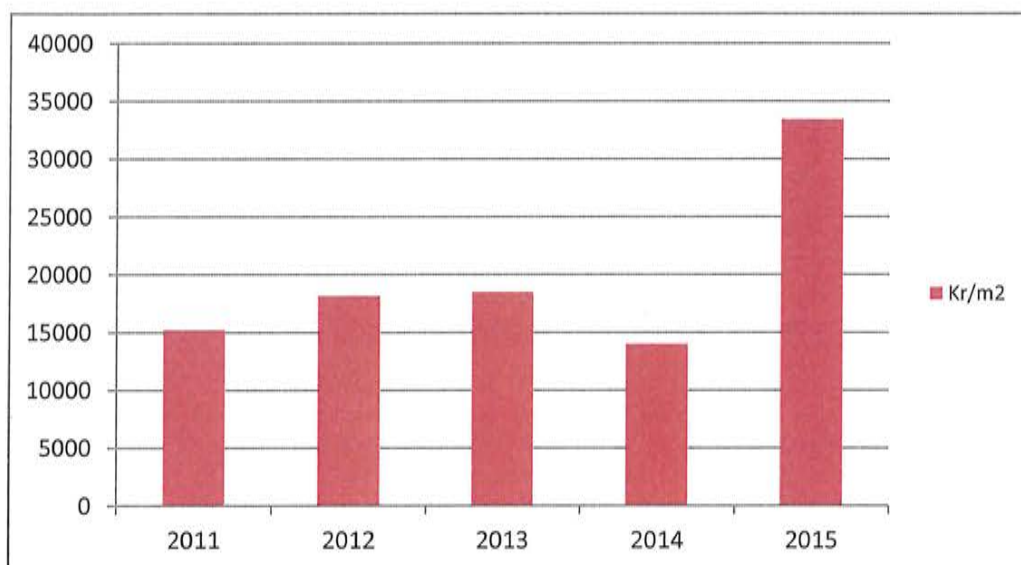
| R o k                | Antal     | Yta m2       |
|----------------------|-----------|--------------|
| 1                    | 4         | 121          |
| 2                    | 13        | 615,5        |
| 3                    | 2         | 139          |
| <b>Totalt</b>        | <b>19</b> | <b>875,5</b> |
| Lokaler, hyresrätter | 2         | 68,5         |
| Parkeringsplatser    | 15        |              |

På föreningens fastigheter finns totalt 15 parkeringsplatser. Samtliga parkeringsplatser hyrs ut till medlemmar. *oz*



## Försäljningspris

Prisutvecklingen framgår av nedanstående diagram. Priset avser medelpriset per kvadratmeter utan hänsyn till standarsskillnader mellan lägenheter eller lägenheternas storlek.



## Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2015-06-11. På stämman deltog 9 st. medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 24 medlemmar varav HSB Södertälje är en medlem.

## Styrelse

|                 |                                   |
|-----------------|-----------------------------------|
| Jonas Nordh     | Ordförande                        |
| Rasmus Engman   | Ledamot                           |
| Jonny Axelsson  | Ledamot                           |
| Åsa Ekbäck      | Sekreterare                       |
| Yrsa Andersen   | Ledamot                           |
| Mikael Mattsson | Ledamot                           |
| Anita Winbo     | Ledamot, utsedd av HSB Södertälje |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma Jonas Nordh, Åsa Ekbäck och Jonny Axelsson.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

## Revisor

Revisor har varit BoRevision AB av HSB Riksförbund förordnad revisor.

02



HSB – där möjligheterna bor

### Representanter i HSB fullmäktige

Föreningens representant på HSB Södertälje föreningsstämma var Jonas Nordh med Åsa Ekbäck som ersättare.

### Valberedning

Valberedningen har varit Niko Nykänen och Johan Ahlskog.

### Vicevärd

Som vicevärd har varit Jonas Nordh.

## Förvaltning

Styrelsen har tecknat avtal med nedanstående entreprenörer för den administrativa och tekniska förvaltningen:

#### Entreprenör

HSB Södertälje  
Jonssons Fastighetsjour  
HSB Service  
Com Hem  
Bredbandsbolaget

#### Uppdrag

Administrativ förvaltning  
Fastighetsjour  
Teknisk Förvaltning  
Kabel-TV  
Internet (fiber)

### Överlåtelse- och pantsättningsavgift

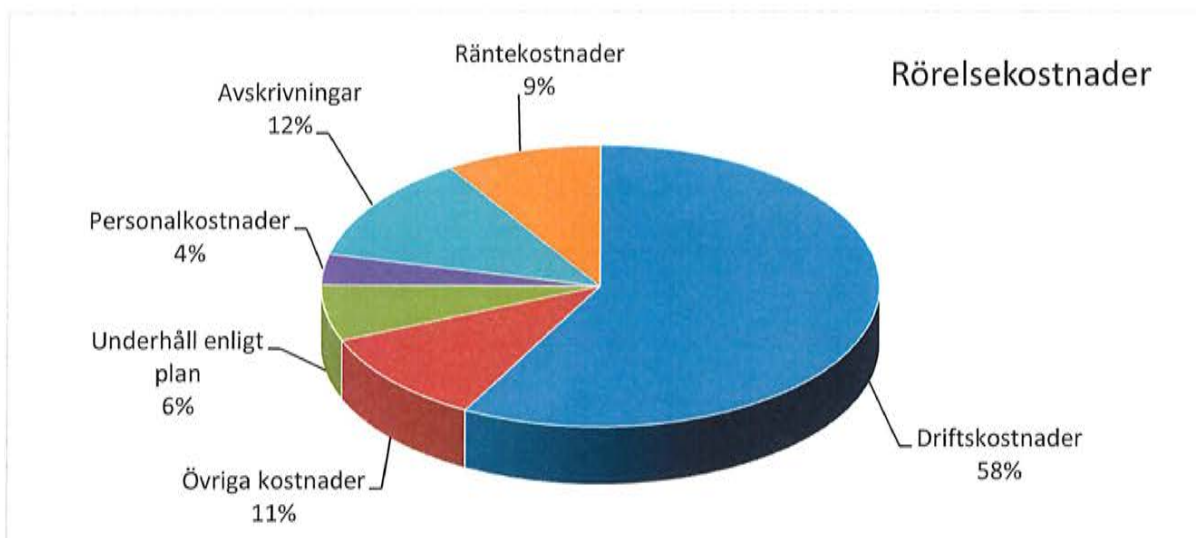
Bostadsrättsföreningens styrelse har givit HSB Södertälje fullmakt att hantera överlåtelser av bostadsrättslägenhet och panthantering vid belåning av bostadsrättslägenhet. Avgiften är i enlighet med bostadsrättslagen samt bostadsrättsföreningens stadgar § 32. Avgiften för överlåtelse är högst 2,5 procent av prisbasbeloppet och har under året var 1 113 kronor, vilket erlägges av säljaren. Pantsättningsavgiften är 1 procent av prisbasbeloppet, vilket innebär 445 kronor per pantnotering. *02*



## Ekonomi

### Kostnadsfördelning

Fördelningen mellan kapital-, drifts- och underhållskostnader i bostadsrättsföreningen.



### Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes 2015-01-01 med 3,5 %. Årsavgifterna är i snitt 869 kr/ m<sup>2</sup> och år. I månadsavgiften ingår en kostnad för bredband och telefoni.

### Resultat och omsättning

|                          | 2015    | 2014     | 2013    | 2012    | 2011    |
|--------------------------|---------|----------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning          | 833 510 | 779 882  | 733 993 | 716 290 | 733 489 |
| Årets resultat           | 62 654  | -300 239 | 30 209  | -17 479 | 3 505   |
| Resultat efter fondjust. | 67 304  | -104 791 | -20 791 | -8 041  | -54 505 |

### Nyckeltal

|                                    | 2015  | 2014  | 2013  | 2012  | 2011  |
|------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Månadsavgift kr/m <sup>2</sup>     | 869   | 840   | 815   | 796   | 786   |
| Fastighetslån kr/ m <sup>2</sup>   | 2 355 | 2 399 | 2 442 | 2 486 | 2 574 |
| Snittränta lån vid årets slut      | 2,85  | 3,39  | 3,74  | 3,89  | 4,03  |
| Kassalikviditet %                  | 159   | 124   | 238   | 206   | 198   |
| Soliditet i %                      | 21    | 19    |       |       |       |
| Avsättning & avskr./m <sup>2</sup> | 159   | 161   | 130   | 127   | 195   |



*Likviditet* = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %

*Soliditet* = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning).

Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder).

Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat

*Avsättning&avskr./m2* = Avskrivning på byggnaden och avsättning till yttre fond i kr per m2.

Beroende på fastighetens skick och när/hur den har förvärvats kan detta nyckeltal variera mellan t ex 100 och 250 kr/m2 och år. Lägre nivåer är inte att rekommendera långsiktigt, eftersom värdet på fastigheten och bostadsrätterna riskerar att urholkas.

## Energi

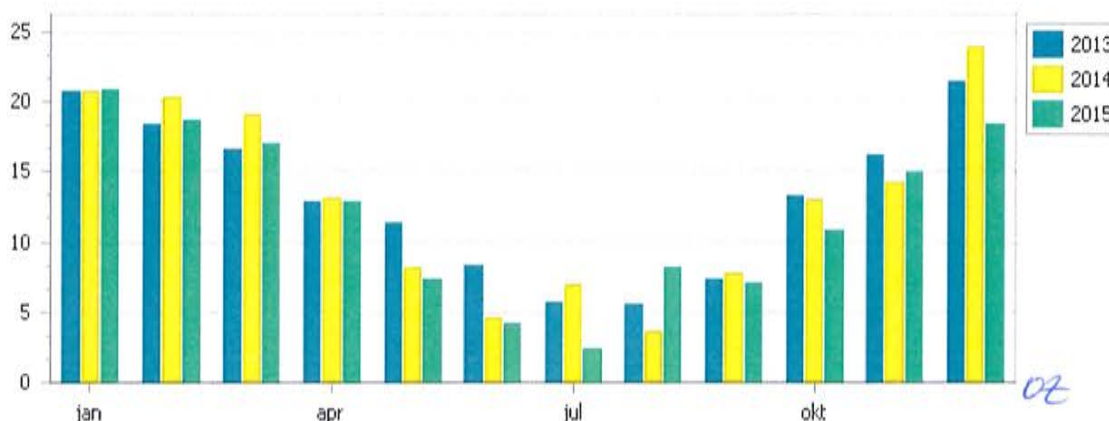
### Jämförelsetal för fastigheternas uppvärmning

Nedan redovisas hur stor energivolyum det krävs för att värma upp föreningens fastigheter.

Siffrorna visar energiåtgång i kWh per kvadratmeter uppvärmd yta. Beräkningen är graddagskorrigerad d v s justerad med hänsyn till att utomhustemperaturen är olika mellan olika dagar och år.

|                               | 2015 | 2014 | 2013 |
|-------------------------------|------|------|------|
| Energivolyum i kWh/m2 för brf | 142  | 155  | 157  |

### Fjärrvärme (kWh/m2 uppvärmd), normalårskorrigerat





## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 20- årig underhållsplan vilken under året har uppdaterats. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Följande åtgärder har utförts under året:

- reparation av tak
- ny torktumlare
- hamling av pilen
- spolning av vissa stammar
- radonmätning

### Tidigare års betydande underhåll

Utökning av parkeringsplatser, OVK-besiktning, stambyte, fasadrenoveringar, isolering av vinden, byte av el-kablage, byte av säkerhetsdörrar, tvättmaskiner och fönster i varje lägenhet och källare. Balkongerna har bytts ut.

## Förväntad framtida utveckling

### Planerat underhåll enligt underhållsplan

Eventuellt lagning av tak ska utföras under 2016.

### Budget för år 2016

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster och efter avsättning till yttre fond på 57 000 kronor. Styrelsen beslutade att årsavgifterna skall vara oförändrade från 2016-01-01.

P-platserna höjdes med 50,-/plats fr o m 2016-01-01. *02*



**Kassaflödesanalys**

| Belopp i kr                            | 2015-12-31      | 2014-12-31        |
|--|-----------------|-------------------|
| <b>Likvida medel vid årets början</b>  | <b>243 923</b>  | <b>458 884</b>    |
| <b>Pengar in</b>                       |                 |                   |
| Avgifter och hyror (rörelseintäkter)   | 833 510         | 780 082           |
| Ränteintäkter (finansiella intäkter)   | 360             | 1 989             |
| Minskning av fordringar                | 7 885           | 26 323            |
| <b>Summa årets flöde in</b>            | <b>841 754</b>  | <b>808 394</b>    |
| <b>Pengar ut</b>                       |                 |                   |
| Driftskostnader                        | -447 263        | -557 475          |
| Övriga externa kostnader               | -83 182         | -80 669           |
| Underhåll enligt plan                  | -49 650         | -242 448          |
| Personalkostnader                      | -26 992         | -27 722           |
| Räntekostnader (finansiella kostnader) | -70 183         | -80 054           |
| Minskning av korta skulder             | 70 999          | 3 373             |
| Amortering av lån                      | -38 360         | -38 360           |
| <b>Summa årets utflöde</b>             | <b>-644 631</b> | <b>-1 023 355</b> |
| <b>Summan av kassaflödet</b>           | <b>197 123</b>  | <b>-214 961</b>   |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>    | <b>441 046</b>  | <b>243 923</b>    |

02



## Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till följande, uttryckt i kronor: - kr varav 112 304 kr är årets resultat.

|                              | <b>2015</b>     |
|------------------------------|-----------------|
| Balanserat ingående resultat | -249 638        |
| Årets resultat               | 62 654          |
| Summa resultatdisposition    | <u>-186 984</u> |

## Styrelsen föreslår stämman följande behandling av 2015 års resultat

|  |                 |
|--|-----------------|
| Uttag ur fond för yttre underhåll                                  | -49 650         |
| Överföring till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag | 45 000          |
| Balanserat utgående resultat                                       | <u>-182 334</u> |
| Summa resultatdisposition  | -186 984        |

Föreningens fond för yttre underhåll samt balanserat resultat skulle därmed förändras enligt följande med hänsyn till styrelsens förslag:

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Ingående saldo fond för yttre underhåll  | 770 341               |
| Uttag för årets underhåll                | -49 650               |
| Avsättning till fond för yttre underhåll | 45 000                |
| <b>Behållning yttre fond</b>             | <u><b>765 691</b></u> |

|                                     |                        |
|-------------------------------------|------------------------|
| Balanserat ingående resultat        | -249 638               |
| Årets resultat efter fondjustering  | 67 304                 |
| <b>Balanserat utgående resultat</b> | <u><b>-182 334</b></u> |

Ytterligare upplysningar finns vad beträffar föreningens resultat och ställning i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning. 2014 års siffror är fastställda av föreningsstämman. *02*

**RESULTATRÄKNING**

| Belopp i kr                                      | Not | 2015-01-01<br>2015-12-31 | 2014-01-01<br>2014-12-31 |
|--|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                           |     |                          |                          |
| Nettoomsättning                                  | 1   | 833 510                  | 779 882                  |
| Övriga rörelseintäkter                           |     | 0                        | 200                      |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |     | <b>833 510</b>           | <b>780 082</b>           |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |     |                          |                          |
| Driftskostnader                                  | 2   | -447 263                 | -557 475                 |
| Övriga externa kostnader                         | 3   | -83 182                  | -80 669                  |
| Underhåll enligt plan                            | 4   | -49 650                  | -242 448                 |
| Personalkostnader                                | 5   | -26 992                  | -27 722                  |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  |     | -93 946                  | -93 942                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |     | <b>-701 033</b>          | <b>-1 002 256</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |     | <b>132 477</b>           | <b>-222 174</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                        |     |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |     | 360                      | 1 989                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |     | -70 183                  | -80 054                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |     | <b>-69 823</b>           | <b>-78 065</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |     | <b>62 654</b>            | <b>-300 239</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                            |     | <b>62 654</b>            | <b>-300 239</b>          |

**Tilläggsupplysning**

|  |               |                 |
|--|---------------|-----------------|
| Årets resultat                               | 62 654        | -300 239        |
| Reservering till fond yttre underhåll        | -45 000       | -47 000         |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | 49 650        | 242 448         |
| <b>Överskott</b>                             | <b>67 304</b> | <b>-104 791</b> |

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.  
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan. *02*



HSB – där möjligheterna bor

HSB:s Brf Eken i Södertälje

Orgnr 715600-0155

## BALANSRÄKNING

| TILLGÅNGAR                                     | Not | 2015-12-31       | 2014-12-31                 |
|--|-----|------------------|----------------------------|
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |                  |                            |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |     |                  |                            |
| Byggnader och mark                             | 6   | 2 501 967        | 2 584 941                  |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 7   | 0                | 10 972                     |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>  |     | <b>2 501 967</b> | <b>2 595 913</b>           |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |     |                  |                            |
| Andel i HSB                                    | 8   | 500              | 500                        |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> |     | <b>500</b>       | <b>500</b>                 |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <b>2 502 467</b> | <b>2 596 413</b>           |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |     |                  |                            |
| Övriga fordringar                              |     | 17 701           | 18 461                     |
| Avräkningskonto HSB                            |     | 441 046          | 243 923                    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 9   | 1 059            | 8 184                      |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>           |     | <b>459 806</b>   | <b>270 568</b>             |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>459 806</b>   | <b>270 568</b>             |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>2 962 273</b> | <b>2 866 981</b> <i>oz</i> |

**BALANSRÄKNING**

| Belopp i kr                                  | Not | 2015-12-31       | 2014-12-31       |
|--|-----|------------------|------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |     |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>                          | 10  |                  |                  |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                  |                  |
| Insatser                                     |     | 26 895           | 26 895           |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 770 341          | 965 789          |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |     | 797 236          | 992 684          |
| <i>Ansamlad förlust</i>                      |     |                  |                  |
| Balanserat resultat                          |     | -249 638         | -144 848         |
| Årets resultat                               |     | 62 654           | -300 239         |
| <i>Ansamlad förlust</i>                      |     | -186 985         | -445 086         |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>610 251</b>   | <b>547 598</b>   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 11  | 2 062 857        | 2 101 217        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>2 062 857</b> | <b>2 101 217</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 12  | 38 360           | 38 360           |
| Leverantörsskulder                           |     | 7 787            | 57 227           |
| Övriga skulder                               | 13  | 20 477           | 16 710           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14  | 222 541          | 105 870          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>289 165</b>   | <b>218 167</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>2 962 273</b> | <b>2 866 981</b> |

**Ställda panter och ansvarsförbindelser****Ställda säkerheter***Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder*

|                                 |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckning            | 2 448 000        | 2 448 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>2 448 000</b> | <b>2 448 000</b> |

**Ansvarsförbindelser**

|                                  |          |          |
|----------------------------------|----------|----------|
| Ansvarsförbindelser              | Inga     | Inga     |
| <b>Summa ansvarsförbindelser</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |

002

**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR****Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 3,12 %.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

**NOTER**

| 1 Nettoomsättning            | 2015           | 2014           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter                  | 761 508        | 735 780        |
| Hyror                        | 72 000         | 45 100         |
| Hysesbortfall                | 0              | -1 000         |
| Övriga primära intäkter      | 2              | 2              |
| <b>Summa nettoomsättning</b> | <b>833 510</b> | <b>779 882</b> |



HSB – där möjligheterna bor

HSB:s Brf Eken i Södertälje

Orgnr 715600-0155

| 2 Driftskostnader                           | 2015           | 2014           |
|---|----------------|----------------|
| Reparation, förbrukningsmaterial mm         | 2 062          | 2 733          |
| Löpande underhåll                           | 70 430         | 42 286         |
| El-avgifter                                 | 13 970         | 16 126         |
| Uppvärmningsavgifter                        | 155 875        | 157 215        |
| Vatten och avlopp                           | 26 544         | 113 195        |
| Sophämtning                                 | 44 644         | 44 106         |
| Övrig renhållning                           | 17 426         | 26 843         |
| Försäkringar                                | 10 854         | 11 942         |
| Kabel-tv och bredband                       | 45 429         | 45 231         |
| Fastighetsskötsel                           | 24 816         | 27 965         |
| Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt | 24 438         | 23 543         |
| Övriga driftskostnader                      | 10 775         | 46 290         |
| <b>Summa driftskostnader</b>                | <b>447 263</b> | <b>557 475</b> |
| 3 Övriga externa kostnader                  | 2015           | 2014           |
| Soliditetsupplysningar                      | 500            | 500            |
| Kontorsmateriel/trycksaker                  | 0              | 1 251          |
| Porto och frakt/mottagningsavgifter         | 1 140          | 1 140          |
| Revision och granskning                     | 7 100          | 6 963          |
| Fritidsverksamhet                           | 2 901          | 887            |
| Förv.arvode administration                  | 57 700         | 55 404         |
| Kopieringskostnader                         | 0              | 615            |
| Konsultarvoden                              | 1 765          | 1 695          |
| Föreningsavgifter                           | 10 700         | 10 700         |
| Övriga kostnader                            | 1 376          | 1 514          |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>       | <b>83 182</b>  | <b>80 669</b>  |
| 4 Underhåll enligt plan                     | 2015           | 2014           |
| Periodiskt underhåll byggnad                | 49 650         | 242 448        |
| <b>Summa underhåll enligt plan</b>          | <b>49 650</b>  | <b>242 448</b> |
| 5 Personalkostnader                         | 2015           | 2014           |
| Arvode styrelse                             | 17 093         | 10 894         |
| Arvode vicevärd                             | 3 500          | 8 500          |
| Övriga arvoden                              | 0              | 875            |
| Sociala avgifter                            | 6 399          | 7 453          |
| <b>Summa personalkostnader</b>              | <b>26 992</b>  | <b>27 722</b>  |



HSB – där möjligheterna bor

HSB:s Brf Eken i Södertälje

Orgnr 715600-0155

## 6 Byggnader och mark

2015-12-31

2014-12-31

Anskaffningsvärdet utgörs av produktionsutgifter samt tillkommande utgifter för investeringar efter uppförandetidpunkten.

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2059  
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1934

### Akkumulerade anskaffningsvärden

|   |                  |                  |
|---|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader            | 3 319 764        | 3 319 764        |
| Ingående anskaffningsvärde mark                 | 9 500            | 9 500            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>3 329 264</b> | <b>3 329 264</b> |

### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

|   |                 |                 |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående avskrivningar                  | -744 323        | -661 349        |
| Årets avskrivningar                     | -82 974         | -82 974         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b> | <b>-827 297</b> | <b>-744 323</b> |

### Utgående redovisat värde

**2 501 967**      **2 584 941**

|                                   |           |           |
|-----------------------------------|-----------|-----------|
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 5 600 000 | 5 600 000 |
| Taxeringsvärde mark - bostäder    | 2 448 000 | 2 448 000 |

Fastighetsbeteckning Eken 3

## 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

2015-12-31

2014-12-31

|                                   |               |               |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärde        | 54 850        | 54 850        |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b> | <b>54 850</b> | <b>54 850</b> |

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| Ingående avskrivningar enligt plan      | -43 878        | -32 910        |
| Årets avskrivning enligt plan           | -10 972        | -10 968        |
| <b>Utgående avskrivning enligt plan</b> | <b>-54 850</b> | <b>-43 878</b> |

### Utgående redovisat värde

**0**      **10 972**

## 8 Andel i HSB

2015-12-31

2014-12-31

|   |            |            |
|---|------------|------------|
| Andel i HSB   | 500        | 500        |
| <b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b> | <b>500</b> | <b>500</b> |





HSB – där möjligheterna bor

HSB:s Brf Eken i Södertälje

Orgnr 715600-0155

**9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** 2015-12-31 2014-12-31

|   |              |              |
|---|--------------|--------------|
| Förutbetalda kostnader                                    |              |              |
| Bredbandsbolaget  | 0            | 7 125        |
| Jonssons Fastighetsjour                                   | 1 059        | 1 059        |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>1 059</b> | <b>8 184</b> |

**10 Förändring i eget kapital**

|   | Insatser | Upplåtelse<br>avgifter | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt  |
|---|----------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|---------|
| Belopp vid<br>årets ingång  | 26 895   | 0                      | 965 789                 | -144 848               | -300 239          | 547 598 |
| Resultatdisposition<br>enligt föreningsstämman                        |          |                        |                         | -300 239               | 300 239           | 0       |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll<br>enligt underhållsplan |          |                        | 47 000                  | -47 000                |                   | 0       |
| Ianspråkstagande<br>av fond för yttre<br>underhåll                    |          |                        | -242 448                | 242 448                |                   | 0       |
| Årets resultat  |          |                        |                         |                        | 62 654            | 62 654  |
| Belopp vid<br>årets utgång  | 26 895   | 0                      | 770 341                 | -249 638               | 62 654            | 610 251 |

**11 Övriga skulder till kreditinstitut** 2015-12-31 2014-12-31

| Låneinstitut   | Ränta | Konv datum | Amortering    |                  |                  |
|----------------|-------|------------|---------------|------------------|------------------|
| Handelsbanken  | 5,20  | 2019-03-01 | 7900          | 752 347          | 760 247          |
| Nordea Hypotek | 2,48  | Löst       | 12000         | 0                | 643 330          |
| Nordea Hypotek | 2,48  | Löst       | 10845         | 0                | 736 000          |
| Nordea Hypotek | 1,25  | 2016-10-03 | 7615          | 1 348 870        | 0                |
|                |       |            | <b>38 360</b> | <b>2 101 217</b> | <b>2 139 577</b> |

Nästa års amortering beräknas uppgå till -38 360  
**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del** **2 062 857**

Genomsnittsränta vid årets utgång 2,85  
 Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till 153 440  
 Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till 1 909 417

**12 Övriga skulder till kreditinstitut** 2015-12-31 2014-12-31

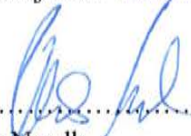
|   |               |               |
|---|---------------|---------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering) | 38 360        | 38 360        |
| <b>Summa övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>          | <b>38 360</b> | <b>38 360</b> |




| 13 Övriga skulder  | 2015-12-31    | 2014-12-31    |
|--|---------------|---------------|
| Preliminär skatt personal                                    | 1 680         | 0             |
| Avräkning sociala avgifter                                   | 1 687         | 0             |
| Kortfristiga skulder övriga                                  | 400           | 0             |
| Fond för inre underhåll                                      | 16 710        | 16 710        |
| <b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>                     | <b>20 477</b> | <b>16 710</b> |
| <b>Specifikation av förändring i fond för inre underhåll</b> |               |               |
| Belopp vid årets ingång                                      | 16 710        | 16 710        |
| <b>Utgående värde</b>  | <b>16 710</b> | <b>16 710</b> |

| 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter           | 2015-12-31     | 2014-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Förutbetalda hyror/avgifter                               | 71 864         | 65 786         |
| Upplupna räntekostnader                                   | 3 010          | 8 958          |
| Upplupna kostnader  |                |                |
| BoRevision AB   | 6 400          | 6 400          |
| Dala Kraft  | 676            | 1 031          |
| Telge Nät   | 77 223         | 20 316         |
| Telge Återvinning   | 4 468          | 3 379          |
| HSB Södertälje  | 9 250          | 0              |
| Skoglunds Byggnadsplåtslageri AB                          | 49 650         | 0              |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>222 541</b> | <b>105 870</b> |

Södertälje den 26/4-16...

  
.....  
Jonas Nordh

  
.....  
Mikael Mattsson


  
.....  
Anita Winbo

  
.....  
Rasmus Engman

  
.....  
Yrsa Andersen

  
.....  
Åsa Ekbäck

  
.....  
Jonny Axelsson

  
Vår revisionsberättelse har lämnats den 2016-04-28

  
.....  
Olena Zozulyak  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Brf Eken, org.nr. 715600-0155

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Brf Eken för år 2015.

#### *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*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB:s Brf Eken för år 2015.

#### *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*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Södertälje den 28/09/2016



Olena Zozulyak

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
förordnad revisor



# ORDLISTA

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar med mera.

## DEN EKONOMISKA REDOVISNINGEN

Följer i de flesta fall den nya och EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

## RESULTATRÄKNINGEN

Visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som förväntas uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

## BALANSRÄKNINGEN

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av exempelvis kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fond. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, till exempel leverantörer.

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## AVSKRIVNINGAR

Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas avräkningskonto i HSB och andra likvida medel.

## KORTFRISTIGA

Skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, till exempel leverantörsskulder.

## LIKVIDITET

Är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna är likviditeten tillfredsställande.

## SKULDER

Skulder till utomstående – dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den specifikation som följer med avgiftsavierna varje kvartal.

## ANSVARSFÖRBINDELSER

Är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande såsom avgäld.

## STÄLLDA PANTER

Avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

# HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje utvecklar och förvaltar boendet för över 10 000 människor i Södertälje, Salem och Nykvarn. Tjänsteutbudet innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom energi och projektledning för stora byggprojekt. Även hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner finns i tjänsteutbudet.

HSB Södertälje arbetar aktivt för att vara så klimatsmarta som möjligt.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, HSB-ledamoten och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.

## HSB SÖDERTÄLJE

Järnagatan 6, 151 22 Södertälje  
Tfn 08-554 226 00  
info.sodertalje@hsb.se  
www.hsb.se/sodertalje



**HSB – där möjligheterna bor**