

Årsredovisning 2022

HSB BRF Ekholmen i Stockholm



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	5
Flerårsöversikt	6
Resultatdisposition	6
Ekonomi	7
Resultaträkning	7
Balansräkning - Tillgångar	8
Balansräkning - Eget kapital och skulder	9
Noter	10
Underskrifter	13
Revisionsberättelse	

Styrelsen för HSB BRF Ekholmen i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades som en bostadsrättsförening 2003. Föreningen innehar tomträtt till, samt äger och förvaltar byggnader på fastigheten Gräsholmen 1 i Skärholmen, Stockholms kommun. Tomträttsavtalet löper ut år 2025.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagens bestämmelser (1999:1229).

Fastighetens byggnadsår är 2006. Föreningen upplåter 102 lägenheter med bostadsrätt. Byggnadsytan uppgår till 6980 kvm.

På fastigheten finns 67 st p-platser som hyrs ut till medlemmarna och ett övrigt antal p-platser som hyrs ut till Aimo Park.

Styrelse

Styrelsen har under aktuellt år haft följande sammansättning. Ordförande, vice ordförande och sekreterare utsedda på konstituerande mötet efter årsstämman den 16 maj.

Styrelsen bestod av sju ledamöter samt två suppleanter och för året 2 vakanser enligt nedan

Ordförande	Robert Heldring	Omval på 1 år
Vice ordförande	Per Magnus Holmberg	Omval på 1 år
Sekreterare	Daniel Larryson	Nyval på 2 år
Ledamot	Savas Kesen	Nyval på 2 år
Ledamot	Nese Demirtas	Nyval på 2 år
Ledamot	Inger Eberhaag	Omval på 1 år
Suppleant	Håkan Appenborn	Nyval på 2 år
Suppleant	Katarina Kjellin	Nyvald på 2 år
Ledamot HSB	Stefan Lindberg	Utsedd av HSB

Avgående styrelsemedlemmar under räkenskapsåret: Åke Hultman och Samira Damirej.

Revisorer

Revisor har varit Dragica Lukic samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Valberedning

Valberedningen bestod av Dragica Lukic och Glavish Mahmoudzadeh.

Firmatecknare

Firmatecknare är styrelsen, två i förening.

Föreningsstämma

Föreningsstämma hölls den 19 maj på Skärholmens Gård, 11 röstberättigade medlemmar var närvarande, inga fullmakter hade lämnats in och inga motioner.

Sammanträden

Under året har styrelsen haft 11 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande.

Medlemsmöte

Föreningens sedvanliga medlemsmöte var planerat till 16 november i Mikaeli Kyrkan Skärholmen,

Gemensamhetsanläggning

HSBs Bostadsrättsförening Ekholmen (Gräsholmen 1) ingår i en gemensamhetsanläggning tillsammans med Bostadsrättsföreningen Lillholmen (Gräsholmen 2).

Gemensamhetsanläggningen består av dag-, spill- och vattenledningar, angöringsytor, parkering och belysning.

Underhållsplan

Den befintliga underhållsplanen löper fram till och med år 2032. Fastighetsgenomgång sker en gång per år. Efter fastighetsgenomgången revideras planen efter behov.

Föreningens viktigaste avtal

Förvaltningsavtal

Föreningen har ett fastprisavtal med Storholmen Förvaltning AB. Avtalet rör Teknik, Ekonomi, Administration och Fastighetsskötsel. Storholmen Direkt tar emot och registrerar felanmälningar från medlemmarna.

Utemiljö

Mark, trädgård, snöröjning och halkbekämpning sköts av Svensk Utemiljö AB (f.d.Christer Segerström AB).

Fastighetsförsäkring

Föreningen har fullvärdesförsäkring hos försäkringsbolaget Folksam. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg för de enskilda lägenheterna. En gemensam tilläggsförsäkring ersätter inte behovet av en egen hemförsäkring.

Brandsäkerhet

Dafo Brand inspekterar rökluckor, stigarledningar och brandsläckare en gång per år.

Hissar

Föreningen har avtal med Kone, ett så kallat Premiumavtal. I avtalet ingår överenskommelse om uttryckningstider, reparationer, underhåll och service. Avtalet gäller även uttryckning under jourtid. Reparationer på grund av skadegörelse ingår inte.

Kiwa Inspekta AB besiktigar hissarna en gång per år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lån

2 lån omplacerades till en något högre ränta än tidigare.

Andra händelser under året

Fastighetsgenomgång

En representant från Storholmen har ronderat fastigheterna 2022 tillsammans med 1 representant från föreningen.

Syftet med genomgången är att ge stöd i arbetet med underhållsplanen. Underhållsplanen uppdaterades, planen följs förutom några mindre arbeten som framflyttades ett år. Protokoll från ronderingen och uppdaterad underhållsplan skrivs av Storholmen.

Bredband/Telefoni

Föreningen tecknade ett kollektivt avtal för bredband och telefoni, som innebär att varje lägenhet får höghastighetsbredband (1000/1000 Mbit/s), med Ownit som leverantör och planerad driftsättning under 2023. Besluts tog även att kostnaden för detta läggs på medlemsavgiften efter de första 12 månaderna.

Informationsblad

En WhatsApp- grupp för föreningen har skapats för lättare informationsöverföring från styrelse till medlemmarna.

Utemiljön

Föreningen har avtal med Svensk utemiljö AB (f.d Christer Segerström AB om skötsel av utemiljön).

Föreningens område och markytor är mycket välvårdade och uppskattas av medlemmar och besökare. Den tilltänkta investeringen i utemiljön under en 5-års period har skjutits framåt på grund av det osäkra ekonomiska läget med höjda materialpriser, energipriser etc.

Trädgårdsgruppen startade upp möjligheten för de boende att låna pallkragar på terrassen i parken för mindre odlingar.

Till våren fanns en container på plats för medlemmarnas eventuella grovsopor.

Brandsäkerhet

Föreningen genomför systematiskt brandskyddsarbete (SBA). En gång i kvartalet görs brandronderingar. Protokoll skrivs efter rondering och redovisas till styrelsen.

Informationsblad

Nya medlemmar hälsas välkomna med ett informationsblad om föreningen och trivselreglerna i föreningen. Information överlämnas till alla nya medlemmar i anslutning till inflyttningen.

Medlemsmöte

Föreningens sedvanliga medlemsmöte bokat till den 23 november i Mikaelikyrkan Skärholmen.

Planer för 2023

- Möjligheten att odla i våra pallkragar aktiveras
 - Se över vårt el-avtal under året för eventuellt bättre/billigare avtal.
 - Driftsättning av kollektiv bredbandsavtal.
 - Inga avgiftshöjningar är planerade under året.
 - Fortsatt systematiskt brandskyddsarbete (SBA).
 - Aktivitetsdagar höst och vår i någon form
 - Arbeta med hur vi får bättre ordning och en mer hygienisk miljö i soprummen.
Kostnaderna för sophantering ökar när vi måste beställa extra hämtning av sopor som inte hör hemma i soprummen.
Matavfallshantering i soprummen
 - Medlemsmöte i november
 - Fastighetsgenomgång och eventuell uppdatering av underhållsplanen, med styrelsen representerade.
- Genomföra åtgärder enligt underhållsplanen.

Antal medlemmar i Brf Ekholmen

Överlåtelse och nya medlemmar

Vid årets utgång hade föreningen 133 medlemmar varav 101 röstberättigade.

Överlåtelse

Föreningen har haft 11 överlåtelse under året, snittpriset är 31 885kr per kvm.

Förändring av likvida medel	2022	2021
Likvida medel vid årets början	1 841 001	3 511 196
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	6 950 322	6 823 023
Finansiella intäkter	363	264
Ökning av kortfristiga skulder	235 095	0
	7 185 780	6 823 287
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	4 366 824	5 674 050
Finansiella kostnader	746 693	679 671
Ökning av kortfristiga fordringar	4 981	48 218
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	954 794	2 004 272
Minskning av kortfristiga skulder	0	87 271
	6 073 292	8 493 482
Likvida medel vid årets slut	2 953 489	1 841 001
Årets förändring av likvida medel	1 112 488	-1 670 195

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	6 950	6 823	6 875	6 819	6 801
Resultat efter finansiella poster	483	-885	368	727	995
Soliditet (%)	62	62	61	60	59
Kassalikviditet (%)	260	73	125	136	293
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	927	927	927	927	927
Lån/kvm bostadsyta (kr)	7 587	7 724	8 011	8 280	8 532
Elkostnad/kvm bostadsyta (kr)	46	31	23	26	25
Värmekostnad/kvm bostadsyta (kr)	146	156	141	142	140
Vattenkostnad/kvm bostadsyta(kr)	41	39	42	28	33
Räntekostnad/kvm bostadsyta (kr)	107	97	106	117	117

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 980 kvm bostäder.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	87 194 000	2 824 406	272 107	-884 862	89 405 651
Avsättning yttre underhållsfond:		825 000	-825 000		0
lanspråktagande yttre underhållsfond:		-1 688 686	1 688 686		0
Disposition av föregående års resultat:			-884 862	884 862	0
Årets resultat				482 740	482 740
Belopp vid årets utgång	87 194 000	1 960 720	250 931	482 740	89 888 391

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	250 931
Årets resultat	482 740
	733 671

Disponeras så att	
Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	825 000
lanspråktagande av yttre underhållsfond	-175 731
I ny räkning överföres	84 402
	733 671

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 950 322	6 823 023
Summa rörelseintäkter		6 950 322	6 823 023
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-4 227 836	-5 529 398
Övriga externa kostnader		-43 606	-40 242
Personalkostnader och arvoden	4	-95 382	-104 410
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 354 428	-1 354 428
Summa rörelsekostnader		-5 721 252	-7 028 478
Rörelseresultat		1 229 070	-205 455
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		363	264
Räntekostnader och liknande resultatposter		-746 693	-679 671
		-746 330	-679 407
Resultat efter finansiella poster		482 740	-884 862
Årets resultat		482 740	-884 862

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	5	140 860 204	142 214 632
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa anläggningstillgångar		140 860 704	142 215 132
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 256	6 078
Övriga fordringar		901	21 920
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		259 723	234 901
Summa kortfristiga fordringar		267 880	262 899
 Kassa och bank		 2 953 489	 1 841 001
Summa omsättningstillgångar		3 221 369	2 103 900
SUMMA TILLGÅNGAR		144 082 073	144 319 032

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		87 194 000	87 194 000
Fond för yttre underhåll		1 960 720	2 824 406
Summa bundet eget kapital		89 154 720	90 018 406
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		250 931	272 107
Årets resultat		482 740	-884 862
Summa fritt eget kapital		733 671	-612 755
Summa eget kapital		89 888 391	89 405 651
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	43 483 856	42 189 840
Summa långfristiga skulder		43 483 856	42 189 840
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	9 472 234	11 721 044
Leverantörsskulder		278 496	308 958
Skatteskulder		14 655	11 318
Övriga skulder		21 568	28 412
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		922 873	653 809
Summa kortfristiga skulder		10 709 826	12 723 541
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		144 082 073	144 319 032

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 120 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Totalt eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar genom kortfristiga skulder.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	6 468 675	6 470 008
Hyror parkeringsplatser	318 739	288 653
Övriga intäkter	162 908	64 361
	6 950 322	6 823 022

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel och städ	822 044	792 591
Reparationer	303 256	229 070
Underhåll gård	0	1 514 867
Övrigt planerat underhåll	175 731	173 819
El	320 889	216 695
Fjärrvärme	1 021 083	1 085 825
Vatten och avlopp	286 345	270 686
Sophämtning och renhållning	174 570	152 350
Fastighetsförsäkringar	108 481	103 315
Tomträttsavgäld	328 800	328 800
Fastighetsskatt	154 938	148 818
Kabel-TV	39 120	39 918
Arvode teknisk förvaltning	36 166	46 365
Arvode ekonomisk och administrativ förvaltning	430 164	400 654
Revisionsarvode	26 250	25 625
	4 227 837	5 529 398

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2022	2021
Arvode förtroendevalda	75 700	83 084
Sociala kostnader	19 682	21 326
	95 382	104 410

Föreningen har inte haft några anställda och har inte utbetalat några löner.

Not 5 Byggnader och tomträtt

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	155 768 000	155 768 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	155 768 000	155 768 000
Ingående avskrivningar	-13 553 368	-12 198 940
Årets avskrivningar	-1 354 428	-1 354 428
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 907 796	-13 553 368
Utgående redovisat värde	140 860 204	142 214 632
Taxeringsvärden byggnader	110 000 000	84 000 000
Taxeringsvärden mark	33 000 000	27 000 000
	143 000 000	111 000 000

Marken innehas med tomträtt

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	1,59	2024-07-30	6 772 500	6 842 500
Stadshypotek				435 522
Stadshypotek	1,09	2024-10-30	13 611 348	13 753 132
Stadshypotek	1,29	2024-06-01	4 875 000	4 925 000
Stadshypotek	3,30	2026-06-01	4 975 000	5 000 000
Stadshypotek	3,24	2025-06-01	4 354 802	4 399 930
Stadshypotek	0,97	2025-03-30	9 850 000	9 950 000
Stadshypotek	1,17	2023-03-30	8 517 440	8 604 800
			52 956 090	53 910 884
Kortfristig del av långfristig skuld			-954 794	-1 885 592

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 955 tkr årligen.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 48,1 mkr.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 7 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	68 574 000	68 754 000
	68 574 000	68 754 000

Stockholm

Robert Heldring

Per Magnus Holmberg

Inger Eberhaag

Nese Demirtas

Savas Kesen

Daniel Larryson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Lena Zozulyak
Revisor
BoRevision

Dragica Lukic
Internrevisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

SAVAS KESEN (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19920101xxxx

IP: 31.211.xxx.xxx

2023-05-03 13:35:20 UTC



Robert Sture Heldring (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19610813xxxx

IP: 213.136.xxx.xxx

2023-05-03 15:08:52 UTC



Daniel Larryson (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19641217xxxx

IP: 83.250.xxx.xxx

2023-05-04 04:54:53 UTC



PER MAGNUS HOLMBERG (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19920516xxxx

IP: 31.211.xxx.xxx

2023-05-04 05:01:46 UTC



INGER EBERHAG EKLUND (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19501122xxxx

IP: 31.211.xxx.xxx

2023-05-04 07:06:35 UTC



NESE DEMIRTAS (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19860310xxxx

IP: 217.21.xxx.xxx

2023-05-04 09:34:27 UTC



Penneo dokumentnyckel: 17NSX-D27L5-YNF3A-J40QE-IGZDD-EBUQ2

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

LENA ZOZULYAK (SSN-validerad)

Extern Revisor

Serienummer: 19700628xxxx

IP: 90.225.xxx.xxx

2023-05-04 10:04:26 UTC



Dragica Lukic (SSN-validerad)

Intern Revisor

Serienummer: 19630120xxxx

IP: 83.250.xxx.xxx

2023-05-05 17:24:09 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>