

HSB BRF Ekudden nr 688 i Stockholm
Org.nr 769602-1497



Perfino dokumenttyckel: EDPTI-52DCG-AE2BL-CAEOT-8DGKX-AM2E

ÅRSREDOVISNING 2023

med

HÅLLBARHETSREDOVISNING

HSB:s Brf Ekudden nr 688 i Stockholm
Org. nr. 769602-1497

HSB BRF Ekudden nr 688 i Stockholm
Org.nr 769602-1497

Innehållsförteckning

Styrelsen har ordet	4-5
Förvaltningsberättelsen	5-10
Flerårsöversikt	11
Förändringar eget kapital	12
Resultaträkning	13
Balansräkning	14-15
Kassaflödesanalys	16
Noter	17-21
Signering	22-24
Revisionsberättelse	25-27
Hållbarhetsredovisning	28-36



Vårlig fixardag med eftersnack

Styrelsen har ordet

Ett omvälvande år

där i princip hela styrelsen med erfarenhet av just vår fastighet byttes ut vid stämman

Nästan en helt ny styrelse startade med de utmaningar detta innebär. Tack vare stort engagemang från både avgående och nyttillträdde styrelsemedlemmar har vi fortsatt göra framsteg och förbättringar.

Vi valde att under 2023 byta fastighetsskötsel från Storholmen till SBC och hoppas detta skall bidra med en hög och trovärdig nivå på den dagliga fastighetsskötseln, problemfritt under en strikt ekonomisk kontroll.

Under året har vi fokuserat på

Ekonomisk stabilitet: *Trots utmanande ekonomiska förhållande har vår förening fortsatt upprätthålla en stabil ekonomi. Vi har noggrant hanterat våra finanser för att säkerställa långsiktig hållbarhet och trygghet för våra medlemmar.*

Den nya styrelsen har under hösten gjort en grundlig analys av våra samarbetsavtal med leverantörer av ekonomisk, teknisk och underhållsförvaltning. Styrelsen arbetar nu med en genomlysning av föreningens avtal för att se var vi kan effektivisera och förbättra våra samarbeten med målsättningen att dels förbättra våra villkor men framför allt för att sänka kostnaderna för vår förening.

Inflation, ökade räntekostnader samt kostnadsökningar för underhåll har medfört att föreningen behövt höja avgifterna för att täcka delar av kostnadsökningen. Avgifterna i föreningen har under 2023 höjts med 10% med planering för ytterligare en höjning om 10% i januari 2024. Vi eftersträvar en ekonomi i balans och följer kostnadsutvecklingen kontinuerligt. Enbart besparingarna med bergvärmens balanserar inte upp för de ökade kostnaderna.

Föreningen har planerat för omsättning av lån som förfaller under första halvåret 2024. Även här har styrelsen valt en balanserad strategi med en fördelning både på fasta och rörliga räntor.

Hållbarhet: *Vår bergvärmeanläggning är en klok investering både ur ett ekonomiskt perspektiv såväl som ett miljömässigt. Vi jobbar nu vidare med att ytterligare analysera möjlig energieffektivisering, bl a genom att optimera jämn temperatur i våra lägenheter med hjälp av de temperaturmätare som vi alla har monterade i våra lägenheter.*

Underhåll och renoveringar: *Vi har under året fortsatt det noggranna arbetet med att analysera vilka investeringar vi bör genomföra för att säkerställa långsiktig livslängd och värdeökning på vår fastighet, som renovering av de terrasser och tak där vi har läckage av vatten, upprustning av fasader och förbättring av grönområden.*

Kommunikation, transparens och delaktighet i vår fina förening: *Vi fortsätter vårt arbete att aktivt främja medlemsengagemang och delaktighet i föreningens verksamhet. Nyhetsbrev och övrig informationsspridning via mail, hemsida och trapphusvärdar, evenemang, kurser, fixardagar med*

HSB BRF Ekudden nr 688 i Stockholm
Org.nr 769602-1497

korvgrillning och cykelauktion, grantändning med glögg mm. Den 16 september firade vi att föreningen fyllde 20 år med tältfest, god mat, musik och mingel. Mycket lyckat för stora som små.

Ett av våra mål är att skapa en trygg och trivsamt miljö för oss alla att bo och verka i.

Vi vill passa på att tacka alla som har bidragit till vår förenings framgång under det gångna året. Vi har idag en relativt 'färsk' styrelse där strävan är att fortsätta det goda arbete som tidigare styrelser har påbörjat när det gäller strikt kontroll av kostnader vilket måste gå hand i hand med det hållbarhetsarbete vi ständigt arbetar med.

Vi hoppas ni kommer finna årsredovisningen informativ och användbar. Om ni har några frågor eller synpunkter är ni alltid välkomna att kontakta styrelsen eller förvaltningen för ytterligare information!

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har sitt säte i Stockholm. Föreningen är ett privatbostadsföretag.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens byggnader upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

En målsättning med verksamheten är att utveckla föreningen till att ligga i framkant för hållbarhetsarbete samtidigt som medlemmarnas investeringar ges en konkurrenskraftig utveckling.

Föreningens ekonomiska plan och stadgar

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-07-17 och gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-07-24.

Hållbar utveckling

Den traditionella ekonomiska och finansiella redovisningen kompletteras med en redovisning av genomförda och planerade insatser dels för energi, miljö och klimat dels insatser för social och långsiktig ekonomisk hållbarhet.

Föreningens resultat

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 208 097 kr. Som en åtgärd att förbättra föreningens resultat har styrelsen under året 2023 höjt avgiften med 10%. Styrelsen har också beslutat om höjning av avgiften med 10% fr o m 2024-01-01 samt höjt hyran för uthyrda lokaler.

HSB BRF Ekudden nr 688 i Stockholm
Org.nr 769602-1497

Årsavgift

Årsavgifterna var 7 110 tkr, vilket motsvarar 763 kr/kvm BOA (bostadsarea).
Lokaler; hyresintäkter 931 tkr (att jämföra med 842 tkr föregående år). Detta motsvarar 2578 kr/kvm LOA (lokalarea).
Garage; hyresintäkter 854 tkr (att jämföra med 854 tkr föregående år). Detta motsvarar 789 kr/kvm LOA.

Fastighetsuppgifter

Föreningens fastigheter, Noret 1 och Vattenbrynet 1 bebyggdes 2002 och är belägna i Stockholms kommun. Fastigheternas adress är: Lugnets Allé 50 - 56, Sickla Kanalgata 40 - 42 och Sickla Kanalgata 65 - 67.

Föreningen äger marken.

På fastigheten finns fyra bostadshus innehållande 97 lägenheter och fem lokaler med hyresrätt. Dessutom finns 38 bilplatser och sju MC platser i ett videoövervakat parkeringsgarage under innergården samt nio parkeringsplatser på Sickla Kanalgata.

Sedan 2022 har vi 26 garageplatser anslutna till el, dvs cirka 70%. Kostnad för garageplats var 1530 kr/månad och för garageplats med elladdning 1632 kr/månad. Tillkommer kostnad för egen elförbrukning. För parkeringsplatser på Sickla Kanalgata var månadskostnaden 918 kr/månad t o m juli och därefter 1010 kr/månad

Ytuppgifter

Föreningen har följande ytuppgifter enl taxeringsbeslut

Total bostadsarea (BOA)	9 314 kvm
Lokalarea för uthyrbara verksamhetslokaler (LOA)	361 kvm
Lokalarea parkeringsgarage (LOA)	1082 kvm
Total area (BTA)	10 757 kvm

Lägenhetsfördelning – antal lägenheter och antal rum och kök

28 st	2 rum och kök
43 st	3 rum och kök
20 st	4 rum och kök
5 st	5 rum och kök
1 st	6 rum och kök

Lokaler med olika verksamhet

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Blomsteraffär	70	2025-08-31
IMA Sushi	58	2024-10-31
Frisör	75	2025-09-01
Kontor – Nova Omsorg	76	2025-01-31
Café – Bistro Esso	82	2025-04-30

HSB BRF Ekudden nr 688 i Stockholm
Org.nr 769602-1497



Fasadbilder på föreningens lokalhyresgäster

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Bostadsrättstillägg ingår inte i fastighetsförsäkringen utan betalas av enskild Medlem via den egna Hemförsäkringen

Fastighetsavgift

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Medlemskap

Föreningen är medlem i:

Samfällighetsföreningen Sickla Udde förvaltar sopsugsanläggningen. Föreningens andel är 10,48%.

Sjöstadsföreningen som är en ideell förening med uppgift att tillvarata de boendes intressen i Sjöstaden bildades 2003. Föreningen består av 62 bostadsrättsföreningar och två SKB-kvarter. Några frågor som drivs är bland annat förbättrad trafiksäkerhet, åretruntskidåkning i Hammarby backen, kommunalisering av sopsugsystemet och valborgsmässofirande samt Sjöstadsdagen.

Hammarby Sjöstads ekonomiska förening vars målsättning är att sänka medlemmars kostnader genom att upphandla förmånliga gruppavtal t ex inom bredband, el-portfölj, försäkringar och hisservice.

ElectriCITY Innovation är en innovationsplattform för att utveckla Hammarby Sjöstad som exempel på stadsdel med framtidens energi, klimat och miljö och som forskningsfält samt exportplattform för hållbar stadsutveckling. Under året bildades den ekonomiska föreningen "Energigemenskapen Hammarby Sjöstad" av några bostadsrättsföreningar som engagerat skall vara kravställare med sina förenings data och önskemål för att konkret komma fram till de lämpligaste lösningarna. Vår förening är inte en av dessa, vi får ta del av resultatet så småningom.

HSB BRF Ekudden nr 688 i Stockholm
Org.nr 769602-1497

Huvudavtal

Föreningen har ingått följande huvudavtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Storholmen Förvaltning AB
Fastighetskötsel	Storholmen Förvaltning AB / SBC från 20230901
Teknisk förvaltning	Storholmen Förvaltning AB
Markskötsel	HSB Mark
Drift	Enstar AB (Bergvärmeanläggning m.m.) HSB Drift (Fläktsystem m.m.)

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har haft 1 konstituerande möte och 12 ordinarie protokollförda möten.

Fastighetens tekniska status

För fastigheterna finns en 50-årig underhållsplan upprättad som löpande uppdateras. Vi ser ett behov av en avsättning för 2024 på 2600 tkr för att täcka årets planerade underhåll och sen fortsättningsvis 1000 tkr/år de kommande 20 åren.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler förnyats under 2023. Resultatet visar att våra fastigheter efter bergvärmeprojektet har energiklass C. Se mer i Hållbarhetsredovisningen. Föreningen har en helt besiktigad fastighet med godkänd OVK (obligatorisk ventilationskontroll vart tredje år, nästa 2024).

Årets reparationer och underhåll

Under året har ett antal små och stora underhållsprojekt genomförts. Det största är arbetet med tätskiktet för att lösa problem med inträngande vatten.

Underhållsplan – planering på kort och lång sikt

Underhållsplanen innehåller en uppskattning för husets samtliga delar när de behöver repareras eller bytas ut, bl a har det planerade underhållet av garaget på 8 miljoner flyttats fram fem år till 2029. Hissarnas upprustning har offererats, ca 2,6 milj + moms, genomförandet av upprustningen kan ske på alt 2 eller 3 år, dock ännu ej avgjort. Underhållsplanen används även för att beräkna storleken på det belopp som årligen skall reserveras till underhållsfonden.

Väsentliga händelser under året

När vi summerar 2023 sticker dessa händelser ut som stora och viktiga.

Bergvärmeinstallation

Vi har nu haft bergvärmesystemet i drift sedan januari 2022 och samlat in data i ca två år, och detta fortsätter vi med. Dessa data ger oss stora möjligheter att utreda och analysera bergvärmeprojektets utfall dvs ROI (=avkastning på vår investering). Vår starka förhoppning är att vi härigenom skall ha goda möjligheter att bibehålla och kanske t.o.m sänka våra kostnader för uppvärmning av varmvatten framöver. I och med bergvärmeprojektet köper vi nu bara fjärrvärme för att värma tappvarmvatten.

HSB BRF Ekudden nr 688 i Stockholm
Org.nr 769602-1497

För att få ut ännu mer effekt utreder vi någon form av växelvis användning av både bergvärme och fjärrvärme; när är det mest effektivt att använda bergvärme, respektive när är det mest effektivt att använda fjärrvärme även till uppvärmning.

Värmeproblematik i våra lägenheter

På stämman 2022 fick styrelsen i uppdrag att utreda möjlighet till att installera egen AC och utvändigt solavskärmning. Förslag och resonemang redovisas separat.

Tunnelbana

Vid årsskiftet 2023-2024 hade tunnelborrningen nått fram till vårt kvarter. För servitutet på föreningens fastigheter som tillåter Region Stockholms Förvaltning för Utbyggd Tunnelbana att bygga tunnelbana under oss har föreningen fått en engångsersättning på 144 tkr. Våra fastigheter har under året besiktigats. Utbyggnaden av tunnelbanan var känd då vi borrade för bergvärme och projekten har tagit hänsyn till varandra.

Cykelrum

Under 2023 genomfördes den av stämman förra året beslutade ombyggnaden av vårt största cykelrum på gården vid port Sickla Kanalgata 67 och det skapades 33 nya platser, dessutom övervakade med kamera som i miljörummet. Lättillgänglig och lyckad lösning.

Inglasning

Stadsbyggnadskontoret beviljade till slut bygglov för 12 balkonginglasningar och av dessa valde 7 medlemmar att genomföra inglasningen med lyckat resultat.

Porttelefonin

Porttelefonsystemet har uppdaterats och kommunicerar nu via GSM.

Parkerings- och garageavtal

Alla avtal avseende parkerings- och garageplatser är uppsagda och nya uppdaterade kontrakt tecknade. Detta för att säkerställa att villkoren är lika och i samband med det har vi gjort en avgiftshöjning på 5-10 %. Styrelsen har utrett marknadshyrorna i Hammarby Sjästad och utvärderat snittpriset via bostadsrättsföreningar och kommersiella parkeringsmöjligheter för både platser i garage samt på gatan och anser att denna höjning är högst rimlig.

Café Esso

Sedan augusti har lokalen varit stängd, hyresgästens ansträngning att överlåta avtalet har inte varit lyckosamt under året. Hyresavtalet löper till 2025.

Årsstämma

Ordinarie årsstämma hölls på Unity Hammarby Sjästad, Heliosgatan 13 den 10 maj 2023. Röstberättigade; 32 deltagande medlemmar.

HSB BRF Ekudden nr 688 i Stockholm
Org.nr 769602-1497

Styrelse

Efter stämman och efterföljande konstituerande styrelsemöte fick styrelsen följande sammansättning. Stämman väljer alla ledamöter och suppleanter, utom den som HSB utser i enlighet med de stadgar alla HSB-föreningar har.

Ordinarie ledamot	Uppdrag	Kommentar
Nike Lindberg ¹⁾	Ordförande maj-augusti 2023	Avgår som vice ordförande
Peter Bertilsson ²⁾	Ordförande från 2023-09-01	Nyval som ledamot
Barbro Carlsson	Sekreterare	Omval 1 år
Lars-Gunnar Jilnö	Kassör	Nyval
Åsa Spängs	Ledamot	Nyval
Mats Elofsson	Ledamot	Nyval
Fabian Haeberlein	Ledamot	Nyval
Christian Ek Lundgren	Ledamot	Nyval
Johan Enger	Ledamot, HSB:s ledamot	ersätter Sara Andersson

Suppleant	Uppdrag	Kommentar
Eva Sandström Halén	Suppleant	Löper till 2024
Magnus Settman	Suppleant	Löper till 2024
Bengt-Åke Printz	Suppleant	Nyval

- 1) Nike Lindberg avgick som ordförande 2023-09-01 och lämnade samtidigt i förväg styrelsen
2) Peter Bertilsson valdes som ledamot vid stämman och ersatte 2023-09-01 Nike Lindberg som ordförande

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Peter Bertilsson, Nike Lindberg, Barbro Carlsson, och Lars-Gunnar Jilnö, två i förening. Nike Lindberg ersattes inte som firmatecknare vid sin avgång.

Revisorer och övriga funktionärer	Uppdrag
Niclas Wärenfeldt, Borevision AB	Revisor
Anders Gezelius	Föreningsvald revisor

Valberedning	Uppdrag	Kommentar
Rodrigo Garay	Sammanställande	Nyval
Eva Lundell	Ledamot	Nyval
Suzanna Nilsson	Ledamot	Omval

Representanter i HSB:s fullmäktige

Styrelsen har valt att inte skicka något ombud till HSB:s fullmäktige.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har ingen överlåtelse ägt rum men styrelsen har beviljat två andrahandsupplåtelser. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser följer Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse. Föreningen tillåter uthyrning via AirBnB under maximalt fem veckor utan styrelsens tillåtelse, dock gäller detta ej garageplats. Föreningen hade vid årets slut 163 medlemmar.

Flerårsöversikt (Tkr)

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	9 118	8 337	8 243	8 128	8 298
Resultat efter finansiella poster	-4 457	-2 415	-2 087	-1 949	-859
Soliditet (%)	70,1	71,2	70,9	73,2	73,3
Kassalikviditet (%)	250,0	321,4	398,5	452,2	429,5
Reservering yttre underhållsfond	3 278	3 278	1 000	1 000	1 000
Saldo yttre underhållsfond	11 151	8 348	7 695	6 834	5 834
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	763	694	694	694	694
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	8 673	8 458	8 596	6 976	7 209
Lån/kvm totalyta (kr)	7 510	7 332	0	0	0
Sparande/kvm (kr)	64	251	0	0	0
Årsavgifternas andel av rörelseintäkter (%)	76	76	0	0	0
Räntekänslighet (%)	11	12	0	0	0
Energikostnad/kvm (kr)	204	116	0	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbeslut: Totalyta 10 757 kvm varav 9 314 kvm bostadsrättsyta och 1443 kvm lokalyta.

Nyckeltal med nollvärde avser nya nyckeltal för räkenskapsåret 2023 och har ej räknats fram för historiska år.

Upplysning kring redovisat förlust:

Föreningen redovisar ett negativt resultat som påverkar av föreningens avskrivningar. Avskrivningarna kostnadsförs i resultaträkningen men har ingen påverkan på likviditeten. Det negativa resultatet påverkas även av föreningens ökade räntekostnader då föreningen har haft ett lån som villkorsändrades under 2023.

HSB BRF Ekudden nr 688 i Stockholm
Org.nr 769602-1497

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	172 381 011	41 275 000	8 347 611	-20 837 492	-2 414 996	198 751 134
Avsättning till yttre underhållsfond :			3 277 500	-3 277 500		0
lanspråktagen yttre underhållsfond :			-474 328	474 328		0
Disposition av föregående års resultat:				-2 414 996	2 414 996	0
Årets resultat					-4 457 234	-4 457 234
Belopp vid årets utgång	172 381 011	41 275 000	11 150 783	-26 055 660	-4 457 234	194 293 900

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

Ansamlat resultat	-26 055 659
Årets resultat	-4 457 234
	-30 512 893
Behandlas så att	
Staddeenlig avsättning till underhållsfond	1 000 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-415 155
I ny räkning överföres	-31 097 738
	-30 512 893

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

HSB BRF Ekudden nr 688 i Stockholm
Org.nr 769602-1497

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 118 326	8 337 235
Övriga rörelseintäkter	3	237 242	173 462
Summa rörelseintäkter		9 355 568	8 510 697
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4, 5	-5 738 295	-4 646 107
Övriga externa kostnader	6	-1 782 353	-1 143 963
Personalkostnader	7	-242 039	-229 183
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 665 331	-4 367 167
Summa rörelsekostnader		-12 428 018	-10 386 42
Rörelseresultat		-3 072 450	-1 875 723
Finansiella poster			
Ränteintäkter		133 153	365
Räntekostnader		-1 517 937	-539 638
Summa finansiella poster		-1 384 784	-539 273
Resultat efter finansiella poster		-4 457 234	-2 414 996
Resultat före skatt		-4 457 234	-2 414 996
Årets resultat		-4 457 234	-2 414 996

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	272 082 073	274 253 516
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		272 082 073	274 253 516
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		272 082 573	274 254 016
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		95 090	14 683
Övriga fordringar		179	49 157
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	186 239	160 935
Summa kortfristiga fordringar		281 508	224 775
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 964 976	4 755 329
Summa kassa och bank		4 964 976	4 755 329
Summa omsättningstillgångar		5 246 484	4 980 104
SUMMA TILLGÅNGAR		277 329 057	279 234 120

HSB BRF Ekudden nr 688 i Stockholm
Org.nr 769602-1497

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		213 656 011	213 656 011
Fond för yttre underhåll		11 150 783	8 347 611
Summa bundet eget kapital		224 806 794	222 003 622
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-26 055 659	-20 837 491
Årets resultat		-4 457 234	-2 414 996
Summa fritt eget kapital		-30 512 893	-23 252 487
Summa eget kapital		194 293 901	198 751 135
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	19 073 000	42 650 000
Övriga skulder		151 366	151 366
Summa långfristiga skulder		19 224 366	42 801 366
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld		61 709 000	36 132 000
Leverantörsskulder		649 308	477 555
Skatteskulder		44 814	31 009
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 407 668	1 041 055
Summa kortfristiga skulder		63 810 790	37 681 619
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		277 329 057	279 234 120

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-4 457 234	-2 414 996
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	4 665 331	4 367 167
Fordran/skuld skatt	62 783	7 785
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	270 880	1 959 956
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-80 407	-14 683
Förändring av kortfristiga fordringar	-25 304	-11 145
Förändring av leverantörsskulder	171 753	-236 686
Förändring av kortfristiga skulder	366 614	219 468
Kassaflöde från den löpande verksamheten	703 536	1 916 910
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-2 493 888	-1 174 498
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 493 888	-1 174 498
Finansieringsverksamheten		
Upptagna/amorterade lån, nettoförändring	2 000 000	-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 000 000	-2 000 000
Årets kassaflöde	209 648	-1 257 588
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	4 755 329	6 012 917
Likvida medel vid årets slut	4 964 977	4 755 329

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens nya allmänna råd (BFNAR 2023:1) om årsredovisning i större företag (K3). Årsredovisningen lämnar även kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	20-100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Energikostnad/kvm total yta

Anger kostnaden för el, värme och vatten per kvadratmeter av föreningens totala areal.

Årets sparande/kvm total yta

Anger föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medelföreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Hyror lokal	930 672	841 992
Hyror p-plats och garage	853 788	829 900
Hyror övriga objekt	0	4 206
Fastighetsskatt	8 760	8 760
Årsavgifter bostäder	7 109 628	6 463 278
Kabel-TV och bredband	145 500	145 500
Hysesbortfall garage	-31 824	-21 000
Elförbrukning garage	37 817	12 749
Ventilation	12 000	12 378
Sophämtning	9 000	9 000
Övriga debiterade kostnader	42 985	30 474
	9 118 326	8 337 237

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Erhållna statliga bidrag	223 908	145 971
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	7 277	16 866
Avgift andrahandsupplåtelse	3 796	3 618
Övriga intäkter och ersättningar	2 260	7 007
	237 241	173 462

Not 4 Driftkostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel entreprenad	197 896	127 058
Fastighetsskötsel	125 021	111 613
Städning	372 810	357 419
Besiktning och serviceavtal	199 443	196 819
Yttre skötsel och snöröjning	477 460	314 411
Bevakning och jour	38 863	16 849
Övrig tillsyn och skötsel	73 502	86 676
Fastighetsel	1 655 015	702 275
Uppvärmning	242 735	291 431
Vatten	299 542	249 382
Sophämtning	260 785	172 022
Kabel-TV och bredband	277 340	271 501
Fastighetsförsäkring	186 015	173 997
Arvode teknisk förvaltning	36 449	31 832
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	301 733	294 943
Justering skatt föregående år	0	-709
Samfällighetsavgift	108 085	124 543
Avläsning mediaförbrukning	19 680	0
	4 872 374	3 522 062

Not 5 Underhålls- och reparationskostnader

	2023	2022
Löpande reparationskostnader	450 766	649 718
Underhåll elinstallationer	0	74 614
Underhåll fönster och dörrar	96 925	0
Underhåll fastighetsgemensamma utrymmen	20 375	0
Underhåll fasad och tak	52 750	16 409
Underhåll balkonger	0	84 358
Underhåll värmesystem	72 950	172 083
Underhåll ventilationssystem	42 787	0
Övriga underhåll	62 931	126 864
Underhåll vatten och avlopp	66 437	0
	865 921	1 124 046

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Administration	43 206	51 432
Revisionsarvoden	23 125	22 500
Arvode ekonomisk förvaltning	172 844	180 045
Arvode förvaltning beställningar	1 067 191	504 975
Projektarvoden	263 860	275 656
Övriga konsultarvoden	98 131	26 992
Kontorsmateriel	4 117	4 712
Försäkringspremier	6 500	0
Bankkostnader	4 698	5 183
Bolagsverket	800	1 600
Föreningskostnader	54 798	40 496
Föreningsavgifter	31 280	24 490
Diverse övriga kostnader	11 804	5 882
	1 782 354	1 143 963

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	203 200	190 400
Sociala avgifter	38 839	38 783
	242 039	229 183

Föreningen har ej haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden *	312 441 307	300 931 505
Till-/ombyggnationer, renoveringar	2 493 888	11 509 802
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	314 935 195	312 441 307
Ingående avskrivningar	-38 187 791	-33 820 624
Årets avskrivningar	-4 665 331	-4 367 167
Utgående ackumulerade avskrivningar	-42 853 122	-38 187 791
Utgående redovisat värde	272 082 073	274 253 516
Taxeringsvärden byggnader	219 691 000	219 691 000
Taxeringsvärden mark	259 069 000	259 069 000
	478 760 000	478 760 000

* I ingående anskaffningsvärdet ingår mark med 20 700 000 kr.

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	10 335 304
Till-/ombyggnationer, renoveringar	0	1 174 498
Omklassificeringar	0	-11 509 802
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	64 823	56 368
Tele2 (Comhem)	33 896	32 235
HSB Stockholm	39 640	29 412
Telenor	24 250	24 250
Brandsäkra	11 392	18 670
Storholmen förvaltning	12 238	0
	186 239	160 935

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

<i>Långgivare</i>	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek AB	0,63	2024-03-01	17 325 000	17 325 000
Stadshypotek AB	0,63	2024-03-01	17 325 000	17 325 000
Stadshypotek AB	3,65	2028-12-01	19 073 000	20 073 000
Stadshypotek AB	4,445	2024-03-01	19 059 000	16 059 000
Stadshypotek AB	0,57	2024-06-30	8 000 000	8 000 000
			80 782 000	78 782 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-1 000 000	0

Efter 5 år beräknas skulden till övriga kreditinstitut uppgå till 75 782 000 kr.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	94 073 000	94 073 000
	94 073 000	94 073 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	134 278	52 795
Förutbetalda avgifter / hyror	818 628	695 956
Upplupna uppvärmningskostnader	29 390	63 990
Upplupna elavgifter	249 431	115 218
Upplupna reparationer och underhåll	6 191	0
Upplupna avtalskostnader	13 096	0
Beräknat arvode för revision	40 000	40 000
Upplupna vattenkostnader	50 598	46 208
Snöröjning	66 056	26 888
	1 407 668	1 041 055

HSB BRF Ekudden nr 688 i Stockholm
Org.nr 769602-149720

Stockholm 2024 - 04 - 04

Peter Bertilsson
Ordförande

Barbro Carlsson

Christian Ek Lundgren

Mats Elofsson

Lars-Gunnar Jilnö

Johan Enger

Fabian Haeberlein

Åsa Spängs

Vår revisionsberättelse har lämnats

Niclas Wärenfeldt
Borevision, revisor

Anders Gezelius
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."

Barbro Carlsson (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Ekudden nr 688 i Stockholm

Serienummer: 7160045292f0d15ba33b91a8ca453992289fxxxx

IP: 213.114.xxx.xxx

2024-04-05 12:56:52 UTC



Hans Fabian Roland Haerberlein (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 993616f1dd4bf8cfc80e293f0c535c2f9bc0xxxx

IP: 213.114.xxx.xxx

2024-04-05 17:27:06 UTC



ÅSA SPÄNGS (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 114b063d25874ed259a95486074d440b41b2xxxx

IP: 213.114.xxx.xxx

2024-04-05 18:38:10 UTC



MATS OLA ELOFSSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Ekudden nr 688

Serienummer: d9ef33457da9dd12bb291753ee76530dca62xxxx

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-04-06 08:07:47 UTC



CHRISTIAN NICKLAS EK LUNDGREN (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: e2713382cfe26565443199b66957e05f6e87xxxx

IP: 213.114.xxx.xxx

2024-04-06 11:43:46 UTC



Bengt Lars-Gunnar Jilnö (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: a72d7a1ddbbba79d3bb8f2e07efcb9bf256bxxxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2024-04-07 13:47:48 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>

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."

Johan Enger (SSN-validerad)**Styrelseledamot**

Serienummer: bd46e6310db49fa142520482c694178f8bd3xxx

IP: 2.70.xxx.xxx

2024-04-07 14:03:27 UTC

**PETER BERTILSSON (SSN-validerad)****Styrelseledamot**

Serienummer: 0bf4c86c0137a98500b1e4a4cc725bdd601xxx

IP: 213.114.xxx.xxx

2024-04-07 17:45:07 UTC

**Per Anders Gezelius (SSN-validerad)****Intern Revisor**

Serienummer: 28525c5454dacde1b4d54cb56c8a7f66041xxx

IP: 83.191.xxx.xxx

2024-04-08 04:44:19 UTC

**Per Niclas Wärenfeldt (SSN-validerad)****Extern Revisor**

Serienummer: 8a922f7212187e1cdd7dc77946a9c3ddfa05xxx

IP: 20.93.xxx.xxx

2024-04-09 10:32:51 UTC



Penneo dokumentnyckel: BDPTI-52DCG-AE2BL-CAEQT-8DGGKX-NPTIE

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>

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ekudden nr 688 i Stockholm, org.nr. 769602-1497

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ekudden nr 688 i Stockholm för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ekudden nr 688 i Stockholm för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Gezelius
Av föreningen vald revisor

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."

Per Anders Gezelius

Internrevisor

Serienummer: 28525c5454dacde1b4d54cb56c8a7f66041fxxx

IP: 213.114.xxx.xxx

2024-04-09 10:08:10 UTC



Per Niclas Wärenfeldt

Revisor

Serienummer: 8a922f7212187e1cdd7dc77946a9c3ddfa0fxxx

IP: 20.93.xxx.xxx

2024-04-09 10:34:05 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade 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>

HSB:s Brf Ekudden 688 i Stockholm

Hållbarhetsredovisning 2023

Vårt hållbarhetsengagemang

Omställningen till ett hållbart samhälle är en av vår tids främsta utmaningar. Hur vi bor och lever har stor betydelse på vår miljöpåverkan. Hållbarhetsarbetet i vår Brf drivs i takt med tillgänglig ny teknik och ekonomiskt tänkande. Kontinuerligt arbete med att informera våra medlemmar om vad vi uppnår är en viktig del när vi arbetar med hållbarhetsfrågor i dess olika dimensioner, dvs socialt ansvar, ekonomisk hållbarhet och ekologisk hållbarhet.

Genom denna Hållbarhetsredovisning vill vi beskriva vår bostadsrättsförenings hållbarhetsarbete, ambitionen att långsiktigt utveckla värdet på våra fastigheter och samtidigt skapa en bra och attraktiv boendemiljö. Både för medlemmar och för våra lokalhyresgäster.

Hållbarhetsarbetet i styrelsen

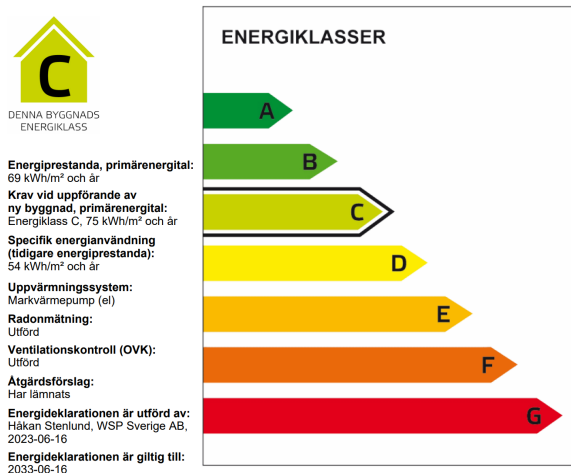
Hållbarhetsarbetet i föreningen har drivits aktivt av en Hållbarhetsgrupp under en femårsperiod. En roll som hållbarhetsansvarig har skapats i styrelsen. Med detta arbetsätt kan hållbarhetsaspekter beaktas och utvärderas i alla frågor och utvecklingsområden. Under dessa fem år har styrelsemedlemmar samarbetat med intresseorganisationerna ElectricITY, HSB:s hållbarhetsgrupp, Handelsbanken, leverantörer och entreprenörer för olika energilösningar samt energikonsulter för analys av energiförbrukning och alternativa lösningar.

Installation av bergvärmeanläggning 2021 - 2022

Föreningen installerade ett bergvärmesystem som togs i drift i november 2021 och projektet löpte in i 2022. I och med att föreningen nu har bergvärme köper vi bara in fjärrvärme för tappvarmvatten.

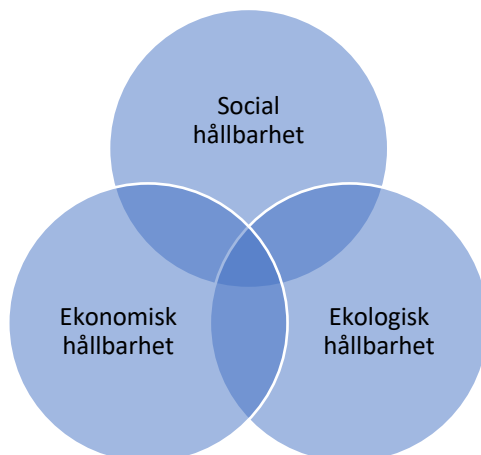
Energideklaration 2023 – från energiklass E till C!

Inför bergvärmeinstallationen hade styrelsen som mål att betydligt förbättra energiklassen och i bästa fall nå klass C. I början av 2023 gjorde föreningen en uppdatering av energideklarationen för att utvärdera installation och effekt av bergvärmesystemet. Energitklassen är viktig och redovisar föreningens ambitioner och energiprestanda men även som en jämförelse med andra brf:er. Det är med stor glädje vi nu kan konstatera att målet är uppfyllt och att föreningen nu har förbättrat energiklassen från E till C! Detta har stor betydelse för föreningens långsiktiga ekonomi.



Tre dimensioner i hållbar utveckling

Inom hållbar utveckling brukar man prata om tre olika dimensioner; social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet.



Ekologisk hållbarhet

I vårt hållbarhetsarbete strävar vi mot Hammarby Sjöstads officiella klimatmål som är utvecklade i samarbetsorganisationen ElectricITY Innovation. Därmed bidrar vi till Hammarby Sjöstads ambition att uppnå de globala klimatmålen flera år tidigare än vad Sverige som land har som mål. Vi försöker på detta sätt också vara en bra rollmodell för övriga Bostadsrättsföreningar i Hammarby Sjöstad som kan inspireras av vårt hållbarhetsarbete.

Ekonomisk hållbarhet

Styrelsen i en bostadsrättsförening har ett stort ansvar att säkra det långsiktiga värdet av fastigheterna i föreningen. Detta inkluderar såväl nödvändigt (mer reaktivt) underhåll som nyskapande (mer proaktiva) investeringar. Här gör vi kontinuerligt analyser om hur olika projekt kan öka värdet eller minska riskerna för våra fastigheter ur ett hållbarhetsperspektiv.

Vi bedömer att det ekonomiska värdet av våra fastigheter i framtiden till allt större del kommer att bero på aktiv hållbarhetsutveckling.

Social hållbarhet

Social hållbarhet är själva kittet oss människor emellan och avgör till stor del hur vi interagerar och ställer upp för varandra. Som medlemmar i en bostadsrättsförening kan vi till mindre eller större del bidra till en förenings positiva utveckling.

Dessa mål är inte motstridiga

De tre hållbarhetsdimensionerna samverkar väldigt väl. Bergvärmens sänker till exempel både vår klimatpåverkan och gör det lättare för oss att ekonomiskt klara en energikris liknande den under vintern 2022/2023.

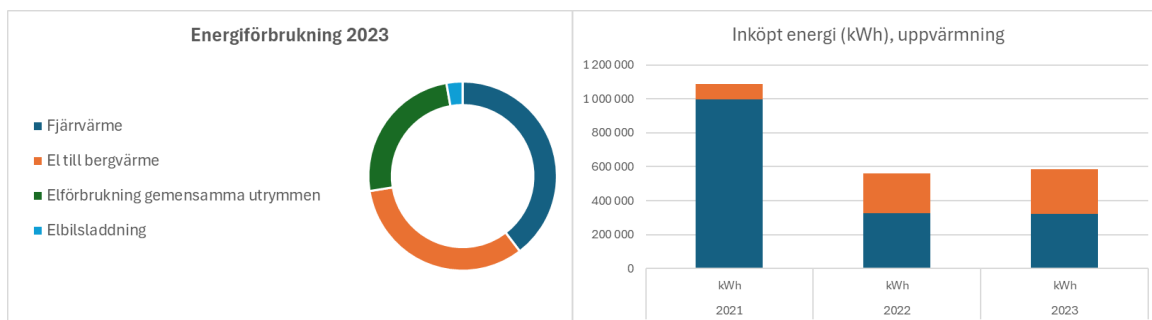
Även social och ekonomisk hållbarhet samverkar, ett högre engagemang från medlemmar leder till att mer blir genomfört i vår förening, månadsavgifter kan hållas lägre och värdet på respektive lägenhet ökar på sikt.

Återbrukshyllan är ett exempel på en enkel liten åtgärd som motiverades primärt för att minska mängden sopor vi slänger (ekologisk hållbarhet) men som en bonus bidragit till en ökad trivsel (social hållbarhet).

Ekologisk hållbarhet – energiförbrukning

Föreningen har historiskt haft en relativt stor energiförbrukning, med stora fönster och fram till nyligen ett ineffektivt värmesystem. Vi kan numera särskilja vår energiförbrukning i fyra kategorier; inköpt fjärrvärme, elförbrukning för bergvärme, elförbrukning till gemensamma utrymmen och elförbrukning till elbilsaddning. I gemensamma utrymmen ingår bland annat ventilation, hissar, belysning och tvättstugor. (Föreningen har ingen insyn i lägenheters och lokalers förbrukning.)

Tittar vi på inköpt energi till uppvärmning (grafnen till höger nedan) över tid ser vi en dramatisk nedgång i fjärrvärmeanvändandet och i stället en ökning av elförbrukningen till bergvärmepumpen. (2021 ser ut som det gör eftersom bergvärmens togs i bruk i slutet av det året.)



På totalen ser vi en kraftig nedgång av inköpt energi för att täcka uppvärmningsbehovet. Eftersom alla vintrar inte är lika kalla ser vi en viss variation, men resultatet av bergvärmeinstallationen är ändå uppmuntrande efter två år i drift med tanke på förbrukad energi.

Kostnadsuppföljning för energiförbrukning

Tabellen nedan visar att vi har köpt in något mer energi 2023 jämfört med 2022 vilket kan härledas till en kallare vinter 2023 samt att vi har fler laddstolpar i garaget – vilket är positivt.

	2021	2022	2023
Inköpt energi (kWh)	kWh	kWh	kWh
Fjärrvärme	998 000	327 000	321 000
El till bergvärme	89 000	234 001	266 001
Elförbrukning gemensamma utrymmen	312 906	196 357	200 603
Elbilsaddning	9094	19 642	22 396
Totalt kWh	1 409 000	777 000	810 000

Tabellen nedan visar att energikostnaden per kWh har mer än fyrdubblats från 2022 till 2023. Priset för energi har gått från 43,9 till 183 öre/ kWh (+moms). Vi har ett avtal med Vattenfall om "Prissäkrad Börsel", dvs man räknar på genomsnittsförbrukningen under föregående års sommarmånader, juni/juli/avg, som sätter priset för nästkommande år. För 2024 ligger priset på 88,5 öre/kWh, vilket kommer att innebära ungefär en halvering av energikostnaden. Vi kan vara mycket nöjda med investeringen i bergvärmepumpen som hjälpt oss med att hålla kostnaderna på en betydligt lägre nivå än om vi inte hade haft bergvärme. Trots ökade energikostnader är det en mycket bra investering!

Inköpt energi (kr)	2021	2022	2023
	kr	kr	kr
Fjärrvärme	300 398	143 553	587 430
El till bergvärme	26 789	102 726	486 782
Elförbrukning gemensamma utrymmen	94 185	86 201	367 103
Elbilsaddning	2 737	8 623	40 985
Totalt kr	424 109	341 103	1 482 300
Totalt inkl.moms 25%	530 136	426 379	1 852 875
Pris kWh/öre	30,1	43,9	183

Ekologisk hållbarhet – egen elproduktion

Solceller på taken ger ett reellt bidrag av förnyelsebar elproduktion, har ett stort symbolvärde som vi är övertygade om är efterfrågat bland lägenhetsköpare och därför bidrar till värdet av lägenheterna.

De ger också ett bidrag till att en dag nå en ännu bättre energiklass för huset, vilket skulle innebära stora ekonomiska fördelar för såväl föreningen som medlemmar i form av s k gröna bolån med lägre ränta. Rätt utförd är en solcellsanläggning också lönsam i sig själv.

Tidigare hållbarhetsgrupp har tillsammans med styrelsen gjort en utredning om solceller och kommit mycket långt i arbetet med detta. Under 2021 och 2022 var det mycket stor efterfrågan på solcellsanläggningar med få leverantörer. Föreningen kunde därför inte hitta en samarbetspartner som passade förenings behov. Projektet har skjutits på framtiden men kommer att tas upp igen när styrelsen bedömer att det finns bättre förutsättningar på marknaden.

Ekologisk hållbarhet – transport

Föreningen har inte mycket egna transporter, men vill ändå bidra till en hållbar transportsektor.

Laddare i garaget

Föreningen har elbilsaddare i garaget. Detta möjliggör för våra garagehyresgäster att skaffa elbil när tillfälle finns. Installationen sker i etapper efter hand som behovet ökar, men vi strävar efter att ligga steget före behovet så att ingen ska undvika att skaffa elbil på grund av osäkerhet kring parkering. Vi har i dagsläget 38 garageplatser varav 26 är elbilsplatser. De nio parkeringsplatserna ute saknar laddstolpe.

HSB BRF Ekudden nr 688 i Stockholm
Org.nr 769602-149720



Antalet laddplatser i garaget är nu 26 (av 38)

Stora och säkra cykelrum

Svaren på en enkät i brf:en 2022 visade att varje hushåll har cirka 2,8 cyklar vilket verkar stämma bra överens med det parkeringstal för nyproduktion som Stockholmstad räknar (2,5–4 cyklar per hushåll i Stockholm).

För att locka fler att cykla har föreningen utvecklat det stora cykelrummet på Sickla Kanalgata 67 med 33 platser i två våningar. Det innebär att vi i dagsläget går ifrån tidigare 113 cykelplatser inomhus till 146. Dessutom är kameraövervakning installerad.



Bilpool

På Sickla Kanalgata 40 har Volvo on Demand (tidigare känt som M och Sunfleet) en bilpool, och det finns många fler bilpoolsbilar både från Volvo on Demand och andra aktörer utspridda över Sjöstan. Bilpoolen drivs av ett privat företag på kommunal mark. Tips till er som behöver bil ibland.

Kollektivtrafik

Hammarby sjöstad är redan kollektivtrafikförsörjt med tvärbana, buss och båt. Nu pågår också utbyggnaden av tunnelbanan som kommer gå rakt under våra fastigheter. Vi får en liten ersättning för att de tar vår underjord i anspråk, och båda fastigheterna inklusive lägenheter kommer besiktigas innan och efter sprängningarna.

Utbyggnaden av tunnelbanan var känd då bergvärmeprojektet genomfördes och hänsyn har tagits i projekteringen.

HSB BRF Ekudden nr 688 i Stockholm
Org.nr 769602-149720

Påverka leverantörer

Att påverka leverantörer att endast använda klimatneutrala transporter är utmanande för en bostadsrättsförening som ändå är en relativt liten aktör på marknaden. Det är redan utan det extra kravet ganska svårt att hitta bra underleverantörer. Här behöver föreningen samverka med andra föreningar för att nå resultat, till exempel genom någon av de samarbetsorganisationer vi är med i.

Ekologisk hållbarhet – återvinning

Hushållssopor och matavfall

I vår förening är vi anslutna till ett avfallssystem med en mobil sopsugslösning. Systemet är en del av samfällighet som inkluderar nästan hela Sickla Udde och går en bit bort längs Båtbyggargatan.

Vi sorterar och slänger vårt avfall i olika nedkastörer på gårdarna och i miljörummet. Hushållsavfall slängs för sig, matavfallet i speciella, låsbara miljönedkast. Avfallet samlas upp i tankar under mark respektive i rum i källaren.



Sugbilen utanför Lugnets Allé 52



Sopor och bioavfall slängs ner i de blå rören
– landar i sugkärlet och sugs ut till bilen

Våra grannar längs Sickla Kanalgrata i riktning mot Bauhaus har motsvarande utrustning i sina fastigheter.



När sopsugbilen kommer sugas avfallet upp till bilens tank via vakuumsugning genom en lucka i gatan utanför IMA på Lugnets Allé 52. Den hämtar då sopor från alla fastigheter längs gatan.

Eftersom så stora mängder hämtas blir den höga ljudnivån påfrestande. Föreningen har i några år genom Samfällighetsföreningen Sickla Udde verkat för att ljudnivån skall reduceras på bilarna vid sugning. Sopsugsföretaget Envac har beställt 4 nya, mer tystgående bilar som levereras under kvartal 1 /2024. Vi har redan fått in två av fyra nya bilar och räknar med att alla fyra nya bilar är i drift under februari 2024.

Under det år som gått har många bostadsrättsföreningar brottats med Stockholm Stads allt hårdare krav på återvinning av matavfall och hur man löser insamlingen av detta med problematik kring rättor och dylikt, problem som i och med sopsugsanläggningen är lösta för oss sedan tjugo år.

Återvinning

Allt övrigt avfall sorteras av medlemmarna i ett videoövervakat miljörum, detta avfall hämtas med en konventionell sopbil.

Artikel	2020	2021	2022	2023
Elavfall, blandat [kg]	985	860	1 183	408
Glasförpackningar, färgade [kg]	6 498	6 849	6 700	6 435
Glasförpackningar, ofärgade [kg]	3 885	4 155	3 785	3 693
Ljuskällor [kg]	33	24	28	17
Metallförpackningar [kg]	955	585	870	1 118
Pappersförpackningar [kg]	19 510	19 830	18 230	17 130
Plastförpackningar [kg]	3 480	3 007	2 824	2 752
Småbatterier [kg]	28	30	66	19
Totalsumma [kg]	34 374	35 340	33 686	31 572

Det är en nedåtgående trend på plastförpackningar, vilket är positivt och sannolikt hänger ihop med den "plastbantning" som pågår i samhället.

Motsvarande statistik finns tyvärr inte för hushållssopor och matavfall som hämtas med sopsugen då det systemet inte har stöd för att väga soporna.

Social hållbarhet – Engagemang i föreningen

Föreningens sociala hållbarhetsarbete har framför allt fokuserat på att stärka sammanhållningen mellan medlemmar i föreningen genom att skapa möjligheter att mötas. Föreningen stöttar också en lokal idrottsförening genom att köpa den årliga julgranen därifrån.

Kommunikation

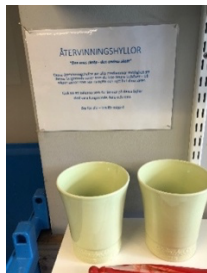
Styrelsen kommunicerar primärt genom nyhetsbrev som skickas ut med e-post och anslås i trappuppgångarna, vilket kompletteras med föreningens Facebook grupp och i akuta fall med SMS-utskick. Facebookgruppen möjliggör också för grannar att kommunicera direkt med varandra.

Nytt för detta år är även att styrelsen uppdaterat anslagstavlor med profilbilder, säg gärna hej till oss när ni känner igen oss runt i fastigheterna!

Återbrukshyllan

" Den enes skräp – den andres skatt". Sedan våren 2020 har vi en återvinningshylla i Miljörummet. Alla medlemmar har möjlighet att lämna fungerande saker dom inte längre behöver – till någon annan som ser ny nytta och nytt liv i avlagda saker. Återvinningshyllan har visat sig uppskattad av många, inkluderande roligt nog av många barn!

HSB BRF Ekudden nr 688 i Stockholm
Org.nr 769602-149720



Återbrukshyllan



Själva återbrukshyllan fungerar numera bra, men vi har fortsatt problem med att saker som inte får plats på hyllan lämnas på golvet under, vilket kan ställa till det för dem som tömmer våra kärl. För återbruk av möbler och andra stora saker hänvisas till Facebook gruppen.

Fixardagar

Ryggraden i alla bostadsrättsföreningars sociala liv är självklart de årliga fixardagarna, en på våren och en på hösten. På dessa tillställningar grillar vi korv, lyssnar till vad styrelsen håller på med, pratar med varandra och passar på att fixa till gården och våra gemensamma utrymmen lite grann. Då kan vi också slänga grovsopor i en container. På dessa dagar har vi också haft en cykelauktion och en uppskattad rundvandring i våra teknikutrymmen, tvättstugor, garage och övrigt för den som är intresserad.

Föreningsstämma och styrelse

Vi uppmanar alla medlemmar att delta på Årsstämman. Du har gjort en stor investering i och med ditt lägenhetsköp. Ett bra sätt att se till att din investering förvaltas på ett klokt sätt är att delta på Årsstämman. Du är också varmt välkommen att lämna in motioner till Årsstämman.

Brf:en behöver personer med kunskap inom olika områden till styrelsen. Till exempel inom juridik, hållbarhet, ekonomi, kommunikation, som projektledare, IT, bygg- och fastighet. Genom kompetenta och engagerade ledamöter som prioriterar rätt projekt och fattar väl underbyggda beslut får vi kontroll på vår ekonomi och ökar därmed värdet på våra bostäder. Våra styrelsemöten hålls på plats, i närområdet men det finns flexibilitet och också möjlighet att vara med digitalt på länk.

Kontakta gärna vår valberedning för mer information.

Gårdsglögg

En av våra nyare traditioner är att vi alla ses på gården, tänder granen och dricker glögg. En väldigt populär ny tillställning.



Bilder från Gårdsglögg

Festkommitté

Festkommittén gjorde en fantastisk insats och anordnade en mycket trevlig gårdsfest i augusti 2023 i samband med att föreningen firade 20 år.

Det var god uppslutning och vi bjöds på en härlig buffé och minglande tills sent inpå natten.



Ordföranden hälsar välkommen till gårdsfesten

Trädgårdgrupp

En trädgårdgrupp håller på att bildas, är du intresserad hör gärna av dig till vår ordförande.

Syftet med gruppen är att minska kostnaderna för externa leverantörer, minska transporter samt förstås öka gemenskap och trivsel i vår bostadsrättsförening.

Hållbarhetsgruppen spanar in i 2024 med att återuppta utvärderingen av att installera solceller, samverka med andra brf:er för att lära sig vilka aktiviteter inom hållbarhet som bidrar med värde samt undersöka möjligheten till en gemensamhetslokal.