



# ÅRSREDOVISNING 2024

med

# HÅLLBARHETSREDOVISNING

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

# Innehållsförteckning

---

Styrelsen har ordet	3-4
Förvaltningsberättelse	5-10
Flerårsöversikt	11
Förändringar eget kapital	12
Resultaträkning	13
Balansräkning	14-15
Kassaflödesanalys	16
Noter	17-22
Signering	21
Revisionsberättelse	24
Hållbarhetsredovisning	27-28-29-35



# Styrelsen har ordet

## 2024, ett år som vi kan vara stolta över

Under 2024 har styrelsen fortsatt arbetet med att ta kontroll över vår ekonomi samt fortsatt vårt arbete med fokus på Hållbarhet samt finansiellt kontrollerade och styrda underhållsarbeten, av nödvändiga och mindre karaktär.

Tack vare ett stort fortsatt engagemang från, den till delar nytillträdda, styrelsen har vi fortsatt göra framsteg, besparingar och förbättringar.

Valet att byta leverantör av vår fastighetsskötsel från Storholmen till SBC har fungerat tillfredsställande under året och vi hoppas detta ytterligare skall bidra med en hög och trovärdig nivå på den dagliga fastighetsskötseln. Samt en fortsatt strikt ekonomisk kontroll.

### Under året har vi fokuserat på

Ekonomisk stabilitet: Trots fortsatta 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. Omläggning av våra lån har genomförts med fokus på en jämn fördelning av kommande datum när lånen förfaller.

Hållbarhet: Vår investering i en bergvärmeanläggning har visat sig vara 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. Vi har även återigen börjat titta på att investera i solceller. Vår Brf har idag en energiklass C. Genom att investera i bl.a. solceller har vi möjlighet att komma 'upp' en energiklass B. Detta ger oss större möjligheter till bättre lånevillkor, föreningen får en ränterabatt på 0,10%, som också gäller för våra medlemmar

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 altaner 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 en större delaktighet i föreningens verksamhet. Nyhetsbrev och övrig informationsspridning via mail, hemsida och FB. Vi anordnar s.k. fixardagar med korvgrillning och cykelauktion, grantändning med glögg mm.

### 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 både när det gäller strikt kontroll av kostnader vilket måste gå hand i hand med det hållbarhets- och underhållsarbete 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 för ytterligare information!

Med vänliga hälsningar,  
Styrelsen

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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 1.599.062, en förbättring från föregående års resultat på 208.097 kr. Som en åtgärd att förbättra föreningens resultat har styrelsen under året 2024 höjt avgiften med 10% samt höjt hyran för uthyrda lokaler. För 2025 finns ännu inga beslut om höjningar.

Vår förening har under ett flertal år försökt att upprätthålla en stabil ekonomi, vilket vi nu har uppnått. Precis som många andra påverkades vi av stigande räntekostnader under 2023 och 2024, vilket ledde till nödvändiga avgiftshöjningar dessa år.

Framöver väntar flera viktiga underhållsarbeten i våra fastigheter: takreovering, åtgärder mot fukt i garage och vissa lägenheter, samt byte av handledare på balkonger/terrasser. För att möta dessa behov planerar vi mindre årliga avgiftshöjningar, dock inte under 2025.

För att följa underhållsplanen och behålla en stabil ekonomi med fortsatt amortering, kommer avgifterna behöva höjas från och med 2026. Höjningarnas storlek beror på den ekonomiska utvecklingen, särskilt räntor och inflation.

Det är av största vikt att alla boende förstår hur viktigt det är att engagera sig i föreningen. Ju fler som hjälper till – till exempel med att hålla handledare i gott skick, undvika att dra in snö i garaget, sköta trädgården, hålla soprum och förråd rena – desto bättre blir vår gemensamma boendemiljö.

Genom att vi alla också är försiktiga i hur vi använder våra fastigheter och serviceutrymmen, kan vi tillsammans bidra till att minska framtida underhållskostnader.

## Årsavgift

Årsavgifterna var 7 820 tkr, vilket motsvarar 855 kr/kvm BOA (bostadsarea).

Lokaler hyresintäkter var 970 tkr (att jämföra med 930 tkr föregående år). Detta motsvarar 2 689 kr/kvm LOA (lokalarea).

Garage hyresintäkter var 918 tkr (att jämföra med 854 tkr föregående år). Detta motsvarar 848 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 1.683 kr/månad och för garageplats med elladdning 1.812 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

Total bostadsarea (BOA)	9 314 kvm
Lokalarea för uthyrbara verksamhetslokaler (LOA)	361 kvm
Total lokalarea (LOA)	1 914 kvm
varav parkeringsgaraget	1 082 kvm
Total area (BTA)	15 112 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
Pizzeria – La Pallas	82	2025-04-30



### **Försäkring**

Fastigheten är fullvärdeförsäkra hos Brandkontoret, Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Bostadsrättstillägg ingår inte i fastighetsförsäkringen utan betalas av enskild Medlem via den egna Hemförsäkringen.

### **Fastighetsavgift**

Föreningen beskattas genom en fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift uppgick för räkenskapsåret 2024 till 1 630 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1% av lokaldelens taxeringsvärde.

### **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. Föreningen bildades 2003 består av 63 bostadsrättsföreningar, med drygt 6 000 lägenheter och cirka 18 000 boende. Sjöstadsföreningen verkar för att göra Sjöstadens röst hörd bland politiker och myndigheter, samtidigt som man värnar om stadsdelens fortsatta utveckling.

**Hammarby Sjöstad Ekonomisk Förening (HSEF)** grundades år 2002 genom ett samarbete mellan bostadsbolag och byggföretag, däribland Skanska, JM samt de kommunala bostadsbolagen Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem. Syftet med föreningen var initialt att säkerställa etableringen av ett gemensamt fibernät för bredbandskommunikation i området.

År 2011 antogs ett nytt initiativ med målsättningen att utöka föreningens verksamhetsområde bortom drift och underhåll av IT-infrastruktur, i syfte att skapa ett större mervärde för medlemmarna. Under det gångna året har HSEF tecknat ramavtal med flera leverantörer, däribland SkeKraft för elleveranser, Kone för hiss-service samt Swedsecur för installation och drift av intelligenta passersystem och övervakningslösningar.

**ElectriCITY** som 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 stads-utveckling. Under 2024 bildades den ekonomiska föreningen ”Energigemenskapen Hammarby Sjöstad”

### **Huvudavtal**

Föreningen har ingått följande huvudavtal

#### **Fastighetsförvaltning**

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Storholmen Förvaltning AB
Fastighetsskötsel	SBC från 20230901
Teknisk förvaltning	Storholmen Förvaltning AB
Markskötsel	HSB Mark
Drift	Ferla AB (Bergvärmeanläggning m.m.) Avtalet med HSB Drift (Fläktsystem m.m.) uppsagt från oktober 2024. SBC har ansvaret numer.
Brand	Brandsäkra

Styrelsen har haft 1 konstituerande möte och 6 ordinarie protokollförda möten.

## Fastighetens tekniska status

### Underhållsplan – planering på kort och lång sikt

För fastigheterna finns en 50-årig underhållsplan upprättad, som löpande uppdateras. Underhållsplanen innehåller en uppskattning för husets samtliga delar när de behöver repareras eller bytas ut. Underhållsplanen används för att kunna planera kommande underhåll tids- och kostnads-mässigt.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler förnyats under 2024. 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).

### Årets reparationer och underhåll

Under året har ett antal små och stora underhållsprojekt genomförts.

### Väsentliga händelser under året

När vi summerar 2024 sticker dessa händelser ut som stora och viktiga.

### Tunnelbana

Vid årsskiftet 2023/2024 hade tunnelborrningen nått fram till vårt kvarter. För det servitut som ger Region Stockholms Förvaltning för Utbyggd Tunnelbana rätt att bygga tunnelbana under föreningens fastigheter, har föreningen erhållit en engångsersättning om 144 000 kr.

Inför starten av sprängningsarbetena genomfördes en besiktning av samtliga lägenheter samt övriga delar av fastigheten. En slutbesiktning kommer att genomföras efter avslutat sprängningsarbete under 2024. Utbyggnaden av tunnelbanan var känd redan vid tiden för borrningen av bergvärme, och båda projekten har tagit hänsyn till varandra i planeringen.

### Cafe Esso blev Pizzeria Palasso

Cafe Esso var stängt fram till i början på maj 2024. Därefter övergick hyreskontraktet till Acek med familj som öppnade sin Pizzeria Palasso. Här serveras det Napolitanska Pizzor med sallad.

### Årsstämma

Ordinarie årsstämma hölls på Best Western Plus Park City Hammarby Sjöstad Midskeppsgatan 6 i Stockholm den 15 maj 2024. Röstberättigade, 33 deltagande medlemmar

## 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
Peter Bertilsson	Ordförande från 2023-09 01	Omval på stämman 2025
Johanna Adellian	Sekreterare	Omval på stämman 2026
Lars-Gunnar Jilnö	Kassör	Omval på stämman 2026
Åsa Spängs	Ledamot	Omval på stämman 2025
Mats Elofsson	Ledamot	Omval på stämman 2025
Fabian Haeberlein	Ledamot	Omval på stämman 2025
Christian Ek Lundgren	Ledamot	Omval på stämman 2025
Johan Enger	HSB:s Ledamot	Tillsätts av HSB, 1 år/ggr
Magnus Settman		Flyttade 12 augusti 2024
	Avgick 12/8/24	

### **Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Peter Bertilsson, Lars-Gunnar Jilnö och Johanna Adellian två i förening.

### **Revisorer och övriga funktionärer**

Niclas Wärenfeldt, Borevision AB  
Bengt-Åke Printz

### **Uppdrag**

Revisor  
Föreningsvald revisor

### **Valberedning**

Rodrigo Garay  
Tomas Almqvist

### **Uppdrag**

Samman kallande  
Ledamot

### **Kommentar**

Omval på stämman 2025  
Omval på stämman 2025

### **Representanter i HSB:s fullmäktige**

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

### **Lägenhetsöverlåtelser**

Under 2024 har sju överlåtelser ägt rum, vidare har styrelsen har beviljat 2 andrahandsupplåtelser.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse. Föreningen tillåter uthyrning via AirBnB under maximalt 5 veckor utan styrelsens tillåtelse.

Föreningen hade per 241231, 162 medlemmar, varav 97 röstberättigade medlemmar.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	9 915	9 118	8 337	8 243	8 128
Resultat efter finansiella poster	-3 200	-4 457	-2 415	-2 087	-1 949
Soliditet (%)	69,7	70,1	71,2	70,9	73,2
Kassalikviditet (%)	312,0	250,0	321,4	398,5	452,2
Reservering yttre underhållsfond	1 000	3 278	3 278	1 000	1 000
Saldo yttre underhållsfond	11 736	11 151	8 348	7 695	6 834
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	855	763	694	694	694
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	8 673	8 673	8 458	8 596	6 976
Lån/kvm totalyta (kr)	7 510	7 510	7 332	0	0
Sparande/kvm totalyta (kr)	179	64	251	0	0
Årsavgifternas andel av rörelseintäkter (%)	80	76	76	0	0
Räntekänslighet (%)	10	11	12	0	0
Energikostnad/kvm (kr)	163	204	116	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 år 2021-2020.

#### **Upplysning vid förlust**

Föreningens redovisade förlust beror främst på avskrivningar och ökade räntekostnader. Avskrivningarna är en bokföringsmässig kostnad som påverkar resultatet men inte föreningens likviditet direkt. De ökade räntekostnaderna är en följd av högre räntenivåer, vilket har lett till större finansiella utgifter och därmed påverkat föreningens resultat negativt.

### 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	11 150 783	-26 055 660	-4 457 234	<b>194 293 900</b>
Avsättning till yttre underhållsfond:			1 000 000	-1 000 000		<b>0</b>
Ianspråktagen yttre underhållsfond:			-415 155	415 155		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-4 457 234	4 457 234	<b>0</b>
Årets resultat					-3 199 872	<b>-3 199 872</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>172 381 011</b>	<b>41 275 000</b>	<b>11 735 628</b>	<b>-31 097 739</b>	<b>-3 199 872</b>	<b>191 094 028</b>

### Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

Ansamlat resultat	-31 097 738
Årets resultat	-3 199 872
	<b>-34 297 610</b>

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till underhållsfond	1 000 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-321 366
I ny räkning överföres	-34 976 244
	<b>-34 297 610</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	9 914 805	9 118 326
Övriga rörelseintäkter	3	96 981	237 242
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 011 786</b>	<b>9 355 568</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	4, 5	-4 824 056	-5 738 295
Övriga externa kostnader	6	-592 261	-1 782 353
Personalkostnader	7	-270 606	-242 039
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 798 933	-4 665 331
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 485 856</b>	<b>-12 428 018</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-474 070</b>	<b>-3 072 450</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		161 484	133 153
Räntekostnader		-2 887 286	-1 517 937
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 725 802</b>	<b>-1 384 784</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 199 872</b>	<b>-4 457 234</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 199 872</b>	<b>-4 457 234</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 199 872</b>	<b>-4 457 234</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	267 283 140	272 082 073
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>267 283 140</b>	<b>272 082 073</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>267 283 640</b>	<b>272 082 573</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 853	95 090
Övriga fordringar		14 140	179
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	240 449	186 239
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>256 442</b>	<b>281 508</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 628 773	4 964 976
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 628 773</b>	<b>4 964 976</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 885 215</b>	<b>5 246 484</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>274 168 855</b>	<b>277 329 057</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		213 656 011	213 656 011
Fond för yttre underhåll		11 735 628	11 150 783
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>225 391 639</b>	<b>224 806 794</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-31 097 738	-26 055 659
Årets resultat		-3 199 872	-4 457 234
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-34 297 610</b>	<b>-30 512 893</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>191 094 029</b>	<b>194 293 901</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	44 398 000	19 073 000
Övriga skulder		100 516	151 366
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>44 498 516</b>	<b>19 224 366</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld	11	36 384 000	61 709 000
Leverantörsskulder		946 784	649 308
Skatteskulder		15 277	44 814
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 230 249	1 407 668
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>38 576 310</b>	<b>63 810 790</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>274 168 855</b>	<b>277 329 057</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>	13		
Resultat efter finansiella poster		-3 199 872	-4 457 234
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		4 798 933	4 665 331
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 599 061</b>	<b>208 097</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		93 237	-80 407
Förändring av kortfristiga fordringar		-68 171	23 674
Förändring av leverantörsskulder		297 476	171 753
Förändring av kortfristiga skulder		-206 953	380 419
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 714 650</b>	<b>703 536</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-2 493 888
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-2 493 888</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna/amorterade lån, nettoförändring		0	2 000 000
Depositioner		-50 853	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-50 853</b>	<b>2 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 663 797</b>	<b>209 648</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		4 964 976	4 755 329
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>6 628 773</b>	<b>4 964 977</b>

## 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

	2024	2023
Hyror lokal	970 500	930 672
Hyror p-plats och garage	918 537	853 788
Fastighetsskatt	8 030	8 760
Årsavgifter bostäder	7 820 508	7 109 628
Kabel-TV och bredband	145 500	145 500
Hysesbortfall garage	-27 377	-31 824
Elförbrukning garage	49 683	37 817
Ventilation	10 000	12 000
Sophämtning	8 750	9 000
Övriga debiterade kostnader	10 675	42 985
	<b>9 914 806</b>	<b>9 118 326</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Erhållna statliga bidrag	0	223 908
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	29 561	7 277
Avgift andrahandsupplåtelse	4 780	3 796
Övriga intäkter och ersättningar	62 640	2 260
	<b>96 981</b>	<b>237 241</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel entreprenad	74 999	197 896
Fastighetsskötsel	143 465	125 021
Städning	370 050	372 810
Obligatorisk ventilationskontroll	80 000	0
Besiktning och serviceavtal	184 867	199 443
Yttre skötsel och snöröjning	327 810	477 460
Bevakning och jour	0	38 863
Övrig tillsyn och skötsel	81 975	73 502
Fastighetsel	1 062 251	1 655 015
Uppvärmning	266 690	242 735
Vatten	423 624	299 542
Sophämtning	92 882	260 785
Kabel-TV och bredband	285 762	277 340
Fastighetsförsäkring	189 944	186 015
Arvode teknisk förvaltning	31 580	36 449
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	305 712	301 733
Justering skatt föregående år	-6 844	0
Samfällighetsavgift	306 839	108 085
Avläsning mediaförbrukning	16 109	19 680
	<b>4 237 715</b>	<b>4 872 374</b>

#### Not 5 Underhålls- och reparationskostnader

	2024	2023
Löpande reparationskostnader	264 974	450 766
Underhåll fönster och dörrar	0	96 925
Underhåll fastighetsgemensamma utrymmen	0	20 375
Underhåll fasad och tak	69 007	52 750
Underhåll balkonger	179 409	0
Underhåll värmesystem	0	72 950
Underhåll ventilationssystem	0	42 787
Övriga underhåll	72 950	62 931
Underhåll vatten och avlopp	0	66 437
	<b>586 340</b>	<b>865 921</b>

#### Not 6 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Administration	85 576	43 206
Revisionsarvoden	33 885	23 125
Arvode ekonomisk förvaltning	147 520	172 844
Arvode förvaltning beställningar	134 662	1 067 191
Projektarvoden	6 307	263 860
Övriga konsultarvoden	26 769	98 131
Kontorsmaterial	0	4 117
Försäkringspremier	0	6 500
Bankkostnader	4 501	4 698
Bolagsverket	800	800
Föreningskostnader	69 454	54 798
Föreningsavgifter	29 902	31 280
Diverse övriga kostnader	52 885	11 804
	<b>592 261</b>	<b>1 782 354</b>

#### Not 7 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	221 000	203 200
Sociala avgifter	49 606	38 839
	<b>270 606</b>	<b>242 039</b>

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

**Not 8 Byggnader och mark**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden *	314 935 195	312 441 307
Till-/ombyggnationer, renoveringar	0	2 493 888
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>314 935 195</b>	<b>314 935 195</b>
Ingående avskrivningar	-42 853 122	-38 187 791
Årets avskrivningar	-4 798 933	-4 665 331
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-47 652 055</b>	<b>-42 853 122</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>267 283 140</b>	<b>272 082 073</b>
Taxeringsvärden byggnader	219 691 000	219 691 000
Taxeringsvärden mark	259 069 000	259 069 000
	<b>478 760 000</b>	<b>478 760 000</b>

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

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsförsäkring	62 560	64 823
Tele2 (Comhem)	34 063	33 896
HSB Stockholm	31 846	39 640
Telenor	24 250	24 250
Brandsäkra	14 780	11 392
Övriga förutbetalda kostnader	72 950	12 238
	<b>240 449</b>	<b>186 239</b>

**Not 10 Ställda säkerheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	94 073 000	94 073 000
	<b>94 073 000</b>	<b>94 073 000</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek AB	4,19	2025-03-01	17 325 000	17 325 000
Stadshypotek AB	3,84	2026-03-01	17 325 000	17 325 000
Stadshypotek AB	3,65	2028-12-01	19 073 000	19 073 000
Stadshypotek AB	2,953	2025-03-03	19 059 000	19 059 000
Stadshypotek AB	3,25	2027-06-30	8 000 000	8 000 000
			<b>80 782 000</b>	<b>80 782 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			36 384 000	-1 000 000

Efter 5 år beräknas skulden till övriga kreditinstitut uppgå till 70 782 000 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 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	144 751	134 278
Förutbetalda avgifter / hyror	807 861	818 628
Upplupna uppvärmningskostnader	32 154	29 390
Upplupna elavgifter	130 178	249 431
Upplupna reparationer och underhåll	0	6 191
Upplupna avtalskostnader	0	13 096
Övriga upplupna kostnader	0	0
Beräknat arvode för revision	40 000	40 000
Upplupna vattenkostnader	67 774	50 598
Snöröjning	7 531	66 056
	<b>1 230 249</b>	<b>1 407 668</b>

**Not 13 Not med kolumner för text, innevarande/föregående år**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Erhållen ränta	161 484	133 153
Erlagd ränta	2 876 813	1 436 454
	<b>3 038 297</b>	<b>1 569 607</b>

Stockholm 2025 -

Peter Bertilsson  
Ordförande

Johanna Adellian

Christian Lundgren

Mats Ola Elofsson

Nils Johan Enger

Fabian Haeberlein

Lars-Gunnar Jilnö

Per Magnus Settmann

Åsa Spängs

Vår revisionsberättelse har lämnats

Niclas Wärenfeldt  
Borevision, revisor

Bengt-Åke Printz  
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."

## Bengt Lars-Gunnar Jilnö (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Ekudden 688

Serienummer: a72d7a1d bbbba7[...]cb9bf256b09bd

IP: 89.253.xxx.xxx

2025-04-16 11:34:05 UTC



## Hans Fabian Roland Haerberlein (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Ekudden 688

Serienummer: 993616f1 dd4bf8[...]35c2f9bc0b11d

IP: 90.129.xxx.xxx

2025-04-16 11:41:30 UTC



## PETER BERTILSSON (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Ekudden 688

Serienummer: 0bf4c86c0137a9[...]25bdd60142329

IP: 213.114.xxx.xxx

2025-04-16 12:46:57 UTC



## JOHANNA ADELLIAN (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Ekudden 688

Serienummer: feb23f2243caa5[...]281a6777c6dbc

IP: 217.21.xxx.xxx

2025-04-16 13:28:35 UTC



## ÅSA SPÄNGS (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Ekudden 688

Serienummer: 114b063d25874e[...]d440b41b25e89

IP: 213.114.xxx.xxx

2025-04-16 18:53:10 UTC



## JOHAN ENGER

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Ekudden 688

Serienummer: bd46e6310db49f[...]4178f8bd39635

IP: 2.68.xxx.xxx

2025-04-18 18:46:57 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

# 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."

## MATS OLA ELOFSSON (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Ekudden nr 688

Serienummer: d9ef33457da9dd[...]6530dca63fda3

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-04-20 14:35:10 UTC



## CHRISTIAN NICKLAS EK LUNDGREN (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Ekudden 688

Serienummer: e2713382cfe265[...]7e05f6e872317

IP: 90.129.xxx.xxx

2025-04-22 10:37:52 UTC



## PER MAGNUS SETTMAN (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Ekudden nr 688

Serienummer: 742d0bf8329c6c[...]837c26cd7bddb

IP: 151.177.xxx.xxx

2025-04-22 18:49:05 UTC



## BENGT PRINTZ (SSN-validerad)

### Intern Revisor

Serienummer: 93c730a6a96325[...]85ad253cd344b

IP: 213.114.xxx.xxx

2025-04-23 18:00:45 UTC



## Per Niclas Wärenfeldt (SSN-validerad)

### Extern Revisor

Serienummer: 8a922f7212187e[...]9c3ddfa05cb89

IP: 158.174.xxx.xxx

2025-04-24 06:21:58 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

## 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 2024.

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 2024 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 Revisorern utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorern utsedd av HSB Riksförbund 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 uppger, 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.

#### Revisorern 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.

## 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 2024 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 provar 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

Bengt-Åke Printz  
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."

## BENGT PRINTZ

Internrevisor

Serienummer: 93c730a6a96325[...]85ad253cd344b

IP: 213.114.xxx.xxx

2025-04-23 17:57:43 UTC



## Per Niclas Wärenfeldt

Revisor

Serienummer: 8a922f7212187e[...]9c3ddfa05cb89

IP: 158.174.xxx.xxx

2025-04-24 06:22:22 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

HSB:s Brf Ekudden 688 i Stockholm

# Hållbarhetsredovisning 2024

## 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

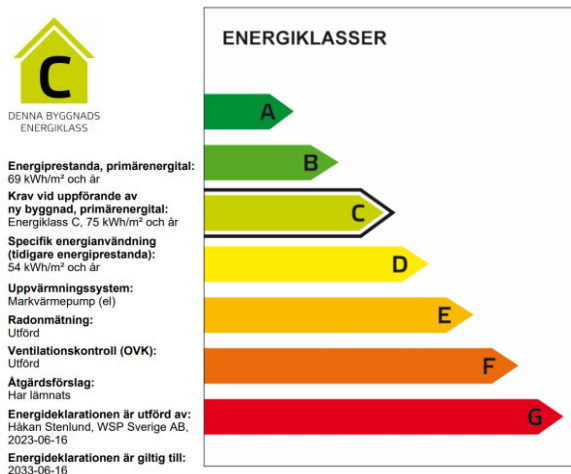
En roll som hållbarhetsansvarig har skapats i styrelsen. Hållbarhetsarbetet i föreningen har drivits av en aktivt arbetande "hållbarhetsgrupp" bestående av några intresserade medlemmar i föreningen. Med detta arbetssätt kan hållbarhetsaspekter beaktas och utvärderas i många frågor och utvecklingsområden. Gruppen håller sig uppdaterad med vad som händer i samhället i stort, med lokala intresseorganisationer och andra brf:er i Hammarby Sjöstad. De lokala organisationerna vi har kontakt med är ElectricITY, Samfällighetsföreningen Sickla Udde, Sjöstadsföreningen, Hammarby Sjöstad ekonomisk förening, 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 varmvatten.

## Energideklaration 2023 – från energiklass E till C, med målet inriktat på B!

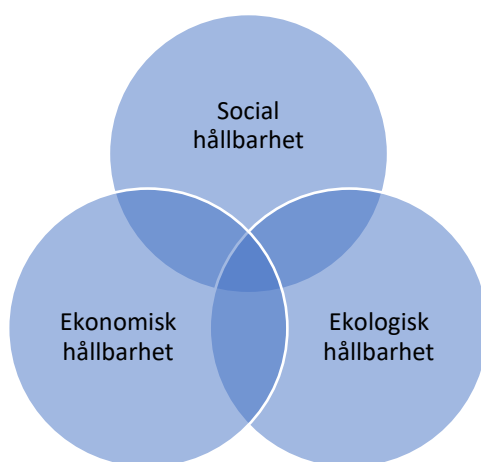
Inför bergvärmeinstallationen hade styrelsen som mål att betydligt förbättra energiklassen och i bästa fall nå klass C. I början av 2023 gjorde föreningen en uppdatering av energideklarationen för att utvärdera installation och effekt av bergvärmesystemet. Energitklassen är viktig och redovisar föreningens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



Under 2024 har hållbarhetsgruppen fortsatt arbetet med att utvärdera möjligheten för att minska energikostnaderna, reducera miljöpåverkan och skapa en mer hållbar fastighetsdrift. Nästa mål är att nå energiklass B genom ytterligare energieffektiviserande åtgärder, såsom installation av solceller. Uppnås energiklass B erhåller vår brf och alla medlemmar så kallade gröna lån, vilket innebär en rabatt på 0,10% hos de flesta låneinstitut.

## 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, en energigemenskap i Hammarby Sjöstad. Därmed bidrar vi till stadsdelens 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 modell 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 samverkar

De tre hållbarhetsdimensionerna samverkar väldigt väl. Bergvärmens sänker till exempel både vår klimatpåverkan och gör det lättare för oss att ekonomiskt klara en energikris.

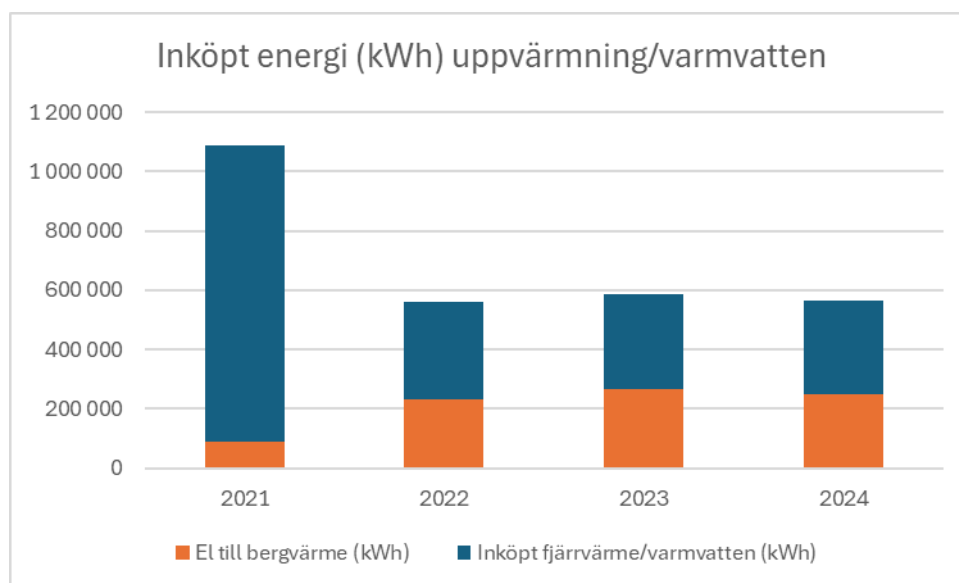
Även social och ekonomisk hållbarhet samverkar, ett högre engagemang från medlemmar leder till att mer blir genomfört i vår förening, månadsavgifter kan hållas lägre och värdet på respektive bostad ökar på sikt. Återbrukshyllan är ett exempel på en enkel liten åtgärd som motiverades primärt

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 elbilsladdning. 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 (diagrammet nedan) över tid, ser vi en dramatisk nedgång i fjärrvärmeanvändandet och i stället en ökning av elförbrukningen till bergvärmepumparna. (2021 ser ut som det gör eftersom bergvärmerna togs i bruk i slutet av det året.)



På totalen ser vi en kraftig nedgång av inköpt energi mellan 2021 och 2022 för att täcka uppvärmningsbehovet. Eftersom alla vintrar inte är lika kalla ser vi en viss variation, men resultatet av bergvärmeinstallationen är ändå uppmuntrande efter tre år i drift med tanke på förbrukad energi.

## Kostnadsuppföljning för energiförbrukning

Tabellen nedan visar att vi haft en stabil förbrukning av energi sedan bergvärmerna togs i bruk fullt ut, det vill säga från 2022.

	2021	2022	2023	2024
<b>Inköpt el-energi (kWh)</b>	<b>kWh</b>	<b>kWh</b>	<b>kWh</b>	<b>kWh</b>
El till bergvärme	89 000	234 001	266 001	250 000
El till gemensamma utrymmen	212 906	196 357	200 603	192 845
Elbils-laddning	9 094	19 642	22 396	25 155
<b>Totalt el-energi (kWh)</b>	<b>311 000</b>	<b>450 000</b>	<b>489 000</b>	<b>468 000</b>

Tabellen nedan visar att elkostnaden har mer än fördubblats från 2022 till 2023. Priset för el-energi inköpt från Vattenfall hade då 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/aug, som sätter priset för nästkommande år. För 2024 var priset 88,5

öre/kWh, vilket har bidragit till att kostnaden för energi har minskat med 25% jämfört med föregående år. Under 2025 kommer vi att betala 61,60 öre/kWh, en tredjedel av priset 2023. 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. Det är en mycket bra investering!

	2021	2022	2023	2024
<b>Inköpt el-energi kr, inkl. moms</b>	<b>kr</b>	<b>kr</b>	<b>kr</b>	<b>kr</b>
El till bergvärme	81 188	359 636	850 708	629 873
El till gemensamma utrymmen	193 944	301 781	641 556	485 872
Elbildsladdning	8 296	30 188	71 626	63 378
<b>Totalt el-energi kr, inkl. moms</b>	<b>283 428</b>	<b>691 604</b>	<b>1 563 890</b>	<b>1 179 123</b>

Tabellen nedan visar att vi från och med 2022 endast köper in fjärrvärme för varmvatten från att tidigare både köpt in fjärrvärme för varmvatten.

	2021	2022	2023	2024
<b>Inköpt fjärrvärme/varmvatten kr, inkl. moms</b>	<b>1 138 428</b>	<b>257 919</b>	<b>277 344</b>	<b>263 926</b>

### 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 medlemmar och bostadsköpare och därför bidrar till värdet av bostäderna.

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.

Hållbarhetsgruppen har under året arbetet målinriktat med att analysera marknaden och elleverantörer och utvärderat olika alternativ av solceller och leverantörer. På marknaden finns numera många bra aktörer med bra referenser och erfarenheter.

### 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.



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 HYRE en bilpool, det finns också andra aktörer på olika ställen i Hammarby Sjöstad. Till exempel så drivs Bilpoolen av ett privat företag på kommunal mark. Tips till er som behöver bil ibland.

### Kollektivtrafik

Hammarby sjöstad är redan kollektivtrafikförsörjt med tvärbana och buss. 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, alla fastigheterna inklusive lägenheter är besiktigade innan och efter sprängningarna.

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

### 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 soppbilen kommer sugs 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 fyra nya, mer tystgående bilar som levererats och är i drift.

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. Anledningen till att antal kilo återvinning minskar 2024 är att entreprenören har infört ett nytt schablonsystem för viktmatning som är mer rättvisande. Det påverkar inte vår kostnad.

Artikel	2021	2022	2023	2024
Elavfall, blandat [kg]	860	1 183	408	443
Glasförpackningar, färgade [kg]	6 849	6 700	6 435	3 520
Glasförpackningar, ofärgade [kg]	4 155	3 785	3 693	2 870
Ljuskällor [kg]	24	28	17	22
Metallförpackningar [kg]	585	870	1 118	1 199
Pappersförpackningar [kg]	19 830	18 230	17 130	11 166
Plastförpackningar [kg]	3 007	2 824	2 752	3 210
Småbatterier [kg]	30	66	19	18
<b>Totalsumma [kg]</b>	<b>35 340</b>	<b>33 686</b>	<b>31 572</b>	<b>22 448</b>

### Social hållbarhet – Engagemang i föreningen

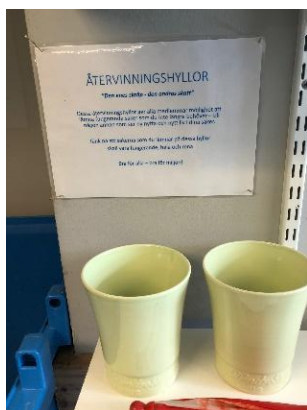
Föreningens sociala hållbarhetsarbete har framför allt fokuserat på att stärka sammanhållningen mellan medlemmar i föreningen genom att skapa möjligheter att mötas. Föreningen stöttar också en lokal idrottsförening genom att köpa den årliga julgranen därifrån.

### Kommunikation

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

### Återbrukshyllan

” Den enes skräp – den andres skatt”. Sedan våren 2020 har vi en återvinningshylla i Miljörummet. Alla medlemmar har möjlighet att lämna fungerande saker som 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!



Bilder från 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 Facebookgruppen och till närliggande återvinningsstationer.

### 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. På vår-fixardagen har vi en cykelauktion och en uppskattad rundvandring i våra teknikutrymmen, tvättstugor, garage och övrigt för den som är intresserad.

### Årsstämma 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 tillställning.



Bild från julgranständning och gårdsglögg december 2024

**Hållbarhetsgruppen** spanar in i 2025 med att utvärdera förutsättningarna för att installera solceller, samverka med andra brf:er för att lära sig vilka aktiviteter inom hållbarhet som bidrar med värde samt att undersöka möjligheten till en gemensamhetslokal.