

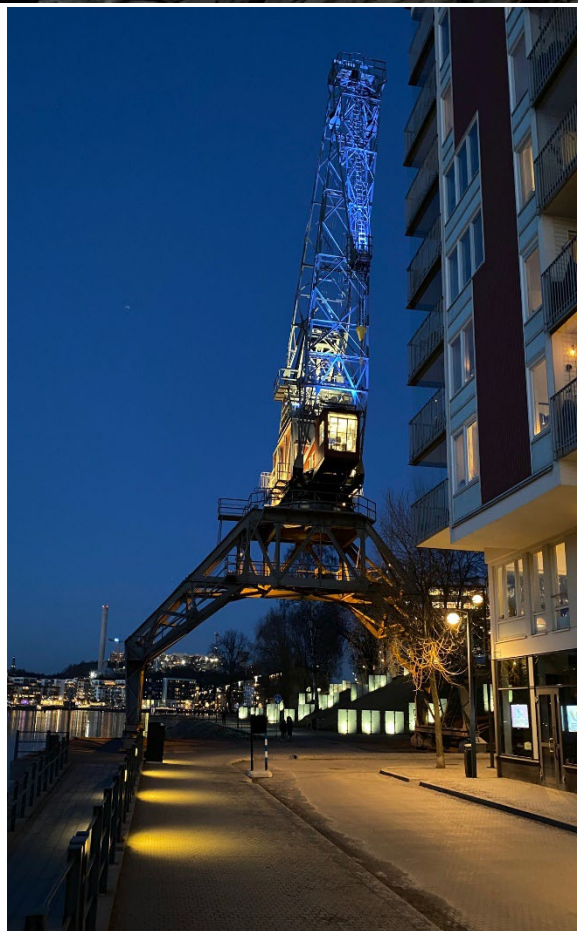
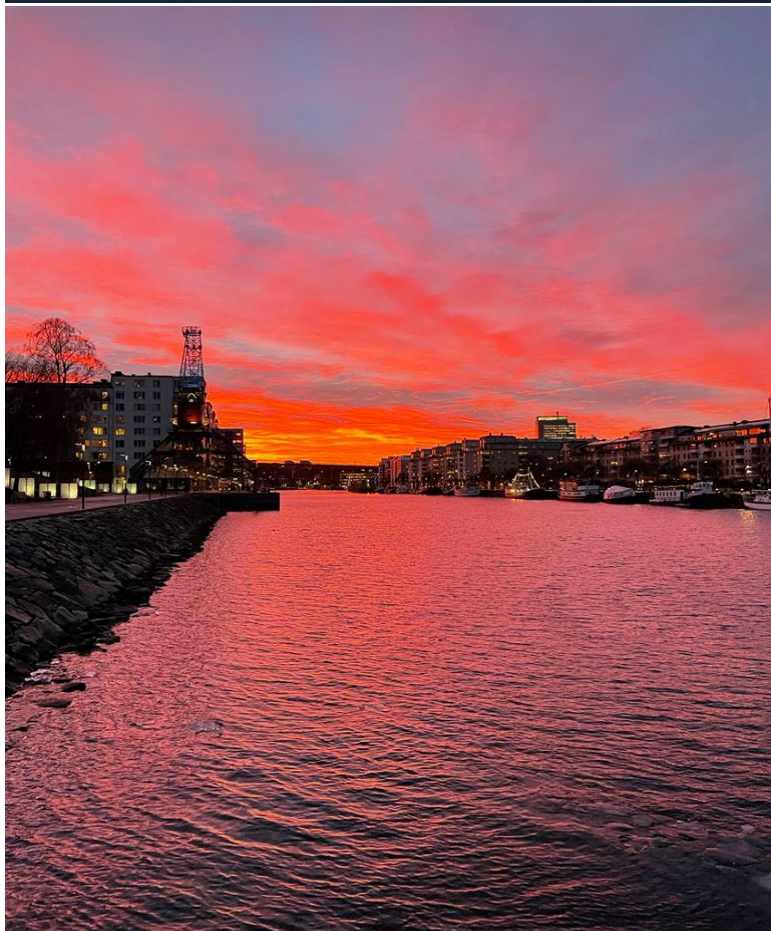


Årsredovisning 2021

med Hållbarhetsredovisning

HSB:s Brf Ekudden nr 688 i Stockholm

Org. nr. 769602-1497



Vattennära och extra vacker miljö med välskötta kajer inbjuder till härliga kvällspromenader i Hammarby Sjöstad

Års- och hållbarhetsredovisningen är producerad av Styrelsen för HSB Brf Ekudden 688 i Stockholm – redigerad av Leif Blomkvist.

Innehållsförteckning

Styrelsen har ordet	4
Förvaltningsberättelse	6
Resultaträkning	15
Balansräkning	16
Kassaflödesanalys	18
Noter	19
Revisionsberättelse	28
Hållbarhetsredovisning	31



Spara din års- och hållbarhetsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och vid kontakt med din bank.

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Ekudden nr 688 i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Styrelsen har ordet

Starkt hållbarhetsfokus trots ett mycket speciellt år!

2021 var ett år i mångt och mycket fortsatt präglad av Covid-19 pandemin. Hela vårt sam-

hälle har fått ställa om samtidigt som vår förening har klarat ansträngningarna på ett bra sätt. För föreningen innebar det bland annat att vi fick genomföra en stämma med poströstningsförfarande och utan att träffas fysiskt. Likaså har styrelsen agerat på ett så smittsäkert sätt som möjligt genom att de flesta styrelsemötena liksom arbetsgruppsmöten genomförts digitalt.

Vid föreningsstämman 2021 ombildades styrelsen till viss del. Tre nya ledamöter samt två nya suppleanter tog plats i det ordinarie arbetet. Vid stämman 2022 kommer ytterligare en större ombildning att genomföras.

Ett strategiskt fokus för 2021-2022 har varit att genomföra projektet med bergvärmeanläggningen. Vi har nu en "egen fjärrvärmeanläggning" efter att ha installerat sex nya bergvärmepumpar i vår undercentral i SK 65. Med denna åtgärd har vi installerat ett kostnadseffektivt energisystem som ersätter inköp av fjärrvärme för uppvärmning. Vi fortsätter nu att använda köpt fjärrvärme enbart för tappvarmvatten.

Vi ser att omställningen till elektrifierade fordon sker snabbt i landet och speciellt i storstäderna. Våra tidigare 13 laddplatser är nu alla upptagna. Under våren 2022 har vi kompletterat med ytterligare 13 st. Vi har därmed 70% av garageplatserna elanslutna. Styrelsen är övertygad om att bra tillgång till laddplatser i garaget ökar värdet på våra bostäder och även är en del av vårt långsiktiga hållbarhetsarbete.

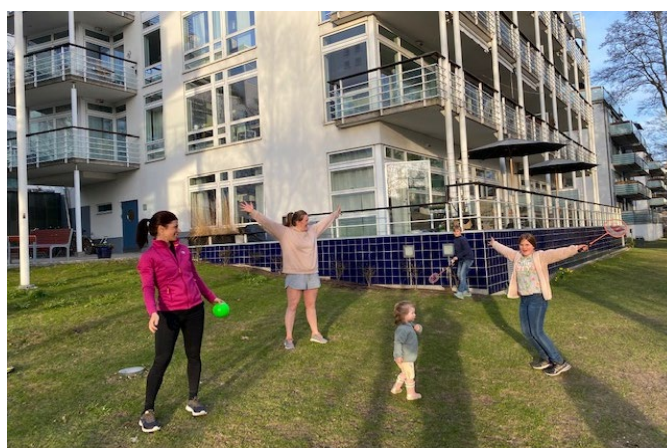
För att få mer kraft i långsiktigt hållbart utvecklingsarbete bildades under 2019 en "Hållbarhetsgrupp" bestående av delar av styrelsen i samverkan med några medlemmar utanför styrelsen. Denna projektgrupp har arbetat målinriktat med att bland annat förbereda och utreda frågor kring långsiktig energiförsörjning till vår fastighet.

Under 2022 och framåt kommer det fortsatta hållbarhetsarbetet bedrivas som en grund för allt övrigt styrelsearbete. Hållbarhetsgruppen har drivit på viktiga resultat inom energieffektivitet (bergvärme, solceller, ElectriCITY samverkan m fl.) liksom idéer kring social hållbarhet. För ett ytterligare ökat engagemang drivs nu detta av alla i styrelsen och med ambitionen att få fler i föreningen utanför styrelsen att delta i hållbarhetsarbetet.

Under 2022 har vi som mål att skapa några projektgrupper som kan stödja styrelsen med praktiskt arbete utanför själva styrelsearbetet. Det behövs en ansvarig i varje grupp som får en fastställd budget för att utveckla arbetsområdet. DU som medlem behövs i detta arbete med att vidareutveckla vår fina förening! Styrelsen är övertygad om att ett långsiktigt och hållbart boende är och kommer att bli allt viktigare för samhället och samtidigt för värdeutvecklingen av vår fastighet.

Årsredovisningen är ett viktigt verktyg för att visa hur vår förening mår och hur styrelsen ser på kommande utveckling. Vi har nu arbetat fram den tredje versionen av vår "Årsredovisning med Hållbarhetsredovisning". De första två upplagorna har gett oss en hel del positiv uppmärksamhet och vi är övertygade om att vi sätter en ny redovisningsstandard som många föreningar kommer att följa efter. Vi ser, som alltid, fram mot din feedback som underlag för vårt kontinuerliga förbättringsarbete.

Avslutningsvis vill nuvarande styrelse rikta ett stort TACK till Rolf Leidhammar som tillsammans med sin hustru Ing-Marie under våren flyttat från föreningen. Rolf har varit delaktig i styrelsen från 2015 till 2022 varav flera år som ordförande i styrelsen och även i Hållbarhetsgruppen. Med sin breda kunskap och glödande energi har Rolf betytt oerhört mycket för föreningens långsiktiga hållbarhetsarbete och värdeutveckling. Tack Rolf!



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Styrelsen fick ett fint medlemsmottagande på initiativet att ge en samlad bild över Föreningens olika former av insatser för hållbar utveckling. Vi har under året fortsatt att utveckla innehållet.

Detta innebär att 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.

Finansiell och ekonomisk hållbarhet

Föreningens insatser för finansiell och ekonomisk hållbarhet handlar dels om underhållet av fastigheterna/byggnaderna, dels om det finansiella resultatet av driften av verksamheten. Föreningen har löpande genomfört ett antal åtgärder för att underhålla byggnaderna. Dessa finns beskrivna i Hållbarhetsredovisningen i slutet av denna Årsredovisning.

Föreningens rörelseintäkter uppgick till 8.270.399 kronor och rörelsekostnaderna till 9.831.268 kronor. Resultatet före avskrivningar uppgick till 2.807.377 kronor. I resultatet ingår avskrivningar av materiella anläggningstillgångar med 4.367.163 kronor.

Resultat efter avskrivningar uppgick till – 1.560.869 kronor.

Årets resultat före skatt är ungefär samma som föregående år 2020, men inte med åren innan. Anledningen är att vi under 2020 bytte redovisningsprincip till regelverket K3.

Anledningen till att föreningen beslutade att byta regelverk år 2020 var framför allt att avskrivningstakten på fastigheten i K3 bättre matchar föreningens underhållsplan och därmed leder till ökad finansiell kontroll. Möjligheten att under K3 betrakta värdehöjande insatser som investeringar ger också en jämnare resultatutveckling och en mer rättvisande bild av värdet på föreningens fastighet.

Kassaflödet från den löpande verksamheten var bättre än föregående år. 2.486 tkr jämfört med 2.206 tkr 2020.

Detta överskott har tillsammans med ett lån på 8 Mkr finansierat investeringar på drygt 10 Mkr. Detta ser man i kassaflödesanalysen på så vis att investeringsverksamheten har ett kassaflöde på -10 335 304 kronor och finansieringsverksamheten ett kassaflöde på 7 912 500 kr.

Drift- och underhållskostnaderna har ökat 192 tkr sedan föregående år 2020. Detta beror mestadels på att högre elförbrukning i kombination med höga elpriser har ökat elnotan med 148 tkr. Den högre elförbrukningen är väntad i och med bergvärmeprojektet och kommer återbetala sig under 2022 med betydligt lägre fjärrvärmekostnader.

Årsavgift

Årsavgifterna var 6 463 tkr, vilket motsvarar 694 kr/kvm BOA (bostadsarea).

Hysesintäkterna var 1.592 tkr (att jämföra med 1.495 tkr föregående år). Detta motsvarar 171 kr/kvm BOA (bostadsarea) eller 831 kr/kvm LOA – lokalarea.

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.

Tomträtt

Föreningen äger tomten.

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. 26 parkeringsplatser i garaget är utrustade med elanslutning.

13 garageplatser har försetts med laddbox för elanslutning under april 2022. Vi har nu cirka 70% av platserna anslutna till el. Kostnad för garageplats är 1500 kr/månad och för elplats 1600 kr/månad. Tillkommer kostnad för egen elförbrukning. För parkeringsplatser på Sickla Kanalgata är månads-kostnaden 900 kr.

Föreningen har följande ytuppgifter:

Total bostadsarea (BOA): 9 314 kvm

Lokalarea för uthyrbara verksamhetslokaler (LOA): 361 kvm

Total lokalarea (LOA): 1 914 kvm varav 1 082 kvm är parkeringsgaraget

Total area (BTA) = 15 112 kvm inklusive parkeringsgaraget.

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	2022-08-31
IMA Sushi	58	2024-10-31
Frisör	75	2022-09-01
Kontor – Nova Omsorg	76	2025-01-31
Café – Bistro Esso	82	2022-04-30



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. Föreningens andel är 10,48%. Samfällighetsföreningen förvaltar sopsugen.

Sjöstadsföreningen som är en ideell förening med uppgift att tillvarata de boendes intressen i Sjöstaden. Föreningen består av 55 bostadsrättsföreningar och två SKB-kvarter. Några frågor som drivs är bland annat förbättrad trafiksäkerhet, åretruntskidåkning i Hammarby backen, kommunalisering av sopsugs-systemet 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 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 stadsutveckling. Ett överordnat mål är att driva på utvecklingen för att göra Hammarby Sjöstad klimatneutralt till 2030. Nås detta mål kommer Hammarby Sjöstad att vara en ledande stadsdel för hållbar utveckling såväl i Sverige som internationellt.

Föreningen har ingått följande huvudavtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Storholmen Förvaltning AB
Teknisk förvaltning	Storholmen Förvaltning AB, HSB teknisk förvaltning (vvs)
Markskötsel	HSB Mark
Service av Bergvärmeanläggning	Enstar AB

Utöver ovanstående huvudavtal har Föreningen ett 20 - tal övriga samarbetsavtal.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 1 konstituerande möte samt 11 ordinarie protokollförda sammanträden. Utöver detta har styrelsen haft en heldags fysisk workshop som underlag och inspiration för den fortsatta föreningsutvecklingen samt löpande ett större antal informella projekt- och arbetsmöten under året.

Hållbarhetsgrupp

Den av styrelsen tillsatta Hållbarhetsgruppen (från 2019) har fortsatt verksamheten och även fördjupat innehållet under året.

Hållbarhetsgruppen består av delar av styrelsen tillsammans med medlemmar inom föreningen som har kompetens och vilja att medverka i utvecklingsarbetet och samtidigt avlasta det övriga styrelsearbetet.

Hållbarhetsgruppens uppgift är att föreslå och driva på föreningens åtgärder för att bidra till ett mer hållbart samhälle samt att säkerställa starkast möjliga utveckling av fastigheternas långsiktiga värde samtidigt som vi genom olika investeringar reducerar våra fastigheters totala energibehov.

Hållbarhetsgruppen har under året haft sex protokollförda sammanträden, flertal separata arbetsmöten liksom möten med externa företag och föreningar samt deltaganden vid en rad olika informationsmöten.

Hållbarhetsgruppens redovisar utredningar och beslutsunderlag för styrelsen. Beslut om eventuella hållbarhetsåtgärder fattas av föreningens styrelse. Större inriktningsbeslut fattas av Föreningsstämman.

Fastighetens tekniska status

Konditionsbesiktning av våra fastigheter har utförts under året (intervall minst varje år enligt föreningens stadgar). För fastigheterna finns en 50-årig underhållsplan upprättad som löpande uppdateras. Vi ser fortfarande ett behov av en avsättning på 1000 tkr/år för att täcka de kostnader som finns i underhållsplanen de kommande 20 åren. Se avsnittet om nyckeltal för investeringar för en något djupare analys av denna kostnad.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler förnyats under 2020. Resultatet visar att våra fastigheter har energiklass E. De i energideklarationen föreslagna åtgärderna har genomförts. Se Hållbarhetsredovisningen för genomförda och planerade projekt.

Föreningen har en helt besiktigad fastighet med godkänd OVK (obligatorisk ventilationskontroll). Denna avslutades 2018. Förnyad OVK avslutades under 2021. En lokal kvarstod. Denna är besiktigad och godkänd under mars 2022.

Årets reparationer och underhåll

För att bevara föreningens byggnader och mark i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av uppskattade normala förslitningar. Föreningen har under året utfört reparationer för 382 tkr och planerat underhåll för 347 tkr. Mest omfattande har terrassombyggnaden på Sickla Kanalgata 67 varit som bokförts som en påbörjad investering.

Underhållsplan - planering på kort och lång sikt

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. Underhållsplanen används även för att beräkna storleken på det belopp som årligen skall reserveras till underhållsfonden. Underhållsplanen kan nås via föreningens hemsida.

Föreningens kostnader enligt underhållsplanen de kommande fem åren är i storleksordningen fem mkr. Vår avsättning på fem mkr täcker då dessa kostnader efter ett par år med lägre kostnader. Större poster (anges som år/kostnad) under denna period är hisslinor ~2020/0.4 mkr, värme/ventilationsutrustning 2023/0.5 mkr, värme i hängrännor ~2023/0.7 mkr och fläktutrustning ~2024 0.8 mkr. Den exakta tidpunkten för arbetena bestäms av det behov som finns, det kan bli tidigare eller senare.

Under 2022 är projekt planerade för montage av inspektionsluckor i terrassgolv för säkerställande av rensning och avrinning, terrassombyggnad i Sickla Kanalgata 40 p g a fuktskador i underliggande lägenheter, underhåll av utvändiga entrédörrar, fuktskador på fasad.

Återstående större poster för perioden 2025 - 2039 är takplåtar ~2028/1 mkr, fasadarbeten ~2033/11 mkr, ventiler för samtliga radiatorer ~2033/0.5 mkr. Stora poster under 2040-talet är byte av fönster och hissunderhåll. Under 2050-talet kommer större poster avseende stambyte, värmeledningar och takplåtar. Allt ovan och mycket mer detaljer finns medtaget i fastigheternas 50-åriga underhållsplan.

Kostnaderna för Underhållsplanen varierar mellan åren och styrelsen har tillsammans med Hållbarhetsgruppen arbetat fram en metod för att kunna prioritera mellan olika förbättringsprojekt och lägga ut dem i lämplig tidsordning så att föreningens ekonomi belastas på ett balanserat sätt och i samklang med underhållsbehoven.

Hållbar utveckling – energi/miljö och ekonomi

Föreningen har ambitionen att sänka behovet av köpt energi till värme och el samt öka andelen förnybar energi.

Inom hållbarhetsgruppen har diskuterats, analyserats och förberetts underlag för upphandlingar och åtgärder som skall sänka föreningens långsiktiga energiförbrukning liksom kostnader för uppvärmning.

Under 2021 har en ny bergvärmeanläggning upphandlats, installerats och tagits i drift. Denna ersätter all tidigare köpt fjärrvärme för uppvärmning av våra bostäder samtidigt som den medför betydande sänkning av föreningens uppvärmningskostnader. Vi fortsätter nu att använda köpt fjärrvärme enbart för tappvarmvatten.

I samband med denna installation är även vårt styr- och övervakningssystem uppdaterat till ett helt nytt digitalt system. Mer information finns i Hållbarhetsredovisningen.

Under 2022 skrivs ett av våra fyra lån om med den fortsatt mycket låga räntan. Genomsnittsräntan vid 2021 års utgång är 0,65% - en nedgång från 0,69%.

Hållbar utveckling – insatser för social hållbarhet

Föreningen verkar för att stärka det sociala umgänget bland medlemmarna i kvarteret. Se även vår Hållbarhetsredovisning.

Under mars 2021 lanserades föreningens slutna Facebookgrupp i syfte att öka grannsamverkan och hålla dialog om trivsel och gemensamma intressen samt bidra till att öka nätverkandet grannar emellan. Intresset har varit stort och gruppen har redan drygt 115 medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den största åtgärden är installationen av ny bergvärmeanläggning samt ombyggnad av läckande terrass utanför lägenhet 86 – Sickla Kanalgata 67. Vi har även låtit installera nytt digitalt styr- och övervakningssystem samt monterat temperatur- och läckagegivare i alla lägenheter.

Underhållet under året har i underhållsplanen varit begränsat. Åtgärderna har varit uppfräschning av ytterdörrar mot Lugnets allé, tvätt av vita pelare och glastak mm. Några vattenläckor har dessvärre inträffat från terrasser vilket pekat ut ett antal preventiva åtgärder som utförts för att förhindra samma typ av problem i framtiden. Förberedande utredningar har påbörjats som underlag för större ombyggnadsåtgärder under 2022.

Årsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-09 och genomfördes helt digitalt. 33 röstberättigade medlemmar hade lämnat in sin poströst.

Efter senaste årsstämman och därpå konstituerande möte har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av
Leif Blomkvist	Ordförande	Stämman / Styrelsen
Barbro Carlsson	Sekreterare / Information	Stämman / Styrelsen
Daniel Jonsson	Ekonomiansvarig	Stämman / Styrelsen

Axel Rudling	Ledamot	Stämman / Styrelsen
Rickard Dellenholt	Ledamot	Stämman / Styrelsen
Susanna Persson	Ledamot	Stämman / Styrelsen
Rolf Leidhammar (avgått april 2022 pga. flytt)	Ledamot	Stämman / Styrelsen
Pål Hosk (avgått april 2022 pga. flytt)	Ledamot	Stämman / styrelsen
Jan Hansson (avgått oktober 2021)	Ledamot	Stämman / Styrelsen
Linda Hallsten (avgått mars 2022 pga. flytt)	Ledamot, HSB:s repr.	HSB

Styrelsesuppleant**Uppdrag****Utsedd av**

Moa Winberg	Suppleant	Stämman
Nike Lindberg	Suppleant	Stämman

Jan Hansson har på egen begäran avgått under hösten 2021.

Rolf Leidhammar och Pål Hosk har avgått innan föreningsstämman pga. flytt från föreningen.

Ordinarie ledamöterna Susanna Persson, Rickard Dellenholt och Axel Rudling samt suppleanten Moa Winberg har meddelat att de ej ställer upp till omval.

Föreningens HSB representant Linda Hallsten har avgått under våren då hon bytt arbetsplats och flyttat. En ny HSB ledamot kommer att utses senare under hösten 2022.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Leif Blomkvist, Rolf Leidhammar, Barbro Carlsson och Daniel Jonsson, två i förening.

Revisorer och övriga funktionärer**Uppdrag****Utsedd av**

Niclas Wärenfeldt, <i>Borevision AB</i>	Revisor	Stämman
Anders Gezelius	Föreningsvald revisor	Stämman

Valberedning**Uppdrag****Utsedd av**

Eva Lindquist	Sammanställande	Stämman
Suzanna Nilsson	Ledamot	Stämman

Representanter i HSB:s fullmäktige

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

Arbetsordning för styrelsen

En ny arbetsordning för styrelsens interna arbete har utarbetats under 2021.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 9 (9) stycken överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 2 stycken 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 vid årets slut 165 (165) medlemmar.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditiionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2021 = 1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2021 = 476 kronor) vid varje pantsättning.

Flerårsöversikt

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	8 243	8 128	8 298	8 212	8 202
Resultat efter finansiella poster	-2 087	-1 949	-859	-3 263	-2 342
Soliditet (%)	70,9	73,2	73,3	73,2	73,2
Kassalikviditet (%)	398,5	452,2	429,5	512,3	472,6
Reservering yttre underhållsfond	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
Saldo yttre underhållsfond	7 695	6 834	5 834	4 834	3 834
Årsavgift/kvm					
bostadsrättsyta (kr)	694	694	694	694	694
Lån/kvm totalyta (kr)	8 596	6 976	7 209	7 603	7 615

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	172 381 011	41 275 000	6 833 611	-15 287 285	-1 948 830	203 253 507
Avsättning till yttre under- hållsfond:			1 000 000	-1 000 000		0
lanspråktagen yttre under- hållsfond:			-139 000	139 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 948 830	1 948 830	0
Årets resultat					-2 087 377	-2 087 377
Belopp vid årets utgång		41 275 000	7 694 611	-18 097 115	-2 087 377	201 166 130

Resultatdisposition

Förslag till behandling av redovisat resultat

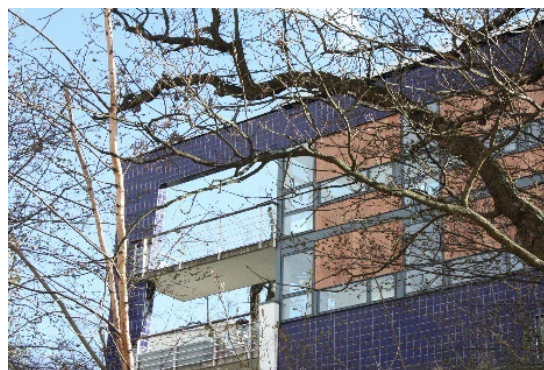
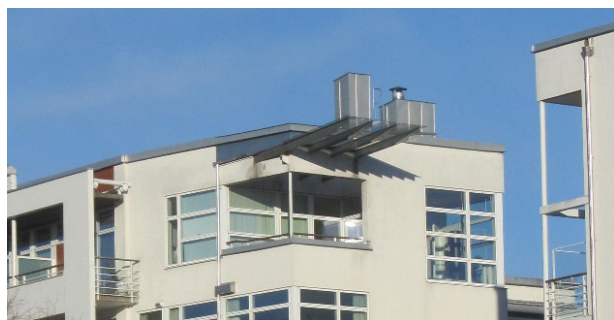
Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

Ansamlat resultat	-18 097 115
Årets resultat	-2 087 377
	-20 184 492

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till underhållsfond	1 000 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-347 000
I ny räkning överföres	-20 837 492
	-20 184 492

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



Resultaträkning

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
	not		
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	8 242 823	8 127 587
Övriga rörelseintäkter	3	27 576	136 256
Summa rörelseintäkter		8 270 399	8 263 843
Rörelsekostnader			
		-	-
Drift- och underhållskostnader	4, 5	4 522 167	4 330 938
Övriga externa kostnader	6	-708 402	-885 763
Personalkostnader	7	-233 536	-238 709
		-	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		4 367 163	4 186 017
		-	-
Summa rörelsekostnader		9 831 268	9 641 427
		-	-
Rörelseresultat		1 560 869	1 377 584
Finansiella poster			
Ränteintäkter		370	392
Räntekostnader		-526 878	-571 638
Summa finansiella poster		-526 508	-571 246
Resultat efter finansiella poster		-2 087 377	-1 948 830
Resultat före skatt		-2 087 377	-1 948 830
ÅRETS RESULTAT		- 2 087 377	- 1 948 830

Balansräkning

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
	not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	267 110 881	270 579 932
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	10 335 304	898 112
Summa materiella anläggningstillgångar		277 446 185	271 478 044
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		277 446 685	271 478 544
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	1 183
Övriga fordringar		49 280	49 280
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	149 790	139 331
Summa kortfristiga fordringar		199 070	189 794
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 012 917	5 967 710
Summa kassa och bank		6 012 917	5 967 710
Summa omsättningstillgångar		6 211 987	6 157 504
SUMMA TILLGÅNGAR		283 658 672	277 636 048

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
	not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		213 656 011	213 656 011
Fond för yttre underhåll		7 694 611	6 833 611
Summa bundet eget kapital		221 350 622	220 489 622
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-18 097 115	-15 287 285
Årets resultat		-2 087 377	-1 948 830
Summa fritt eget kapital		-20 184 492	-17 236 115
Summa eget kapital		201 166 130	203 253 507
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11,12	62 723 000	18 059 000
Övriga skulder		151 366	151 366
Summa långfristiga skulder		62 874 366	18 210 366
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld		18 059 000	54 810 500
Leverantörsskulder		714 242	352 596
Skatteskulder		23 347	26 790
Övriga skulder		58 786	5 620
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	762 801	976 669
Summa kortfristiga skulder		19 618 176	56 172 175
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		283 658 672	277 636 048

2021-01-01
2021-12-31

2020-01-01
-2020-12-31

KASSAFLÖDESANALYS

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-2 087 377

-1 948 830

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

4 367 163

4 186 017

Fordran/skuld skatt

-3 443

4 235

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

2 276 343

2 241 422

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

1 183

317

Förändring av kortfristiga fordringar

-10 459

-12 632

Förändring av leverantörsskulder

361 645

-58 859

Förändring av kortfristiga skulder

-160 701

35 763

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 468 011

2 206 011

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-10 335 304

-1 698 529

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-10 335 304

-1 698 529

Finansieringsverksamheten

Upptagna/amorterade lån, nettoförändring

7 912 500

-262 500

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

7 912 500

-262 500

Årets kassaflöde

45 207

244 982

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

5 967 710

5 722 728

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT

6 012 917

5 967 710

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning i större företag (K3).

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Hyror lokal	810 182	794 850
Hyror p-plats och garage	806 500	803 350
Hyror övriga objekt	1 200	1 200
Fastighetsskatt	8 760	8 760
Årsavgifter bostäder	6 463 266	6 463 272
Kabel-TV och bredband	145 500	145 500
Reduktion hyror lokal	-25 500	-103 161
Hysesbortfall lokal	-8 375	0
Hysesbortfall garage	-14 900	-21 000
Elförbrukning garage	4 556	2 418
Ventilation	12 000	12 000
Sophämtning	9 000	8 000
Övriga debiterade kostnader	30 635	12 399
	8 242 824	8 127 588

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Erhållna statliga bidrag	0	108 708
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	22 116	21 209
Avgift andrahandsupplåtelse	4 361	5 910
Övriga intäkter och ersättningar	1 098	429
	27 575	136 256



Not 4 Driftkostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel entreprenad	92 313	174 789
Fastighetsskötsel	111 888	105 821
Städning	365 610	359 292
Klottersanering	0	3 244
Obligatorisk ventilationskontroll	0	56 625
Besiktning och serviceavtal	136 036	136 864
Yttre skötsel och snöröjning	277 502	285 391
Bevakning och jour	3 453	12 523
Övrig tillsyn och skötsel	0	8 616
Fastighetsel	426 200	278 334
Uppvärmning	1 022 723	1 091 711
Vatten	227 074	179 774
Sophämtning	265 510	253 529
Kabel-TV och bredband	246 940	237 945
Fastighetsförsäkring	157 695	126 647
Arvode teknisk förvaltning	77 908	76 780
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	265 032	262 113
Justering skatt föregående år	0	-440
	3 675 884	3 649 558

Not 5 Underhålls- och reparationskostnader

	2021	2020
Löpande reparationskostnader	381 645	413 648
Underhåll elinstallationer	0	36 611
Underhåll fönster och dörrar	0	7 632
Underhåll fastighetsgemensamma utrymmen	0	36 585
Underhåll fasad och tak	132 018	157 375
Underhåll balkonger	44 908	0
Underhåll värmesystem	117 556	0
Underhåll ventilationssystem	59 219	0
Övriga underhåll	110 938	29 529
	846 284	681 380

Not 6 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Administration	36 258	39 628
Revisionsarvoden	21 500	20 875
Arvode ekonomisk förvaltning	171 657	163 552
Arvode förvaltning beställningar	240 547	446 568
Projektarvoden	0	47 947
Övriga konsultarvoden	162 346	73 369
Kontorsmateriel	0	3 959
Försäkringspremier	0	4 167
Bankkostnader	4 655	4 238
Bolagsverket	1 400	700
Föreningskostnader	21 232	18 639
Föreningsavgifter	18 670	35 257
Diverse övriga kostnader	30 137	26 864
	708 402	885 763

Not 7 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	189 000	191 000
Sociala avgifter	44 536	47 709
	233 536	238 709

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

Not 8 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	298 538 011	298 538 011
Till-/ombyggnationer, renoveringar	2 393 494	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	300 931 505	298 538 011
Ingående avskrivningar	-29 453 461	-25 342 722
Årets avskrivningar	-4 367 163	-4 110 739
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 820 624	-29 453 461
Utgående redovisat värde	267 110 881	269 084 550
Taxeringsvärden byggnader	175 712 000	175 712 000
Taxeringsvärden mark	187 603 000	187 603 000
	363 315 000	363 315 000

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 422 451	723 922
Till-/ombyggnationer, renoveringar	0	800 417
Omklassificeringar	-2 422 451	0
Pågående till-/ombyggnationer, renoveringar	10 335 304	898 112
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 335 304	2 422 451
Ingående avskrivningar	-28 957	0
Omklassificeringar	28 957	0
Årets avskrivningar	0	-28 957
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-28 957
Utgående redovisat värde	10 335 304	2 393 494

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsförsäkring	55 012	47 674
Tele2 (Comhem)	29 247	28 411
HSB Stockholm	41 281	38 996
Telenor	24 250	24 250
	149 790	139 331

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek AB	0,63	2024-03-01	17 325 000	17 368 750
Stadshypotek AB	0,63	2024-03-01	17 325 000	17 368 750
Stadshypotek AB	0,50	2023-06-01	20 073 000	20 073 000
Stadshypotek AB	0,91	2022-03-01	18 059 000	18 059 000
Stadshypotek AB	0,57	2024-06-30	8 000 000	0
			80 782 000	72 869 500
Kortfristig del av långfristig skuld			-262 500	-262 500

Efter 5 år beräknas skulden till övriga kreditinstitut uppgå till 79 469 000 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

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	94 073 000	94 073 000
	94 073 000	94 073 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	33 032	45 396
Förutbetalda avgifter / hyror	509 835	667 146
Upplupna uppvärmningskostnader	30 478	146 183
Upplupna elavgifter	114 737	36 134
Upplupna avtalskostnader	0	5 820
Beräknat arvode för revision	40 000	40 000
Upplupna vattenkostnader	34 719	35 989
	762 801	976 668

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Reduktion av värme i lägenhet 86

Vid en extrainsatt föreningsstämma i december 2013 beslutades att installera kyla (AC) för att reducera värmen i taklägenhet 86 – Sickla Kanalgata 67. Därefter har detta beslut överklagats och behandlats vidare i flera instanser. Under 2019 erhöll föreningen avslag på den av Miljönämnden beslutade AC-lösningen med direktiv att återkomma med ett alternativt åtgärdande i form av solfilm eller markis. Föreningen har därefter tagit fram förslag för att åtgärda problematiken och redovisat detta till Miljöförvaltningen. Förslaget innebär att utvändigt på fönsterpartierna montera ett högeffektivt solskydd i form av solfilm. Föreningen inväntar svar från Stockholms Miljöförvaltning – Hälsoskydd. Kostnaden för solfilmsmontage uppskattas till 68 000 kr inklusive moms.

Lägenhetsinnehavaren har nu överklagat till Länsstyrelsen och kräver markis istället för som Miljönämnden har föreslagit solfilm. Vid tidigare överklagan angående krav på att AC inte skulle installeras tog det Länsstyrelsen flera år fram till beslut.

Bergvärme och solceller

Föreningsstämman gav vid ordinarie stämma 2020 mandat att låta styrelsen fortsätta att utreda, projektera och lämna in erforderliga ansökningar för att etablera en egen bergvärmeanläggning för uppvärmning av våra bostäder. Ansökningsarbetet har varit extra komplicerat med omfattande restriktioner p g a närheten till skyddszoner för kommande tunnelbana som planeras dras direkt under våra fastigheter. Under mars 2021 fick Föreningen erforderliga tillstånd. Arbetet har drivits och slutförts i samverkan med projektledaren Enstar.

I samverkan med ElectricITY och solcellsentreprenör har styrelsen genomfört en besiktning av yttertaken. Syftet är att analysera förutsättningarna för installation, möjliga energieffekter / besparingar samt kostnader för ett eventuellt genomförande.

Såväl bergvärme som montage av solceller kommer på sikt att ge en fördelaktigare ränta på medlemmarnas lån. Analys av energiförbrukningen med bergvärme under perioden november 2021 – februari 2022 visar att den prognos för energivinst vid installation av bergvärme som gjorts ser ut att infrias. Den trend för energiförbrukning vi nu kan se innebär att vi sänker vår energiklass från E till C! Vi är då nära en möjlighet för föreningen och medlemmarna att kunna teckna fördelaktiga ”gröna” lån.

Omfinansiering av lån och amortering

Ett lån på 18 059 000 kr förföll 2022-03-01. I samband med detta amorterade föreningen 2 000 000 kr och resterande 16 059 000 kr finansierades åter hos Handelsbanken.

Inglasning av balkonger

Under året har styrelsen lämnat in reviderad bygglovsansökan för att ånyo pröva möjligheten till inglasning av föreningens olika balkonger. Bygglovsgranskning pågår. Vi förväntas få svar under sommaren 2022.

Vattenskador, planering och åtgärder

Vattenskadan på terrassen Sickla Kanalgata 40 kvarstår att åtgärda. Tillsammans med fuktkonsult och takentreprenör har ett antal preventiva åtgärder vidtagits för att tillse att denna form av läckage inte skall återkomma. Arbetet fortsätter med olika utredningar och tester för att slutligt hitta var vattnet tränger in. Slutliga åtgärder med erforderlig ombyggnad planeras att genomföras under senare del av 2022.

Nya tunnelbanan till Sickla kommer att dras under våra fastigheter

Arbetet pågår med sprängningar och tunneldrivning för nya tunnelbanan inom Hammarby Sjästad.

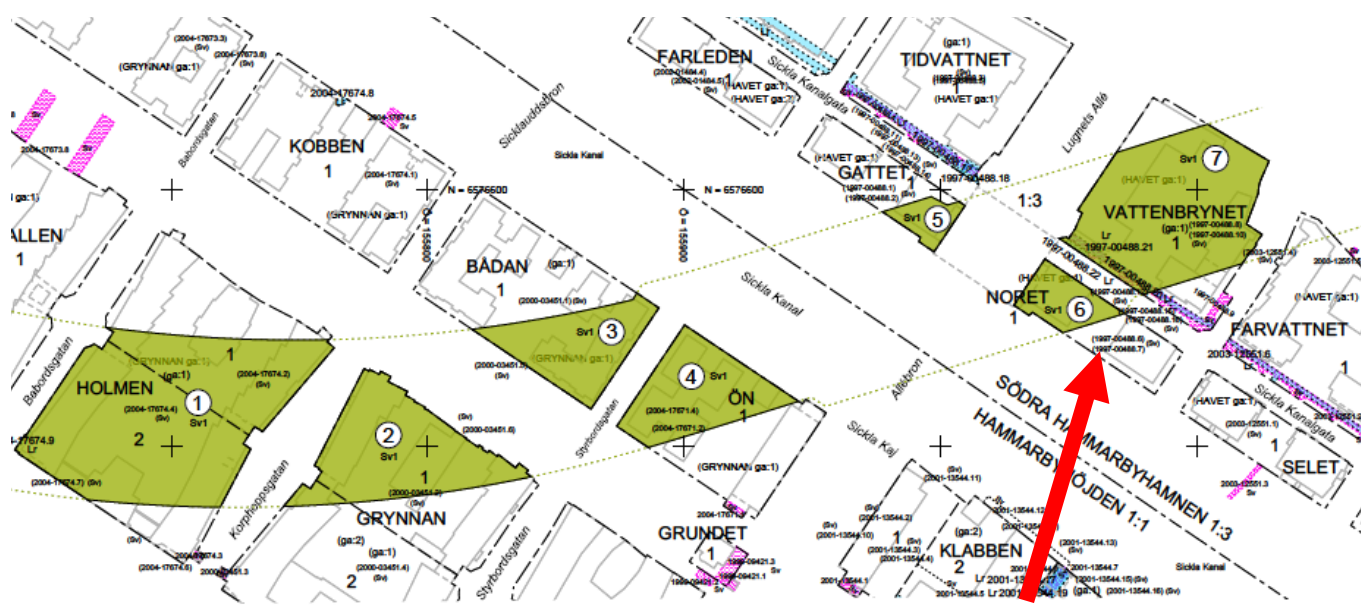
Under föreningens fastighet Noret 1 (mot Sickla Kanal – Sickla Kanalgata 40) kommer en dubbelspårstunnel att dras. Under vår fastighet Vattenbrynet 1 (mot Lugnets allé) kommer en dubbelspårstunnel och service-tunnel sprängas fram i berget. Dessa tunnlar ligger i berg med sitt tak på cirka 48 meter under mark och med sin botten/golv på cirka 54 meter under mark. Sprängningsarbetena kommer att närma sig våra fastigheter under hösten 2022. Det kommer att höras när det sker sprängningsarbeten!

Ta gärna del av information på Nya Tunnelbanans hemsida:

<https://nyatunnelbanan.se/sodermalm/hammarby-sjostad/>

Föreningen har under mars 2022 deltagit i lantmäteriförrättning kring upplåtelse av underjordiskt servitut för tunnelbaneändamål. Förrättningen beräknas avslutas under maj - juni 2022.

Plan visande nytt servitut för dragning av tunnelbanan – markerat med grönt.



Våra fastigheter = Noret 1 och Vattenbrynet 1

Stockholm 2022-05-02



Leif Blomkvist
Ordförande



Barbro Carlsson



Daniel Jonsson



Susanna Persson

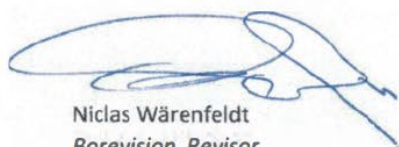


Rickard Dellenholt



Axel Rudling

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-05-04



Niclas Wärenfeldt
Borevision, Revisor



Anders Gezelius
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Brf Ekudden nr 688 i Stockholm för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige. Revisorn 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.

Annan information än årsredovisningen

Årsredovisningen återfinns på sidorna 4-27.

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 revisionssed 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 revisionssed 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 inhämtats 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:s Brf Ekudden nr 688 i Stockholm för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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 den 4/5 2022


Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Anders Gezellus
Av föreningen vald revisor



Föreningens vackra skulptur vid vår damm utmed Sickla Kanalgata



HSB:s Bostadsrättsförening Ekudden nr 688 i Stockholm

Hållbarhetsredovisning 2021

HSB Brf Ekudden 688 – En Hållbar & Grön bostadsrättsförening

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 klimathållbarhet. Detta sker löpande!

Genom denna Hållbarhetsredovisning vill vi mer i detalj 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.

Hållbarhetsgrupp

Hållbarhetsgruppen tillkom på initiativ av Anders Gezelius (internrevisor vid tidpunkten) och Rolf Leidhammar (styrelseordförande vid tidpunkten) och skapades formellt efter Föreningsstämman 2019.

Starten var att Anders Gezelius tidigare blivit engagerad som Rådgivare till ElectriCITY. Genom den rollen fick Anders fram information om att flera Bostadsrättsföreningar planerade egna Bergvärmeprojekt. Anders fick även fram väsentlig information från andra Bostadsrättsföreningar och konsulter som ansåg det vore möjligt att borra efter bergvärme i vår egen förening trots att den nya T-banan mot Nacka kommer att dras i tunnel rakt under vår fastighet.

Anders och Rolfs diskussioner ledde fram till insikten att en till Styrelsen rådgivande Hållbarhetsgrupp skulle kunna avlasta ordinarie styrelsearbete, arbeta vidare med utredningar, fördjupa kunskaper kring hållbarhetsfrågor vilket samtidigt skulle vara värdeskapande för vår egen förening. Vid starten anslöt Leif Blomkvist till styrelsen. Leif hade tidigare erfarenhet från långsiktigt hållbarhetsarbete vilket kom väl till pass.

Hållbarhetsgruppens uppgift har varit att föreslå och driva på föreningens åtgärder som ligger i linje med det övergripande miljö och utvecklingsarbete som ElectriCITY gör inom Hammarby Sjöstad.

Utgångspunkten är målen som är formulerade av ElectriCITY:

- 60% av föreningarna i Hammarby Sjöstad skall vara klimatneutrala 2025
- 100% av föreningarna i Hammarby Sjöstad skall vara klimatneutrala 2030

Hållbarhetsgruppen för dialoger i samverkan med:

- ElectriCITY – för gemensamma projekt inom Hammarby Sjöstad
- HSB:s hållbarhetsgrupp och centralt placerad hållbarhetschef

- Leverantörer och entreprenörer för olika energilösningar
- Energikonsulter för analys av energiförbrukning och alternativa lösningar.

Resultat av Hållbarhetsgruppens arbete

Hållbarhetsgruppen som projektform har varit värdeskapande för vår Brf Ekudden 688 genom att:

- Vår Brf bidrar mer till ett hållbart samhälle genom införande av smart och förnybar energi.
- Vi säkerställer starkast möjliga utveckling av fastigheternas långsiktiga värde samtidigt som vi genom olika investeringar reducerar våra fastigheters totala energibehov.
- Bergvärmeprojektet har initierats, bearbetats i styrelsen, beslutats av Stämman, upphandlats, genomförts och tagits i drift.
- Ett möjligt solcellsprojekt på våra yttertak är analyserat, diskuterat och rekommenderat till Styrelsen, underlag har framtagits för beslut om nästa steg.
- Styrelsearbetet har avlastats då flertalet Styrelseledamöter har behövt lägga ned färre antal timmar på dessa specifika utredningar och hållbarhetsfrågor.
- Stödja styrelsen i arbetet med att positionera HSB Brf Ekudden 688 som en ekonomiskt hållbar förening såväl avseende vision som genom implementering.
- Vi visat att det går att skapa engagemang från medlemmar som ej tillhör Styrelsen genom att forma en projektgrupp för specifika mål.
- Vi visat att en projektgrupp där medlemmar ingår kan vara en potentiell bas för rekrytering av Styrelseledamöter.
- Vi visat att skapandet av projektgrupper kan vara en framtida kritisk framgångsfaktor i vår förenings värdeskapande arbete.
- Vi tagit fram övergripande och övriga möjliga Hållbarhetsprojekt som framöver kan utvecklas och ge bra input till vår förening.
- Vi bidrar genom ett aktivt arbete till Klimatomställningen.

Hållbar utveckling – social hållbarhet

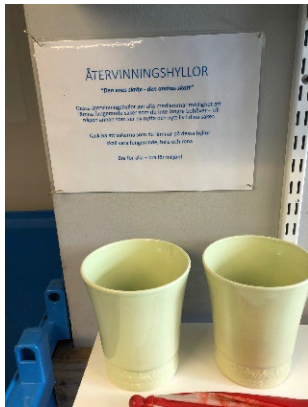
Föreningen verkar för att stärka det sociala umgänget bland medlemmarna i föreningen.

Styrelsen håller medlemmarna uppdaterade om aktuella händelser och information från styrelsemöten via månatliga nyhetsbrev. Dessa sänds ut via e-post samt redovisas som anslag i trapphuset. Föreningen har även en gemensam Facebooksida där vi kan kommunicera aktuella händelser mellan medlemmarna.

Föreningen har en hemsida: www.brfekudden.nu som uppdateras regelbundet samt en e-postadress: styrelsen@brfekudden.nu

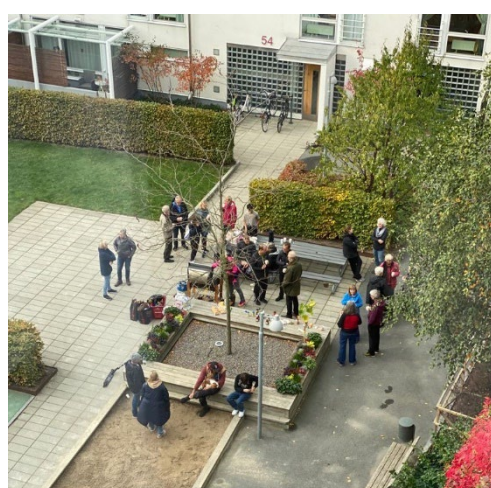
” Den enes skräp – den andres skatt”. Sedan våren 2020 har vi en återvinningshylla i Miljörummet. Alla medlemmar har möjlighet att lämna fungerande saker dom inte längre behöver – till någon annan som ser ny nytta och nytt liv i avlagda saker. Återvinningshyllan har visat sig uppskattad av många, inkluderande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

Bra för alla - bra för miljön!



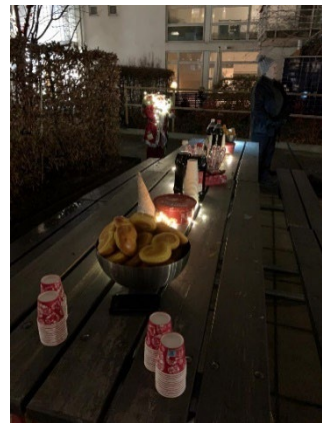
Återvinningshyllor i Föreningens Miljörum

Gemensamma aktiviteter genomförs i form av städ- och fixardagar med markskötsel och invändig skötsel av gemensamma ytor. Arbetsdagar startar med aktuell information från styrelsen och avslutas ofta med kaffe- och korvgrillning och trevligt umgänge mellan medlemmarna på föreningens gemensamma gård.



Några bilder från föreningens städ- och fixardag och aktuell information från Styrelsens genom styrelsens ordförande.

När den mörka årstiden kommer bjuder styrelsen in till gemensam julgranständning med gårdsglög och aktuell information från styrelsen.



Några bilder från föreningens julgranständning med gårdsglögglag och aktuell information från Styrelsen

Utökat medlemsengagemang genom nya projektgrupper

Styrelsen har som mål att under 2022 skapa några projektgrupper som medlemmarna kan engagera sig i utanför själva styrelsearbetet. Det behövs en ansvarig i varje grupp som får en fastställd budget för att utveckla arbetsområdet.

Dessa grupper kan vara

- En projektgrupp som tillsammans med styrelsen ansvarar för fastigheternas Underhåll och långsiktiga investeringar.
- En Mark- och trädgårdsgrupp för nedre respektive övre gården
- En Trivselgrupp som ansvarar för våra fixardagar genom höst- och vårstädning, grantändning med gårdsglögglag.
- En projektgrupp inom information och kommunikation – med uppdaterade webblösningar mm.

Hållbar utveckling – klimat- och miljö

Energikonsumtionen är den enskilt viktigaste delen av föreningens hållbarhetsutmaningar. Vår målsättning är därför att följa arbetet i ElectricITY och uppnå klimatneutralitet under 2020-talet.

En av föreningens ledstjärnor under perioden 2020 - 2022 har varit att årligen minska vår miljöpåverkan genom insatser inom fokusområdena energi och miljö. Ambitionen är att sänka behovet av köpt energi till värme och el samt öka andelen förnybar energi. Vår målsättning är att genomföra energibesparingsåtgärder som innebär att föreningen liksom våra medlemmar skall kunna ta s.k. "gröna bostadslån" till en fördelaktig ränta.

Garage och laddinfrastruktur

Vi ser att omställningen till elektrifierade fordon sker snabbt i landet och speciellt i storstäderna. Att tanka sin fossildrivna bil är något som de flesta av oss tar för givet. Att ladda sin elbil kan ta tid på allmänna laddstationer. De flesta är därför överens om att våra elbilar skall laddas hemma, där de står parkerade över natten.

Tillgången på elbilsladdning har snabbt gått från att vara innovation till att bli ett krav för många som byter bostad. Värdet på våra bostäder handlar inte längre enbart om föreningens ekonomi eller snittpriset i vårt område. Styrelsen är övertygad om att bra tillgång till laddplatser i garaget ökar värdet på våra bostäder.

Föreningen har 38 garageplatser varav 26 redan har elbilsladdning då vi under april 2022 monterat in ytterligare 13 el-laddboxar. Vi har valt samma system som tidigare. Detta innebär att 70% av garageplatserna är anpassade för elladdning.

Den som använder platsen betalar själv sin elförbrukning samtidigt som platsen kostar 100 kr mer per månad för att täcka drift och service.

Inför investeringen har vi ansökt och fått godkännande att utnyttja det statliga investeringsstödet – vilket ger 50% återbetalning på investeringskostnaden.

Under 2022 kommer nya styrelsen att se över aktuella köregler för garaget, omflyttningar, avtal, möjlighet till förtätning samt marknadsanpassa hyressättningen mm.



Laddplatser i parkeringsgaraget. Dessa har utökats under 2021
Antalet fördubblas under april 2022 till 26 st.

Avfallshantering

I vår förening har vi ett avfallssystem med en mobil sopsugslösning. Vi sorterar och slänger vårt avfall i olika nedkastörer på gårdarna. Hushållsavfall slängs för sig. Matavfallet slängs i speciella, låsbara miljönedkast. Avfallet samlas upp i tankar under mark respektive i rum i källaren. När sopbilen kommer sugas avfallet upp till bilens tank via vacuumsugning. Det är viktigt att inga långa föremål trycks ner i rören – då det kan förorsaka stopp i systemet. Stopp som dessvärre är kostsamma för oss alla i föreningen.

Under året har vi genom Samfällighetsföreningen Sickla Udde verkat för att ljudnivån skall reduceras på bilarna vid sugning. Sopsugsföretaget Envac har beställt 4 nya, mer tystgående bilar. Dessvärre med lång leveranstid pga. svårigheter med speciella komponenter. Planerad levereras under hösten 2023.



Sugbilen utanför Lugnets Allé 52



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

Allt övrigt avfall sorteras av medlemmarna i ett videoövervakat Miljörum.
I tabellen nedan framgår hur många kilo av varje fraktion vi slänger.

Artikel	2021	2020
Elavfall, blandat	860	985
Glasförpackningar, färgade	6 849	6 498
Glasförpackningar, ofärgade	4 155	3 885
Ljuskällor	24	33
Metallförpackningar	585	955
Pappersförpackningar	19 830	19 510
Plastförpackningar	3 007	3 480
Småbatterier	30	28
Totalsumma	35 340	34 374

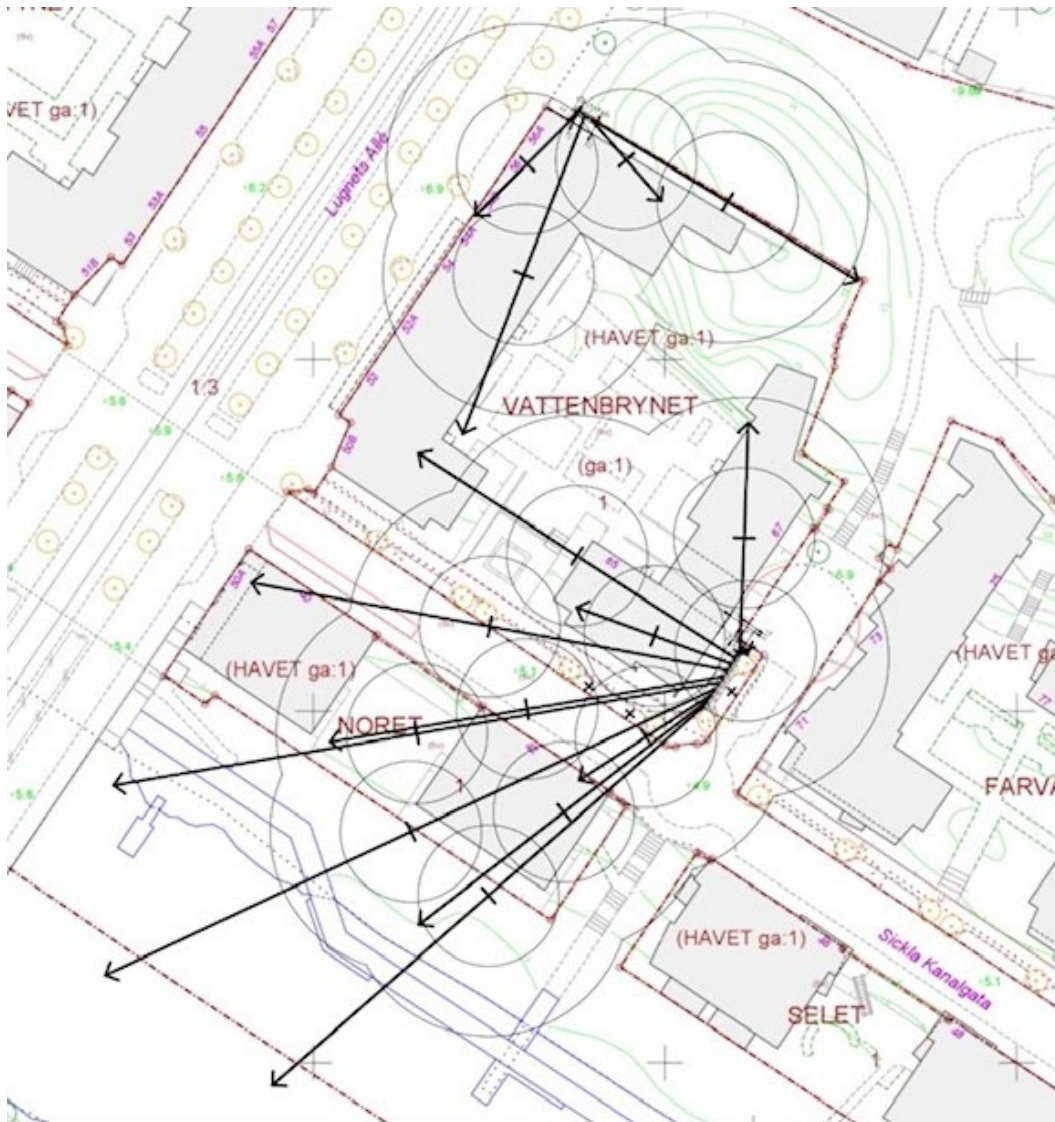
Motsvarande siffror för mat- och restfall som hämtas med sopsug finns dessvärre inte.

Bergvärmeanläggning

Efter beslut vid Föreningsstämman 2020 bildades en separat projektgrupp inom styrelsen för genomförande av kommande insatser kring installation av en ny Bergvärmeanläggning. Projektet genomfördes under ledning av totalentreprenören Enstar. Rolf Leidhammar och Leif Blomkvist samordnade arbetet från styrelsens sida.

Under 2020-2021 genomfördes en kompletterande förstudie, projektering, tillståndssökning, entreprenad-upphandling samt borrh- och installationsarbete för genomförande av Föreningens stora satsning på "egen fjärrvärmeanläggning". Vi har installerat 6 stycken bergvärmepumpar placerade i en undercentral i källaren på Sickla Kanalata 65.

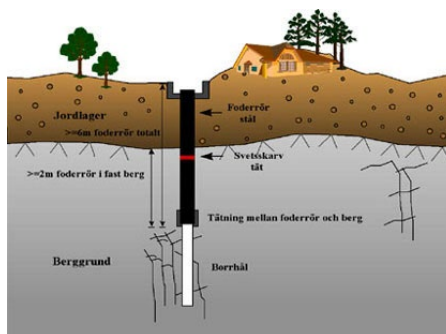
Vår entreprenör har borrarat 14 stycken bergvärmehål på två platser om vardera 400 meters längd – dvs anslutit 5600 meter slang som tryckts ner i grunden!



Med denna åtgärd har vi installerat ett kostnadseffektivt energisystem som ersätter inköp av fjärrvärme för uppvärmning. Vi fortsätter nu att använda fjärrvärme enbart för tappvarmvatten.



Borrning vid Sickla Kanalgåta 65



Bergvärmeinstallation – princip (källa: veeab.se)



Föreningens undercentral – före installation



Efter färdig installation av borrhning och montage av 6 nya värmepumpar.
ENSTARs projektledare Joakim Larsson lämnar över Driftpärmen till en nöjd
Rolf Leidhammar – styrelsens projektledare.

Systemet driftsattes under oktober/november 2021. Vi räknar med en energibesparing för fjärrvärme med cirka 50 % (= 644 MWh). Denna besparing är skillnaden mellan minskad fjärrvärmeanvändning och ökad elförbrukning för värmepumparna. De första 3 månadernas drift visar att denna uppskattning är den energibesparing vi gör.

Framtida pris på el är förstås en stor osäkerhetsfaktor. Den bedömning som energimyndigheten gjorde innan Rysslands anfallskrig mot Ukraina (mars 2022) var att priset på el kommer att gå tillbaka till tidigare nivå. Dock kommer priset att variera mer eftersom andelen el från vind och sol ökar vilket skapar större variationer i priset.

Med detta tidigare elpris i kalkylen reducerar vi kostnaden med ungefär 700 tkr/år. Vi minskar kostnaden för uppvärmning med 1 000 tkr och ökar elkostnaden med 300 tkr. Elpriset (mars 2022) är starkt beroende av att övriga Europa producerar sin el till stor del med gas och fossilt bränsle liksom att vårt elpris bestäms av övriga Europas elpris.

Föreningsstämman 2020 beslutade att projektet skulle starta om uppskattad kostnad låg under 8 miljoner kronor. Vid projekteringstillfället och innan alla entreprenadköp var genomförda uppskattades budgetkostnaden till 7,9 miljoner kr.

Under projektets genomförande har styrelsen beställt extra åtgärder som gjutning av betongplatta under värmepumpar för att säkerställa att möjligt stomljud från värmepumpar inte fortplantades i stommen, extra akustikåtgärder vid upphängning av installationer inne i taket i undercentralen, åtgärder efter vattenskada i föreningens ledningssystem i undercentralen m. fl. delar. Tillkommande kostnad är cirka 0,7 miljoner kr. Till detta ökades budgeten med cirka 3% höjning av slutliga entreprenadköp av underleverantörer – cirka 0,2 miljoner kr.

Anläggningen är slutbesiktigad, godkänd och tagen i drift.

Den totala projektkostnaden slutade på 8,8 miljoner kr. Investeringen är lånefinansierad med 8 MSEK. Ovanstående ger en återbetalningstid om knappa 13 år med dagens energipriser. Vår underhållsplan sträcker sig över 50 år till en kostnad av 125 mkr. 37 års besparing a´ 700 tkr ger en total besparing på 26 mkr alltså en besparing på ungefär 20 % av den totala underhållskostnaden. En mycket framtidsinriktad investering!

Energideklaration

Innan bergvärmeinstallationen gjordes en energideklaration som resulterade i energiklass E för våra fastigheter. Konsulten WSP som gjorde energideklarationen 2019 prognostiserar nu – år 2022 - att vi efter färdig installation av bergvärmeanläggning kommer att hamna på energiklass C. Vi behöver dock köra anläggningen ett år för att kunna genomföra en förnyad energideklaration.

Vi ligger efter bergvärmeinstallationen på 77 KWh/m² jämfört med tidigare 130 KWh/m². För att vi skall komma upp till energiklass B, som är det krav som finns för nybyggnation idag behöver vi ytterligare sänka energianvändningen med 20 KWh/m².

Energi klass B öppnar för ”gröna lån” för såväl föreningen som medlemmarna. Vi har med dessa resultat fått konkreta och mätbara mål för fortsatt energibesparing på vägen mot klimatneutralitet.

Nytt styrsystem- och övervakningssystem är installerat

I samband med genomförandet av bergvärmeprojektet utfördes även en uppgradering av vår tidigare analoga undercentral. Vi har installerat digitala inomhusgivare för temperaturavläsning i varje lägenhet samtidigt som vi uppgraderat vår ursprungliga undercentral till en digital undercentral. Vår driftsansvarige förvaltare kan därmed avläsa våra byggnaders installationsstatus på distans samt även justera vid behov till ett jämnare utfall.

Utredning av kyla till lägenheter pågår

Enligt tidigare Stämmobeslut skall styrelsen utreda möjligheten till åtgärder av inomhusklimatet under sommartid.

En utredning skall studera vilka lösningar som är möjliga att genomföra och som kan bidra till ett något svalare inomhusklimat under sommaren.

Styrelsen har inväntat färdigställande av installationen av vår nya bergvärmeanläggning för att studera om vi kan nyttja våra borrhåslager till komfortkyla.

Idén är att ”Geoenergilagret” skulle kunna genomgå en prestandahöjning genom återladdning via uttag av komfortkyla som i praktiken skulle minska energikostnaderna för uppvärmning under stora delar av säsongen.

Styrelsen har gett konsultföretaget WSP i uppdrag att genomföra ovanstående utredning. Målet är att skapa en uppfattning om hur den befintliga konstruktionen ser ut kopplad till tekniska installationer och byggnadens klimatskal.

Avsikten är få fram en utredning som ger förslag på tekniska åtgärder som är praktiska och ekonomiskt möjliga att genomföra. Studien pågår under våren - sommaren 2022.

Solcellslösningar

Solceller är en del av framtiden och kommer att vara lika självklart som bredband blev för 20 år sedan. De skapar ett större mått av självhushållning i föreningen vilket sparar på miljön. Solceller ökar värdet på lägenheterna i föreningen både genom att sänka våra elkostnader men även genom den miljövänliga profil och intryck dessa ger. Det sistnämnda har till och med visats i vetenskapliga studier. Framöver kommer det också vara möjligt att använda solcellernas el på fler sätt. Till exempel går dessa att koppla till elbilsladdning. Med högre elpriser och allt större svängningar av elpriset, kommer vi vara bättre förberedda att i framtiden

använda lagring och smart styrning för använd solet vid tidpunkter när elen är dyr och köpa el till föreningen när den är billig.

Vi deltar i ett projekt inom ElectriCITY, där olika alternativ för installation av solceller utreds. Målet är att vi skall producera vår egna förnybara el. Den el som våra solcellspaneler producerar skall föreningen i första hand använda själv. Upphandling av system kan göras till bättre villkor om flera föreningar gör gemensam sak. Under 2021 har vi deltagit i ett utrednings- och upphandlingsprojekt.



Exempel på solcellslösningar på yttertak

Utförda investeringar för energibesparingar före år 2021

Sedan 2005 har vår elkonsumtion sänkts **från 260 MWh till 201 MWh** - 2021 - genom nedanstående åtgärder. Den tekniska utvecklingen har inneburit att installerad utrustning har haft betydligt förbättrade energiegenskaper jämfört med utrustning installerad då husen byggdes. Trots ett stigande pris på el under dessa år har vår kostnad för el legat ganska konstant.

Beskrivning	År	Kommentar
Byte av samtliga fläktmotorer	2016	Kostnad 800 000 kr
Byte till LED belysning	2017	Kostnad 1 000 000 kr
Byte av tvättstugeutrustning	2017	Kostnad 350 000 kr
6 Laddplatser i garaget	2018	Kostnad 75 000 kr + 75 000 kr bidrag
Byte av tvillingpump i UC - Undercentral	2019	Kostnad 80 000 kr
Värmeåtervinning (fjärrvärme) i UC	2019	Kostnad 60 000 kr
7 ytterligare laddplatser i garaget	2020	Kostnad 78 700 kr + 78 700 kr bidrag
Sänkning temperatur i garage	2020	Sparar 15 000 kWh - kostnad cirka 1000 kr
Rengöring av värmeväxlarytor	2020	Sparar 50 000 kWh - kostnad cirka 50 000 kr
Bergvärmeinstallation	2021	Kostnad 8,8 mkr

Investeringar för ytterligare Hållbarhetssatsningar

Energibesparingar

Erfarenheter från HSB vid installation av reglering baserad på aktuell temperatur i lägenheterna visar på en besparingspotential på cirka 15 %. Denna balansering kan nu göras med de installerade temperaturgivarna i lägenheterna.

Målsättningen är att dessa åtgärder skall sänka föreningens totala energianvändning till en nivå jämförbar med ett idag nybyggt hus.

Denna målsättning är som ovan visat fullt realistisk men kräver ytterligare investering i grön teknik.

Under 2021 har vi deltagit i gemensamma upphandlingar inom ElectriCity för att ta fram ett bättre beslutsunderlag för investering i solceller. Detta är givetvis en ekonomisk fråga men också en strategisk fråga avseende när vår förening kan uppnå klimatneutralitet. Lönsamheten påverkas mycket positivt om installation av solceller ger möjlighet för gröna lån för föreningen och medlemmarna.

Hållbara fastigheter – temperatur- och läckagegivare

De temperaturgivare som installerats i alla lägenheter baseras på ett trådlöst kommunikationsnät i våra fyra huskroppar.

På detta kommunikationsnät har under 2021 installerats läckagegivare i samtliga lägenheter. Detta för att garantera tidig upptäckt av problem som dessvärre kan få stora konsekvenser och kostnader. På samma nät har installerats detektorer i fläktsystemen för att upptäcka när någon av våra 13 fläktar stannar.

Dessa olika givare är uppkopplade mot ett övervakningssystem som larmar underhållspersonal då fel inträffar.

ElectriCITY – aktuella forskningsprojekt

ElectriCITY deltar idag i 8 st aktuella forskningsprojekt inom områden som energi, transporter, cirkulär ekonomi och digitalisering. Flera av dessa är medborgardrivna projekt och aktiviteter i samarbete med Sjöstadsföreningens medlemmar. Ett av dessa projekt, mikronät, handlar om hur vi konsumenterna kan bli så kallade prosumenter med produktion av egen energi och hur vi vid överproduktion kan dela energi mellan fastigheter i samma område. Projektet är 4-årigt och finansierat av Energimyndigheten. Vår förening är en av deltagarna i forskningsprojektet kring Micronät.

Ekonomisk Hållbarhet

I hållbarhetsredovisningen för 2019 jämförde vi föreningens ekonomiska nyckeltal med alla HSB anslutna föreningar i Stockholm. Vi fick då en jämförelse med en stor mängd föreningar inom alla delar av Stockholm. Analysen visade att vi i denna väldigt breda jämförelse ligger nära medelvärdet för alla HSB föreningar avseende nyckeltalen årsavgift, investeringsbehov, energikostnad, sparande, skuldsättning och räntekänslighet.

Under 2020/2021 lät vi David Sundén göra en analys av föreningens ekonomi. David är doktor i ekonomi och har varit ordförande och utvecklat ekonomin i sin bostadsrättsförening här i Hammarby Sjöstad. Han har tagit fram nyckeltal för 65 föreningar i Sjöstaden och nu startat ett konsultföretag som hjälper föreningar att analysera föreningens ekonomi.

Föregående års analys har inte uppdaterats inför denna Hållbarhetsredovisning. Lånet vi tog för att installera bergvärmeanläggningen är inte med i redovisningen. Inte heller den besparing vi får genom att avsluta den köpta leveransen av fjärrvärme. Analysen avses att uppdateras nästa räkenskapsår.

Målet med analysen var att genom jämförelse av nyckeltal med de andra föreningarna i Sjöstaden identifiera om den avgift som medlemmarna betalar är Hållbar eller om den är för låg eller för hög. Genom denna analys identifieras styrkor att bevara och svagheter att förbättra i föreningens ekonomi.

En rimlig fördelning av kostnaderna är att dagens medlemmar betalar kostnaden för sitt eget slitage av fastigheterna. En för låg avgift innebär att framtida medlemmar får betala dagens slitage. En alltför hög avgift innebär att dagens medlemmar betalar kostnaden för framtida medlemmars slitage.

Sammanfattning:

Vi har en hållbar ekonomi som klarar 2 % räntehöjning med nuvarande kostnadsbild. Vi har dessutom en potential för sänkning av driftkostnaderna inklusive bergvärmeprojektet med 1.5 – 2 miljoner Kr. Hur vi utnyttjar denna potential arbetar styrelsen vidare med.

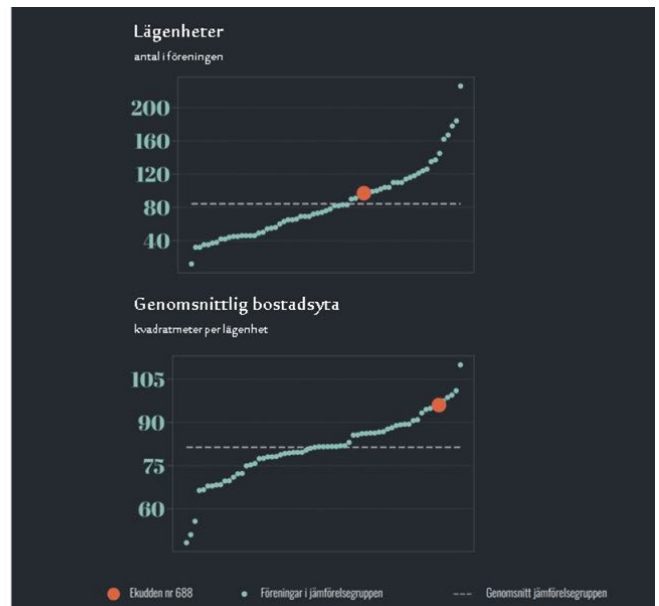
Några grunddata om vår fastighet:

Om fastigheten

Underlag för avgifter och hyror

antal och kvadratmeter

	Ekudden nr 688	Hammarby sjöstad
Antal föreningar	-	65
Byggår	2003	2003
Antal lägenheter	97	84
Bostadsyta BOA (kvm)	9 314	6 772
BOA per lägenhet (kvm)	96	80
Antal lokaler	5	2
Lokalyta, LOA (kvm)	361	374
Antal p-platser	47	36



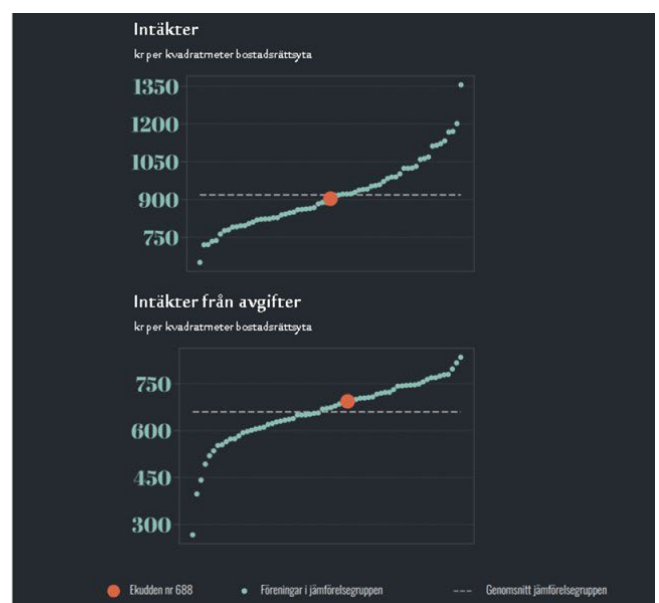
Vi kan se att vi är något större än medelföreningen och har förutom årsavgifterna viktiga intäkter från lokaler och garage. Vår bostadsyta per lägenhet är betydligt större än medelföreningen vilket kräver en kostnadseffektiv drift för att kunna hålla en marknadsmässig avgift.

Intäkter

Intäkternas fördelning

kr per kvadratmeter bostadsrättsyta

Intäkt	Ekudden nr 688	Hammarby sjöstad
Avgifter	694	661
Hyror	170	219
Övrigt	40	56
Summa	904	936
Lokalhyra per kvm LOA	2 156	1 910
Parkeringshyra per plats	17 188	16 008
Parkeringshyra per månad	1 432	1 334



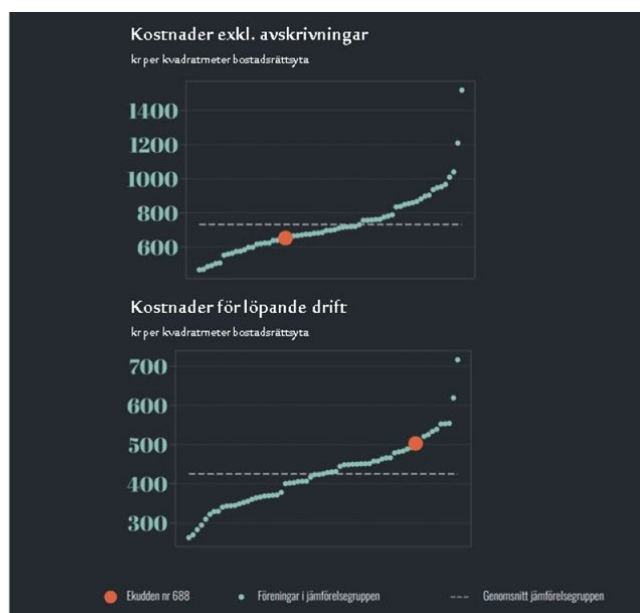
Vår avgift ligger något högre än medelvärdet i Hammarby Sjöstad och vårt läge ger en lägre hyresintäkt jämfört med andra mer centralt placerade lokaler.

Kostnader

Kostnader efter ändamål

kr per kvadratmeter bostadsrättsyta

Ändamål	Ekudden nr 688	Hammarby sjöstad
Intäkter	904	936
Kostnader exkl. avskrivningar	653	723
Drift	503	411
Underhåll	84	142
Tomträtt	0	163
Räntor	66	112
Sparande	251	214



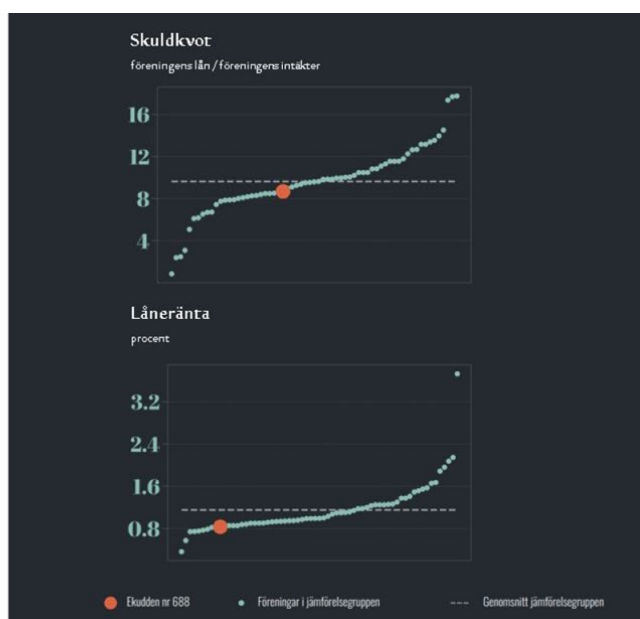
Vårt sparande ligger högre än medelvärdet. Vår något lägre intäkt och högre driftskostnad kompenseras av låga räntor och att vi äger vår mark. Underhållskostnaden varierar år från år enligt underhållsplanen och måste beräknas över en längre period – detta görs för det strukturella sparandet nedan.

Lån och räntor

Lån, räntor och amorteringar i siffror

enhet angivet i tabellen

	Ekudden nr 688	Hammarby sjöstad
Lån (kr)	73 132 000	63 776 815
Lån (kr/kvm)	7 852	9 418
Lån / Intäkter	8,7	10,1
Ränta (%)	0,83%	1,15%
Räntekostnad (kr/kvm)	66	112
Amortering (kr/kvm)	429	171
Amortering / Lån (%)	5,47%	1,82%



Våra lån/kvm ligger lägre än medelvärdet och våra räntor är mycket låga/kvm. Detta är del av förklaringen till att vi har ett bra sparande vilket ger oss möjlighet att amortera av lånen. Tabellen ovan anger amorteringen för 2019 då vi hade samlat på oss en onödigt stor kassa som då minskades och

användes för amortering. Ser vi amortering över en längre period anger det strukturella sparandet en mer relevant nivå.

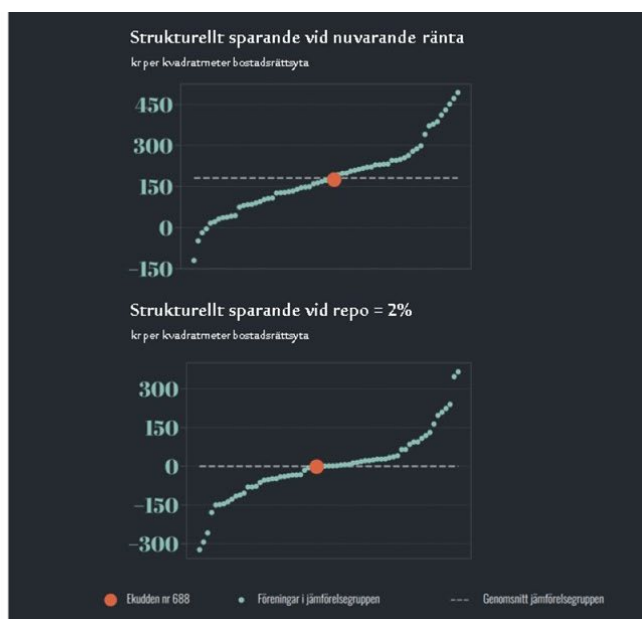
Strukturellt sparande

Det strukturella sparandet visar föreningens överskott efter att driftkostnader, rimligt långsiktigt underhåll och räntor är betalda.

Strukturellt sparande

kr per kvadratmeter bostadsrättsyta

Reporänta	Ekudden nr 688	Hammarby sjöstad
Faktiskt sparande	251	214
Strukturellt sparande	175	181
Strukturellt sparande (repo = 1%)	77	80
Strukturellt sparande (repo = 2%)	-2	0



Med det redovisade strukturella sparande föreningen har säger denna analys att föreningen har en hållbar avgiftsnivå.

- *Ekonomin klarar en räntehöjning med 2%*
- *Vi har en buffert för att klara större oförutsedda kostnader för underhåll. Denna buffert kommer att bli större då vi ser effekterna av bergvärmeinstallationen och ett fokuserat arbete hos styrelsen för att sänka driftkostnaderna generellt.*

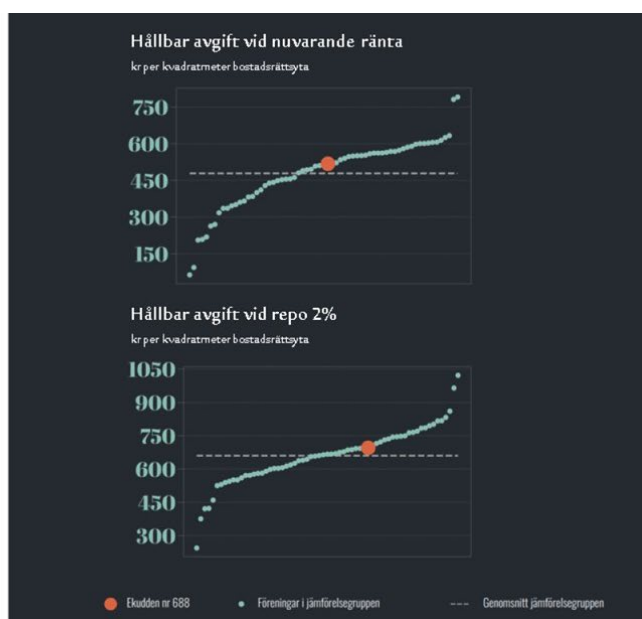
Hållbar avgift

Den hållbara avgiften är den avgift föreningen måste ta ut för att täcka löpande driftkostnader, kostnader för räntor och fastighetens underhåll på lång sikt.

Hållbar avgift vid olika räntor

kr per kvadratmeter bostadsrättsyta

	Ekudden nr 688	Hammarby sjöstad
Nuvarande avgift	694	661
Hållbar avgift	519	479
Hållbar avgift (repo = 1%)	617	580
Hållbar avgift (repo = 2%)	696	660



Sammanfattningsvis har vi nedan angivna styrkor och svagheter. Vi står väl rustade att fortsätta utveckla föreningen mot ännu mer hållbara lösningar!

Styrkor och svagheter

Styrkor

- Föreningen hyr ut både p-platser och lokaler
- Låg ränta och relativt låg skuld
- Äger marken

Föreningen har goda förutsättningar att hålla en lägre avgift än andra föreningar i Hammarby Sjöstad

Svagheter

- Föreningen har relativt höga driftkostnader

Rekommendationer

UNDERSÖK UTRYMMET ATT FÖRBÄTTRA EKONOMIN

- Föreningen har ett relativt stort utrymme att kunna sänka driftkostnaderna. Jämfört med föreningar med de lägsta kostnaderna kan föreningen spara upp till 1,6 miljoner kronor eller 175 kr per kvm BOA.
- Det finns en potential att höja hyrorna för både lokaler och p-platser

MOTIVERA OCH PLANERA HUR ÖVERSKOTTET SKA ANVÄNDAS

- Föreningen har i dag läget ett högt strukturellt sparande
- Föreningen bör lägga upp en plan för hur detta överskott ska hanteras (amorteringar, avgiftssänkning, investeringar och/eller återföringar)

UPPRÄTTHÅLL DE LÅGA RÄNTORNA

- Föreningen har en relativt stark ekonomi p.g.a. låga räntor och låg skuld
- De låga räntorna är en förutsättning för den relativt starka ekonomin

Under 2021 arbetade styrelsen vidare med att förhandla och behålla våra låga räntor samt minska kostnaderna för de avtal vi har. Det var under året inga stora avtal som löpte ut och arbetet med att sänka avtalskostnader kommer att fortsätta kommande år.

Genomsnittsräntan vid 2021 års utgång är 0,65% - en nedgång från 0,69%.

Våra tre hållbarhetsperspektiv - sammanfattning

Hållbarhetsgruppen har utgått från tre övergripande hållbarhetsperspektiv:

Klimathållbarhet

I vårt hållbarhetsarbete strävar vi mot Hammarby Sjöstads officiella klimatmål som är utvecklade i samarbetsorganisationen ElectricITY. 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 Brf 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. Som en utredande och rådgivande grupp till styrelsen har vi gjort analyser och gett rekommendationer till styrelsen 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.

Vi anser att det är viktigt att i större utsträckning framöver öka engagemanget från medlemmarna överlag för att än bättre säkra den positiva utvecklingen av vår Förening samt för att avlasta styrelsen som under många år haft en alltför stor arbetsbörda.



Det finns en direkt koppling mellan Social Hållbarhet och Ekonomisk Hållbarhet. Ett högre engagemang från vår förenings medlemmar leder på sikt till att mer blir genomfört i vår förening, månadsavgifter kan hållas lägre och värdet på respektive lägenhet ökar mer på sikt.

Insikter och rekommendationer för framtiden

Hållbarhetsgruppens arbete och föreningens Hållbarhetsredovisning har mötts av stort intresse från andra föreningar, ElectriCITY, HSB, vår långivare Handelsbanken samt även flera medlemmar. Bergvärmeprojektet är ett mycket konkret exempel på ett projekt där Hållbarhetsgruppens arbete varit väsentligt för att det både startades och genomfördes.

Efter ett intensivt arbete under tre år har Hållbarhetsgruppen och Styrelsen gemensamt kommit fram till att det är dags att avsluta detta projekt. Hållbarhetsgruppen avslutas för att vi har kommit till en punkt där styrelsen nu har fått en bra överblick på hur vi som Brf kan stärka vår förening genom aktivt hållbarhetsarbete framöver.

Hållbarhetsgruppen har haft ett omfattande mandat att skapa en bred strategisk överblick för att kunna identifiera möjliga hållbarhetsprojekt som stärker vår förening. Styrelsen har mot slutet av vårt arbete fått

prioriterade rekommendationer om hur olika möjliga underhålls- och investeringsprojekt bör prioriteras ur de olika hållbarhetsperspektiven, d v s ekonomiskt, socialt och klimatmässigt.

Hållbarhetsgruppen rekommenderar styrelsen att öka det relativa fokuset på social hållbarhet framöver, då vi bedömer att det kommer att leda till ökad trivsel i föreningen samt öka antalet engagerade medlemmar.

Avslutningsvis vill vi lyfta fram att det varit mycket givande och roligt för icke styrelsemedlemmar att engagera sig i vår förenings arbete och lära känna varandra bättre.

Det har även varit en fördel för de styrelsemedlemmar som ingått i Hållbarhetsgruppen att i ett annat forum kunna koncentrera sig på hållbarhetsfrågor, djupdyka i detaljinformation och liknande samt även varit uppskattat för att vi kunnat avlasta styrelsen i sitt övriga arbete.

Hållbarhetsgruppen inom HSB Brf Ekudden 688 i Stockholm

Rolf Leidhammar
Ordförande

Leif Blomkvist
Sekreterare

Anders Gezelius

Ilona Riipinen

Axel Rudling

Daniel Jonsson



