

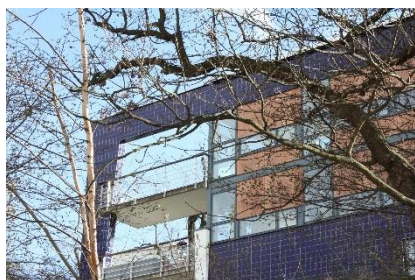


Årsredovisning 2019

med Hållbarhetsredovisning

HSB:s Brf Ekudden nr 688 i Stockholm

Org. nr. 769602-1497



Kallelse till Föreningsstämma i HSB Brf Ekudden nr 688 i Stockholm

Medlemmarna i HSB's Bostadsrättsförening Ekudden nr 688 i Stockholm kallas härmed till ordinarie årsstämma.

Datum	2020-06-10
Tid	18.00-19:00
Plats	Konferenslokal hos Storholmen Förvaltning AB, Pastellvägen 6 Närmsta t-bana / tvärbanestation Globen alt. Poströstning / Ombud

Dagordning

- § 1 Stämmans öppnande*
- § 2 Val av stämмоordförande
- § 3 Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare*
- § 4 Fastställande av röstlängd*
- § 5 Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma
- § 6 Godkännande av dagordning*
- § 7 Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- § 8 Bifall om stämman blivit utlyst i stadgeenlig ordning*
- § 9 Föredragning av styrelsens årsredovisning*
- § 10 Föredragning om revisorerens berättelse*
- § 11 Beslut med fastställande av balans- och resultaträkning
- § 12 Beslut med anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- § 13 Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- § 14 Fråga om arvoden för styrelseledamötern och revisorer för mandatperioden till nästa ordinarie stämma samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter

- § 15 Beslut om antal ledamöter och suppleanteri styrelse
- § 16 Val av styrelseledamöter och suppleanter, **Bilaga 1**
- § 17 Val av intern och extern revisor
- § 18 Beslut om antal ledamöter i valberedning
- § 19 Förslag och val av valberedning
- § 20 Erfoderligt val av fullmäktige och övriga representanter i HSB
- § 21 Styrelsens till föreningsstämman hänskjutna frågor
Bilaga 2 Bergvärme
Bilaga 3 Balkonginglasning
- § 22 Stämmans avslutande

Punkter markerade med * är inte föremål för omröstning.

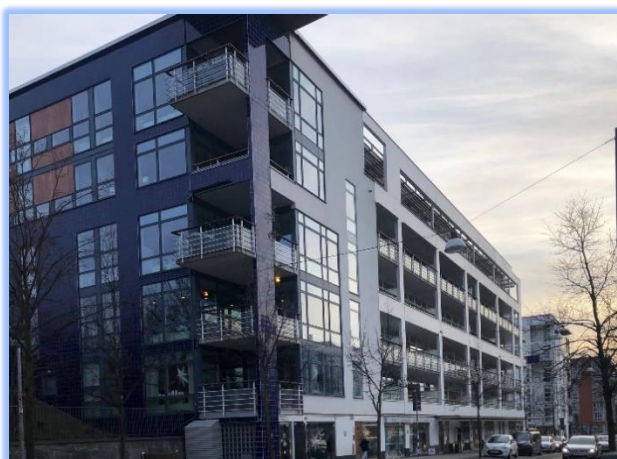
Styrelsen välkomnar alla medlemmar att poströsta och inte närvara fysiskt.

Varmt välkomna att delta & bästa grannhälsningar,

Styrelsen

Innehållsförteckning

Styrelsen har ordet	6
Förvaltningsberättelse	7
Resultaträkning	16
Balansräkning	17
Kassaflödesanalys	19
Noter	20
Revisionsberättelse	29
Hållbarhetsredovisning	33
Ombud och fullmakt	41



Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Ekudden nr 688 i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. 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

Ett stabilt och spännande år!

*F*öreningen utvecklas på ett mycket bra sätt. En stabil styrelse är en förutsättning för att strategiskt och långsiktigt utveckla en bostadsrättsförening.

Vi har en styrelse där flertalet varit med under flera år och där nya ledamöter bidragit med mycket kompetens kring fastigheter och förvaltning.

Under året har inga större underhållsprojekt varit inplanerade såsom gällde för 2018 då vi genomfördes en större uppräschning av delar av fasaderna. Under 2019 fick våra entréer en översyn; hissarna fick ny ledbelysning, förbättrad öppning samtidigt som vissa hisspartier målades om. Inne i parkeringsgaraget fick parkeringsplatsernas markeringar ny färg.

I fyra av fem uthyrningslokaler har vi nu monterat air conditioning (AC). En lokalhyresgäst avstod. Kostnaden för investeringen slås ut på lokalhyran.

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.

För att få mer kraft i detta arbete bildades under året en "Hållbarhetsgrupp" med delar av styrelsen i samverkan med några medlemmar utanför styrelsen. Denna grupp har arbetat målinriktat med att förbereda och utreda frågor kring långsiktig energiförsörjning till vår fastighet. Det gäller bland annat bergvärmelanläggning, solceller på yttertaken och effektivare styrsystem för värmeförsörjningen. Arbetet med dessa delprojekt kommer utredas vidare under 2020 tillsammans med flera Bostadsrättsföreningar i Sjöstaden. Om utredningar visare på den långsiktiga lönsamhet vi hoppas på kommer styrelsen att behandla detta under 2020 för att möjliggöra installation under 2021.

Årsredovisningen är ett viktigt verktyg för att visa hur vår förening mår och hur styrelsen ser på kommande utveckling. Vi deltar i ett projekt tillsammans med ElectricITY och HSB för att ta fram en illustrativ modell för vad som bör ingå i en hållbar förenings årsredovisning. Vår förening är "testobjekt" i detta arbete. Du håller i din hand den första versionen av detta utvecklingsarbete – "Årsredovisning med Hållbarhetsredovisning".

Ihop med att vi arbetar vidare med olika hållbarhetsprojekt inom föreningen har vi även utvecklat och förtydligat innehållet i Årsredovisningen.

Vi hoppas att du uppskattar initiativet!

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 stadgar

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

Hållbar utveckling

Från och med denna Årsredovisning kommer styrelsen i Förvaltningsberättelsen ge en samlad bild av Föreningens insatser för hållbar utveckling. I huvudsak redovisas området Energi och Miljö men även Ekonomisk och Social hållbarhet.

Detta innebär att den traditionella ekonomiska och finansiella redovisningen nu kompletteras med en redovisning av genomförda och planerade insatser dels för energi, miljö och klimat dels insatser för social 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 8.418.446 kronor och rörelsekostnaderna till 8.670.969 kronor, därav 323.428 i underhållskostnader.

Resultatet före avskrivningar uppgick till 2.873.007 kronor. I resultatet ingår avskrivningar med 3.125.530 kronor.

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar enligt gällande regler uppgick till 3.125.530 kronor.

Resultat efter avskrivningar uppgick till - 252.523 kronor.

Årets resultat är bättre än föregående år. -859 tkr jämfört med -3 286 tkr. Även kassaflödet var bättre. 20 tkr 2018 jämfört med -2 650 tkr 2019.

Att bägge dessa är bättre beror på att föreningen under 2018 genomförde en större uppfräschning av fasader enligt underhållsplanen men även en del reparationer av skador som uppstått sedan husen byggdes 2002. Det gav ett kassaflöde på endast 20 tkr. Under 2019 uppgick det till -2 650 tkr.

För att jämföra kassaflödet med 2018 måste vi ta i beräkning att kassaflödet belastas av en amortering vi gjorde på 3 875 tkr samt de extra ordinära investeringar vi gjort i luftkonditionering (AC) i hyreslokaler samt uppgradering av hissarna. Totalt var dessa investeringar 700 tkr.

Ett med 2018 jämförbart kassaflöde utan amorteringar och extraordinära investeringar är 1 925 tkr.

Drift och underhållskostnaderna har minskat med 2 883 tkr vilket till största del förklaras av kostnaderna 2018 för det omfattande fasadprojektet på 1 788 tkr och en vattenskada på ungefär 700 tkr. Vattenskadan täcktes till största del av försäkringsersättning under övriga intäkter på 609 tkr.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full täckning för föreningens utgifter och beräknas ge ett positivt kassaflöde på samma nivå som under 2019. De större investeringar som är planerade i hållbara energilösningar kommer att utredas, och förberedas under 2020 men kostnaden kommer att redovisas under 2021. Vi räknar med att sänkningen av energiförbrukningen kommer att finansiera investeringen under återbetalningstiden.

Nyckeltal för finansiell och ekonomisk hållbarhet

Nyckeltal är ett viktigt instrument för att kunna jämföra olika Bostadsrättsföreningar. De ger styrelsen svar på vilka förbättringar som är viktigast att studera och senare genomföra.

Föreningen deltar tillsammans med ElectricITY och HSB i ett projekt för att ta fram en mall för hur en bostadsrätt skall redovisa hållbarhet. Vår förening blir "testobjekt" för denna redovisning. Inom ramen för detta arbete har vi tagit fram de av HSB rekommenderade nyckeltalen för att redovisa vår bostadsrättsförenings ekonomiska status.

Nyckeltalen baseras på Föreningens olika areasammanställningar som: bostadsarea, uthyrningslokaler, övrig lokalarea, parkeringsgarage.

De punkter som analyseras i nyckeltalsberäkningarna är:

- Sparande
- Investeringsbehov
- Skuldsättning
- Energikostnader
- Räntekänslighet

Sammanfattat ligger vår förening inom intervallet 3-4 av 5. Mer detaljerat material finns under " Hållbarhetsredovisning" i slutet av denna årsredovisning.

Årsavgift

Årsavgifterna var 6 460 tkr. Detta motsvarar 694 kr/kvm/BOA – bostadsarea. (Har varit samma de senaste 6 åren).

Hysesintäkterna var 1 586 tkr. Om vi jämför med intäkten från årsavgifterna så var intäkten för hyrorna 170 kr/kvm/BOA - bostadsarea. Relaterar vi istället hyresintäkten till lokalytorna så får vi 829/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 4 bostadshus innehållande 97 lägenheter och 5 lokaler med hyresrätt. Dessutom finns 38 bilplatser och 7 MC-platser i ett videoövervakat parkeringsgarage under innergården samt 9 parkeringsplatser på Sickla Kanalgata. 6 parkeringsplatser i garaget är utrustade med elanslutning.

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
Sushi	58	2021-10-31
Frisör	75	2022-09-01
Kontor	76	2022-01-31
Café	82	2022-04-30



Fasadbilder på föreningens lokalhyresgäster

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Protector. 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 53 bostadsrättsföreningar och två SKB-kvarter. Några frågor som drivs är bland annat förbättrad trafiksäkerhet, åretrunskidåkning i Hammarby backen, kommunalisering av sopsugssystemet 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 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

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

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

Hållbarhetsgrupp

Styrelsen har identifierat ett flertal åtgärder som kräver större insatser och även annan kompetens än vad som finns i nuvarande styrelse.

Styrelsen har under 2019 bildat en **hållbarhetsgrupp** bestående av medlemmar inom föreningen som har kompetens och vilja att 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 4 protokollförda sammanträden, flertal separata arbetsmöten liksom möten med externa företag och föreningar samt deltaganden vid olika informationsmöten.

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

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 2019. Resultatet visar att våra fastigheter har energiklass E. De i energideklarationen föreslagna åtgärderna har genomförts eller kommer att genomföras. Se Hållbarhetsredovisningen för planerade projekt.

Föreningen har en helt besiktigad fastighet med godkänd OVK (obligatorisk ventilationskontroll). Denna avslutades 2018. Förnyad OVK kommer att avslutas under 2020.

Radonbesiktning avslutades 2019 med godkänt resultat för samtliga mätningar.

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 463 tkr och planerat underhåll för 323 tkr.

Underhållsplan - planering på kort och lång sikt

Underhållsplanen innehåller för husets samtliga delar en uppskattning av när de behöver repareras eller bytas ut. Underhållsplanen används för att kunna planera kommande underhåll tids- och kostnadsmissigt. 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 5 åren är i storleksordningen 4 mkr. Vår avsättning på 5 mkr under dessa år innebär att underhållsfonden fylls på inför de därefter kommande åren. 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. Större projekt under 2020 är byte av termostater i element och OVK besiktning.

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 underhållsplan.

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 diskuteras, analyseras och förbereds för upphandlingar och åtgärder som skall sänka föreningens långsiktiga energiförbrukning liksom kostnader för uppvärmning.

Dessa investeringar har återbetalningstid som varierar beroende på omfattning och åtgärd.

Ett nytt digitalt styr & övervakningssystem för undercentral (UC) och fläktar kan återbetalas på ungefär 3 år. Bergvärme (borrhning av "geobrunnar") eller solceller på yttertaken har en återbetalningstid på drygt 10 år. Så snart investeringarna är gjorda medför detta en lägre energikonsumtion och vi kan dra nytta av de förmåner som exempelvis banker börjat ge till såväl de som bor i energieffektiva bostadsrättsföreningar ("gröna lån") som till föreningen själv.

Under 2020 skrivs ett av våra fyra lån om med den fortsatt mycket låga räntan. Vår räntekostnad blir då ytterligare något lägre än vår nuvarande 0,82 % medelränta per 31 december 2019 för samtliga lån.

Hållbar utveckling – insatser för social hållbarhet

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Större underhållsarbete under 2019 var uppgradering av belysning och dörröppning för hissarna och en del ommålning av gemensamma ytor. I två av våra hyreslokaler installerades AC anläggning. Även andra delar med mindre kostnad men med stor synlighet för husets utseende genomfördes under året.

Årsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-25. Vid stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar. Efter senaste årsstämman och därpå konstituerande möte har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av
Rolf Leidhammar	Ordförande	Stämman / Styrelsen
Johanna Lindahl	Sekreterare	Stämman / Styrelsen
Ulf Gunnarsson	Ekonomiansvarig	Stämman / Styrelsen
Jan Hansson	Vice ordförande	Stämman / Styrelsen
Bo Sjödin	Vice ordförande	Stämman / Styrelsen
Rickard Dellenholt	Ledamot	Stämman
Håkan Lindahl	Ledamot	Stämman
Susanna Persson	Ledamot	Stämman
Lisa Ek	Ledamot, HSB:s repr.	HSB

Styrelsesuppleant	Uppdrag	Utsedd av
Leif Blomkvist	Hållbarhetsgruppen	Stämman / Styrelsen

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna: Jan Hansson, Johanna Lindahl, Susanna Persson, Bo Sjödin, Håkan Lindahl.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Rolf Leidhammar, Johanna Lindahl och Ulf Gunnarsson, två i förening.

Revisorer och övriga funktionärer	Uppdrag	Utsedd av
Niclas Wärenfeldt,	Revisor <i>Borevision AB</i>	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.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 13 (10) stycken överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 3 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 160 (158) medlemmar.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2019 = 1 163 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2019 = 465 kronor) vid varje pantsättning.

Flerårsöversikt

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	8 298	8 212	8 202	8 173	8 153
Resultat efter finansiella poster	-859	-3 263	-2 342	-2 717	-2 600
Soliditet (%)	73,3	73,2	73,2	73,1	73,0
Kassalikviditet (%)	429,5	512,3	472,6	475,8	649,0
Reservering yttre underhållsfond	1 000	1 000	1 000	800	648
Saldo yttre underhållsfond	5 834	4 834	3 834	4 560	4 717
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	694	694	694	694	698
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	7 209	7 603	7 615	7 665	8 389

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

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	4 833 611	-9 142 008	-3 286 091	206 061 523
Avsättning till yttre underhållsfond:			1 000 000	-1 000 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-3 286 091	3 286 091	0
Årets resultat					-859 186	-859 186
Belopp vid årets utgång	172 381 011	41 275 000	5 833 611	-13 428 099	-859 186	205 202 337

Resultatdisposition

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

Ansamlat resultat	-13 428 099
Årets resultat	-859 186
	-14 287 285

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till underhållsfond 1 000 000

I ny räkning överföres -15 287 285

-14 287 285

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



Resultaträkning

		2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	not		
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	8 297 766	8 212 271
Övriga rörelseintäkter	3	120 680	701 696
Summa rörelseintäkter		8 418 446	8 913 967
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4,5	-4 718 839	-7 601 185
Övriga externa kostnader	6	-589 030	-518 040
Personalkostnader	7	-237 570	-235 504
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 125 530	-3 125 530
Summa rörelsekostnader		-8 670 969	-11 480 259
Rörelseresultat		-252 523	-2 566 292
Finansiella poster			
Ränteintäkter		3 501	116 204
Räntekostnader		-610 164	-812 955
Summa finansiella poster		-606 663	-696 751
Resultat efter finansiella poster		-859 186	-3 263 043
Resultat före skatt		-859 186	-3 263 043
Skatter			
Övriga skatter		0	-23 048
ÅRETS RESULTAT		-859 186	-3 286 091

Balansräkning

		2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	273 195 289	276 274 499
Inventarier, verktyg och installationer	9	46 321	92 641
Pågående nyanläggningar och förskott avseende	10		
Materiella anläggningstillgångar		723 922	0
Summa materiella anläggningstillgångar		273 965 532	276 367 140
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		273 966 032	276 367 640
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 500	0
Övriga fordringar		40 626	17 571
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	126 699	114 424
Summa kortfristiga fordringar		168 825	131 995
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 722 728	8 373 443
Summa kassa och bank		5 722 728	8 373 443
Summa omsättningstillgångar		5 891 553	8 505 438
SUMMA TILLGÅNGAR		279 857 585	284 873 078

		2019-01-01	2018-01-01
		-2019-12-31	-2018-12-31
	not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		213 656 011	213 656 011
Fond för yttre underhåll		5 833 611	4 833 611
Summa bundet eget kapital		219 489 622	218 489 622
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-13 428 099	-9 142 008
Årets resultat		-859 186	-3 286 091
Summa fritt eget kapital		-14 287 285	-12 428 099
Summa eget kapital		205 202 337	206 061 523
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	73 132 000	77 007 000
Övriga skulder		151 366	144 295
Summa långfristiga skulder		73 283 366	77 151 295
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld		0	125 000
Leverantörsskulder		411 456	600 373
Skatteskulder		13 901	44 056
Övriga skulder		19 766	4 821
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	926 759	886 010
Summa kortfristiga skulder		1 371 882	1 660 260
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		279 857 585	284 873 078

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
KASSAFLÖDESANALYS		
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-859 186	-3 263 043
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 125 530	3 125 530
Fordran/skuld skatt	-53 210	22 455
Kassaflöde från den löpande verksamheten före Förändring av rörelsekapital	2 213 134	-115 058
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-1 500	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-12 275	89 908
Förändring av leverantörsskulder	-188 917	274 829
Förändring av kortfristiga skulder	-69 305	-456 550
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 941 137	-206 871
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-723 922	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	0	1 368 828
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-723 922	1 368 828
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-3 867 929	250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 867 929	250 000
Årets kassaflöde	-2 650 714	1 411 957
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	8 373 443	6 961 486
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 722 729	8 373 443

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprincipen är oförändrad jämfört med föregående år.

Av föreningens lån förfaller 55 073 tkr till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

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	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

	2019	2018
Hyror lokal	778 334	775 530
Hyror p-plats och garage	807 835	801 650
Hyror övriga objekt	39 288	0
Fastighetsskatt	21 235	28 416
Årsavgifter bostäder	6 463 272	6 463 273
Kabel-TV och bredband	145 500	145 500
Hysesbortfall	-18 000	-11 748
Elförbrukning garage	3 514	0
Sophämtning	6 000	3 750
Övriga debiterade kostnader	50 788	5 900
	8 297 766	8 212 271

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Erhållna statliga bidrag	0	70 835
Försäkringsersättningar	73 935	608 957
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	18 116	15 623
Avgift andrahandsupplåtelse	8 148	3 223
Övriga intäkter och ersättningar	20 481	3 058
	120 680	701 696

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel entreprenad	191 342	0
Fastighetsskötsel	157 384	193 472
Städning	393 784	375 549
Energideklaration	26 250	0
Obligatorisk ventilationskontroll - OVK	0	138 125
Besiktning och serviceavtal	156 790	136 066
Yttre skötsel och snöröjning	308 606	258 186
Bevakning och jour	3 519	0
Övrig tillsyn och skötsel *	9 975	166 695
Fastighetsel	270 335	234 248
Uppvärmning	1 197 415	1 226 606
Vatten	182 393	198 752
Sophämtning	295 166	247 430
Kabel-TV och bredband	276 678	256 893
Fastighetsförsäkring	101 441	69 806
Självrisk	0	229 567
Arvode teknisk förvaltning	126 659	18 188
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	257 159	254 879
Justering skatt föregående år	-23 048	0
	3 931 848	4 004 462

**Beloppet om 166 695 kronor år 2018 avser kostnaden för teknisk förvaltning. Denna post redovisas under rubriken "Arvode teknisk förvaltning" år 2019.*

Not 5 Underhålls- och reparationskostnader

	2019	2018
Löpande reparationskostnader	463 564	1 301 882
Underhåll fasad och tak	177 725	1 788 979
Övriga underhåll	145 703	536 147
	786 992	3 627 008

Not 6 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration	33 529	72 624
Revisionsarvoden	20 313	20 000
Arvode ekonomisk förvaltning	143 222	163 033
Arvode förvaltning beställningar *	258 268	4 828
Projektarvoden	16 920	0
Övriga konsultarvode	53 500	189 550
Förbrukningsinventarier och material	0	25 089
Försäkringspremier	4 166	0
Bankkostnader	3 662	- 2 180
Föreningskostnader	4 876	0
Föreningsavgifter	24 035	18 670
Diverse övriga kostnader	26 539	26 427
	589 030	518 041

* Avser beställning för arbeten med upprättande av Underhållsplan, GDPR analys, balkongbesiktning, hyresförhandling samt upphandling av termostatbyte.

Not 7 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	183 425	179 200
Sociala avgifter	54 145	56 304
	237 570	235 504

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

Not 8 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	298 538 011	298 538 011
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	298 538 011	298 538 011
Ingående avskrivningar	-22 263 512	-19 184 302
Årets avskrivningar	-3 079 210	-3 079 210
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 342 722	-22 263 512
Utgående redovisat värde	273 195 289	276 274 499
Taxeringsvärden byggnader	175 712 000	157 775 000
Taxeringsvärden mark	187 603 000	128 544 000
	363 315 000	286 319 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	803 914	803 914
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	803 914	803 914
Ingående avskrivningar	-711 273	-664 953
Årets avskrivningar	-46 320	-46 320
Utgående ackumulerade avskrivningar	-757 593	-711 273
Utgående redovisat värde	46 321	92 641

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Inköp	723 922	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	723 922	0
Utgående redovisat värde	723 922	0

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019	2018
Fastighetsförsäkring	35 464	26 509
COM HEM	28 041	27 402
HSB Stockholm	38 904	34 350
Telenor	24 290	24 250
AIG Söderberg & Partners	0	1 912
	126 699	114 424

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek AB	0,610	2020-03-02	17 500 000	18 500 000
Stadshypotek AB	0,610	2020-03-02	17 500 000	18 500 000
Stadshypotek AB	1,100	2020-06-01	20 073 000	20 073 000
Stadshypotek AB	0,910	2022-03-01	18 059 000	20 059 000
			73 132 000	77 132 000
Kortfristig del av långfristig skuld				-125 000

Efter 5 år beräknas skulden till övriga kreditinstitut uppgå till 73 132 000 kr.

Not 13 Ställda säkerheter

	2019	2018
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckning	94 073 000	94 073 000
	94 073 000	94 073 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019	2018
Upplupna sociala avgifter	0	16 339
Upplupna räntekostnader	52 332	55 261
Förutbetalda avgifter / hyror	620 613	500 881
Upplupna uppvärmningskostnader	152 089	136 000
Upplupna elavgifter	25 846	11 912
Upplupna reparationer och underhåll	0	114 540
Upplupna avtalskostnader	1 544	4 377
Beräknat arvode för revision	40 000	40 000
Upplupna löner och arvoden	0	6 700
Upplupna vattenkostnader	34 335	0
	926 759	886 010

Not 15 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 lägenhet 86. 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. Förslaget innebär att utvändigt på fönsterpartierna montera ett högeffektivt solskydd i form av solfilm. Föreningen inväntar svar från Stockholms Miljöförvaltning – Hälsoskydd under våren 2020. Kostnaden för solfilmsmontage uppskattas till 68 000 kr inklusive moms.

Energideklaration

Under 2019 utfördes en energideklaration av våra fastigheter. Hållbarhetsgruppen har ifrågasatt det redovisade resultatet och de använda ytorna. Styrelsen har därför låtit Hållbarhetsgruppen anlita en konsult för att göra en ny uppmätning och beräkning av de ytor som används vid energibedömningarna. Med underlag från nya uppmätta ytor har den tidigare energideklarationen därefter reviderats (2020-03-03).

Föreningen har erhållit ett nytt, mer rättvisande resultat. Energiklasserna redovisas inom kategorierna (A-G) där (A) är bäst. Aktuell energiklass för föreningens fastigheter är nu (E). Tidigare (F).

Bergvärme och solceller

Föreningen har gått med som aktiv deltagare för utredningarna kring bergvärme och solceller. Arbetet drivs i samverkan med ElectricITY. Beroende på resultat av de olika utredningarna och kommunens godkännande av borrrplan för bergvärmeanläggning kommer projektet att behandlas i styrelsen under 2020. Blir det ett positivt beslut kan projektet startas med borrning under senare delen av 2020 och med färdig installation till uppvärmningssäsongen 2021. Projektet kommer att lånefinansieras.

Inglasning av balkonger

Styrelsen har tillsatt en arbetsgrupp som tagit fram förslag till lösning avseende inglasning av balkonger mot Lugnets allé. Avsikten är att använda samma företag och lösning som redan genomförts i grannföreningen HSB Hammarby Strand.

Lokalhyresgäster – hyreslättnader

Covid -19 pandemin påverkar vårt samhälle på många sätt. Aktiviteten i ekonomin har gått brant ner/ tvärstannat inom många branscher. Intäkterna i många företag har snabbt gått ner till nära noll. Småföretagare har det mycket besvärligt och det gäller då också våra hyresgäster i lokalerna. För att stödja dem att undvika konkurs har styrelsen beslutat att under April månad ge hyresfritt alternativt skjuta på hyran. För kommande månader så länge intäkterna är starkt påverkade kommer styrelsen månad för månad ta beslut om vilka lättnader vi kan bidra med.

Lokalerna står för drygt 10% av Föreningens intäkter. Verksamheter som går i konkurs kommer att medföra ett större intäktsbortfall än de lättnader vi nu kan införa för att företagen skall finnas kvar då verksamheten återgår och intäkterna kommer tillbaka.

Föreningens likviditet är god och hyreslättnader för lokalerna under en begränsad period är inte något stort problem.

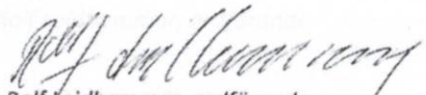
Obligatorisk ventilationskontroll OVK


OVK har genomförts under Q1 2020. Det återstår några mindre ändringar på fyra stycken köksfläktar som lägenhetsinnehavarna behöver åtgärda. Dessutom behöver luftflöden i att antal luftdon åtgärdas genom att luftdonen tvättas och flödet justeras för att vara inom tillåtna gränser.

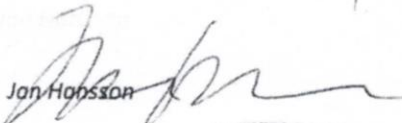
Eftersom många lägenhetsinnehavare inte låter okända komma in i lägenheten under pågående Corona pandemi kommer slutligt godkännande kunna fås först i höst.



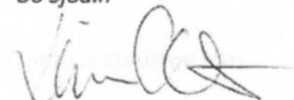
Stockholm 2020 - 05-08


Rolf Leidhammar, ordförande



Johanna Lindahl



Jan Hansson


Bo Sjödin


Lisa Ek, utsedd av HSB


Susanna Persson



Ulf Gunnarsson


Richard Dellenholt


Håkan Lindahl

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05-10


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 2019.

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 2019 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 revisions sed 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 revisors sed 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument. Årsredovisningen återfinns på sidorna 3-24.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt 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 2019 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 10 / 5 - 2020



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Anders Gezelius
Av föreningen vald revisor

HSB:s Bostadsrättsförening Ekudden nr 688 i Stockholm

Hållbarhetsredovisning 2019

Vårt miljöengagemang

I vårt förvaltningsarbete utgår vi från att fastigheter påverkar miljön under hela sin livscykel. Tillsammans med våra förvaltningsleverantörer arbetar vi på flera olika sätt för att minska negativ miljöpåverkan och vi anstränger oss också för att skapa en bra närmiljö för våra boendemedlemmar och våra lokalhyresgäster.

Vi vill även inspirera våra medlemmar att leva mer hållbart. Exempelvis genom att installera uttag för elanslutning av medlemmars bilar i vårt parkeringsgarage.

Hållbarhetsgrupp

Styrelsen har identifierat ett flertal åtgärder som kräver större insatser och även annan kompetens än vad som finns i nuvarande styrelse.

Styrelsen har sedan föregående årsstämma 2019 bildat en **Hållbarhetsgrupp** bestående av medlemmar inom föreningen som har kompetens och vilja att 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 består av följande medlemmar:

Rolf Leidhammar, ordförande
Jonas Andrén
Leif Blomkvist
Anders Gezelius
Ulf Gunnarsson
Ilona Riipinen

Rolf Leidhammar tillsammans med Leif Blomkvist och Anders Gezelius utgör en aktivt arbetande Projektgrupp.

Styrelsen har sammanfattat Hållbarhetsgruppens arbetsuppgifter enligt nedanstående:

Syftet är att

- Stödja styrelsen i arbetet med att positionera HSB Brf Ekudden 688 som en ekonomiskt hållbar förening såväl avseende vision som genom implementering
- Öka samlade värdet för fastigheterna / lägenheterna
- Bidra till klimatomställningen

Mål

- Positionera HSB Brf Ekudden 688 som en ekonomiskt hållbar förening såväl avseende vision som genom implementering
- Identifiera de åtgärder som leder föreningen till Hammarby Sjöstads övergripande mål 2025 - 2030 samt andra ekonomiskt bra hållbarhetsåtgärder
- Ta fram ekonomisk kalkyl och riskanalys för föreslagna åtgärder

Genomförande av olika utredningar

I enlighet med ovanstående syfte / mål har flera olika utredningar om hållbara och långsiktiga energiförbättringar startats.

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.

Hållbar utveckling – social hållbarhet

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

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

Gemensamma aktiviteter genomförs i form av städdagar med markskötsel och invändig skötsel av gemensamma ytor som ofta avslutas med korvgrillning och trevligt umgänge på föreningens gemensamma gård.

Efter nyårshelgen placeras en container ut för medlemmarnas grovsopor.

Vi ökar tryggheten i vårt parkeringsgarage genom att montera in ökad belysning i de mörkaste delarna samt att alla slussar får belysningssensorer.

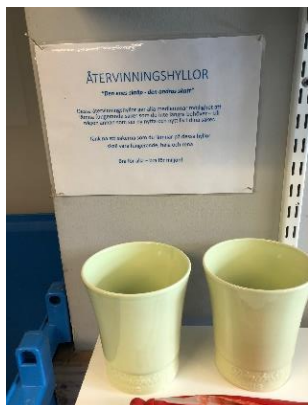
I parkeringsgaraget har föreningen utrustat 6 bilplatser med elanslutning för medlemmarnas fordon. Under 2020 utökas med ytterligare 6 platser med elanslutning.

Under 2020 avser vi att skapa odlingsplatser / lådor på gräsmattan mellan Sickla Kanalgränd 40 och 42 där medlemmar exempelvis kan odla egna grönsaker.

Vid godkännande av renovering ställer Brf krav på att allt byggavfall skall sorteras.

Medlemmarna sorterar allt avfall i ett videoövervakat Miljörum. Matavfallet separeras och slängs i speciella, låsbara miljönedkast till sopsugen.

” Den enes skräp – den andres skatt”. Under våren 2020 har vi fått monterat 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. Bra för alla - bra för miljön!



Återvinningshyllor i Föreningens Miljörum



Hållbar utveckling – energi/miljö

Inom hållbarhetsgruppen diskuteras, analyseras samt förbereds för upphandlingar och åtgärder som skall sänka Föreningens långsiktiga energiförbrukning liksom kostnader för uppvärmning.

En av föreningens ledstjärnor under perioden 2020 - 2022 är 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.

Vi planerar att driftoptimera våra fastigheter genom uppdatering av styr- och reglersystem till mer modern teknik, något som gynnar såväl våra medlemmar liksom miljön. Även våra befintliga tekniska installationer förbättras successivt och utvecklas löpande i samband med underhållsarbeten.

De investeringar som studeras har återbetalningstid som varierar beroende på omfattning och åtgärd. Ett nytt digitalt styr- och övervakningssystem för undercentral (UC) och fläktar kan återbetalas på ungefär 3 år. Val av detta system beror av eventuellt nytt system för bergvärme varför beslut om bergvärmesystem kommer som första åtgärd.

Bergvärme (borrning av geoenergibrunnar) eller solceller på yttertaken har en återbetalningstid på drygt 10 år. Så snart investeringarna är gjorda medför detta en lägre energikonsumtion.

Genomförandeprocess

Målsättning är att redovisa ett samlat grepp av aktuella, i huvudsak ”tekniska” åtgärdsförslag vid Årsstämman 2020. Några av de olika delprocesser som diskuteras är:

Nytt styrsystem- och övervakningssystem

Mål: Att driftansvarig kan avläsa våra byggnader- och installationer på distans samt justera vid behov.

Hur: Detta gör vi genom att installera digitala inomhusgivare i varje lägenhet samtidigt som vi uppgraderar vår ursprungliga undercentral till en digital undercentral. Beslut om bergvärme måste, som redovisas separat, fattas innan styrsystem kan väljas.

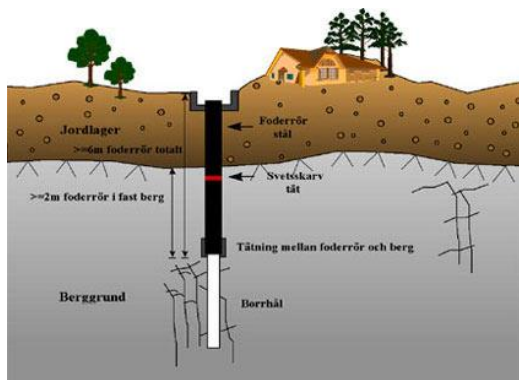


Föreningens undercentral

Bergvärmeinstallation

Mål: Att långsiktigt säkerställa en lägre kostnad för värme och tappvarmvatten i byggnaderna.

Hur: Detta gör vi genom att installera ett kostnadseffektivt energisystem som helt eller delvis ersätter inköp av fjärrvärme och tappvarmvatten med i huvudsak förnybar energi (Bergvärmeenergi – ” geoenergi”).



Bergvärmeinstallation – princip (källa: veeab.se)



Borrning - Installation utmed Sickla Kanalgata

Så här får vi värme från berget

En bergvärmepump hämtar sin energi från ett eller flera borrhål. I borrhålen finns en kollektorslang fylld med vätska (ca 70% vatten och ca 30% frysskyddsvätska). Genom att låta vätskan åka runt mellan värmepumpen och borrhålet hämtas energi från hålet.

Bergvärmeanläggningen kan även ge kyla, så kallad frikyla, från borrhålen. Det ger dubbla fördelar, nästan gratis kyla och återladdning av borrhålen – dvs värme på vintern och kyla på sommaren.

Förstudie

Den nya tunnelbanedragningen kommer att gå under fastigheten. I vår förstudie undersöks om föreningens fastigheter har tillräckligt skyddsavstånd för att genomföra framtida borrning samt om vi kan erhålla erforderliga tillstånd för genomförandet.

Utredningen skall även redovisa var dessa borrhål kan placeras samt hur inkoppling till undercentralen kan ske liksom antagen besparing i MWh och kronor och uppskattning av investeringskostnaden.

Solcellslösningar

Mål: att långsiktigt utveckla energilösningar som förädlar och kompletterar våra fastigheters nuvarande energisystem med fokus på förnybar energi och låg driftskostnad.

Hur: Vi deltar i ett projekt inom ElectricITY, där olika alternativ för installation av solceller utreds. Upphandling av system kan göras till bättre villkor om flera föreningar gör gemensam sak. Ett alternativ är att gemensamt investera i en solcellspark utanför Sjöstaden men lösningar på föreningarnas tak utreds i första hand.

Så här får vi el från taket

Vi studerar om det finns plats på våra tak för att montera solceller på ett effektivt och estetiskt tilltalande sätt. Målet är att vi skall producera vår egna förnybara el. Den el som våra solcellspaneler producerar skall föreningen i första hand använda själv. Men vid de tillfällen då anläggningen producerar mer el än vad vi är i behov av kan vi sälja överskottselen till vår elhandlare.



Exempel på solcellslösningar på yttertak

Tilläggsisolering av yttertaket

Normalt brukar en tilläggsisolering av yttertaken vara något man tidigt rekommenderar för att sänka energiförbrukningen. Föreningens byggnader har s.k. "uppstolpade" yttertak vilket innebär att det finns utrymme för att tilläggsisolera den befintliga mineralullsisoleringen genom insprutning av lösull.

Den anlitate energikonsulten har beräknat effekten av att tilläggsisolera byggnadernas "kallvindar". De beräknade kostnaderna blir dessvärre alltför stora i förhållande till besparingseffekten varför lönsamheten blir för låg. Förslaget har därför lagts åt sidan.

Utförda investeringar för energibesparingar före år 2019

Sedan 2005 har vår elkonsumention sänkts från 260 MWh till 200 MWh genom nedanstående åtgärder. Den tekniska utvecklingen har inneburit att installerad utrustning har haft betydligt förbättrade energiegenskaper jämfört med utrustning installerad då husen byggdes.

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
Laddplatser i garaget	2018	Kostnad 75 000 kr + 75 000 kr bidrag

Sänker samhällets - ej föreningens kostnad

Byte av tvillingpump i UC - Undercentral 2019	Kostnad 80 000 kr
Värmeåtervinning (fjärrvärme) i UC 2019	Kostnad 60 000 kr



Laddplatser i parkeringsgaraget

Investeringar under 2019 för energibesparingar föreslagna i energideklarationen

Nedanstående investeringar sänker fjärrvärmekostnaden:

Beskrivning	kommentar
Förbättrad styrning av ventilationen (pågår)	Sparar 80 000 kWh - kostnad cirka 20 000 kr
Sänkning temperatur i garage	Sparar 15 000 kWh - kostnad cirka 1000 kr
Rengöring av värmeväxlar	Sparar 50 000 kWh - kostnad cirka 50 000 kr

Planerade investeringar för ytterligare energibesparingar

Under 2020 deltar vi i utredningar för att ta fram beslutsunderlag för investering i bergvärme, solceller och nytt styr- och övervakningssystem.

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

- Fjärrvärmekostnaden, som inte sänkts sedan huset byggdes, kan sänkas genom nytt styr- och övervakningssystem och bergvärme.
- Installation av solceller kan sänka vår elenergiförbrukning ytterligare.

Nyckeltal för finansiell och ekonomisk hållbarhet

Nyckeltal är ett viktigt instrument för att kunna jämföra olika Bostadsrättsföreningar. De anger olika delar av en förenings ekonomi, dvs. vilka intäkter som finns respektive vilka kostnader som finns. Dessa värden divideras sedan med föreningens ytor; bostadsarea (BOA) och lokalarea (LOA). Härigenom kan nyckeltalen sedan användas för att jämföra olika förenings ekonomier.

Nyckeltalen ger styrelsen svar på vilka förbättringar som är viktigast att studera och senare genomföra.

HSB arbetar med att skapa former och "betygssystem" för att jämföra alla anslutna föreningar och hjälpa styrelser till att fatta väl underbyggda beslut. Som medlem i HSB kan du ta del av mer information under www.HSB.se/Bostadsrattskollen

Årsavgift

Bakgrund: Årsavgiften bör vara satt både för att klara den löpande driften i föreningen och för att det behövs ett sparande för att klara kommande renoveringsbehov. Jämna uttag av årsavgifter ger en ekonomisk trygghet för de boende och visar att föreningen har en stabil ekonomi. Om årsavgiften är för lågt satt finns en risk för plötsliga höjningar, vilket kan sänka priset på föreningens bostadsrätter. För att få fram ett värde som är jämförbart delas de totala årsavgifterna med den totala bostadsrättsytan i föreningen (årsavgift/kvm).

Årsavgifterna var 6 460 tkr. Detta motsvarar 694 kr/kvm/BOA. (Har varit samma de senaste 6 åren).

Hysesintäkterna för lokaler var 1 586 tkr. Om vi jämför med intäkten från årsavgifterna så var intäkten för hyrorna 170 kr/kvm/BOA. Relaterar vi istället hyresintäkten till lokalytorna så får vi 829 kr/kvm/LOA. Jämför vi årsavgifterna med alla övriga BRF-er i Hammarby Sjöstad så ligger vi något under medelvärdet.

Investeringsbehov

Bakgrund: Föreningen måste hålla fastigheten i ett gott skick över tid och därför behöver den planera för större renoveringar vid olika tidpunkter i framtiden. Alla delar av en byggnad har en begränsad livstid. Därför bör det finnas en långsiktig investeringsplan som visar vilka större investeringar som behöver göras under de närmaste 30 åren – såsom renovering/byte av fönster, tak och dylikt. Det är rimligt att 30-årsplanen omfattar de 20 största investeringsbehoven.

För att få ett värde som är jämförbart delas föreningens totala investeringsbehov med den totala ytan i föreningen – boytor och lokalytor (investeringsbehov/kvm).

Under den närmsta 20 årsperioden har vi enligt underhållsplanen ett investeringsbehov på samma nivå som vår avsättning till reparationsfonden d v s 1 000 tkr/år. Över en 30 - 50 årsperiod finns ett investeringsbehov på nivån lika vårt sparande idag plus ett behov av ytterligare sparande efter 20 år på 500 tkr/år alternativt att öka belåningen för att täcka de större investeringar efter ungefär 40 år - exempelvis vid ett stambyte.

Energikostnad

Bakgrund: Har föreningen höga energikostnader? Värdet visar den totala årliga energikostnaden delat med totala ytan – boytor och lokalytor. I energikostnaden inkluderas kostnader för uppvärmning, el och vatten. Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka, både i byggnaden och vilka leverantörer som finns. Energipriserna har förstått stor betydelse.

Enligt senaste energideklarationen (2019) har föreningen en energikostnad av 1 370 tkr och vattenkostnad enligt senaste räkningen på 212 tkr. Kostnaden blir då 142 - 156 kr/kvm vilket är ett bra värde. Energideklarationen visar dock att vi ytterligare kan förbättra detta värde.

Sparande

Bakgrund: En bostadsrättsförening bör ha ett sparande för att klara framtida renoveringsbehov eller kostnadsökningar. För att hålla fastigheten i gott skick krävs att den löpande underhålls, och det kräver ekonomisk framförhållning.

Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar har räknats bort. Detta belopp delas med den totala ytan i föreningen – boytor och lokalytor (sparande/kvm).

Föreningen avsätter varje år 1 000 tkr till underhållsfonden. De senaste 5 åren har vi dessutom amorterat i snitt 1012 tkr / år. Detta ger ett sammanlagt sparande på 2 000 tkr / år – att nyttjas för framtida behov i enlighet med underhållsplanen.

Skuldsättning

Bakgrund: Hur pass skuldsatt är vår förening? Med skulder avses att föreningen har lån som den betalar räntor på. För att få fram ett värde som är jämförbart delas skulderna med den totala ytan i föreningen – boytor och lokalytor (skuldsättning/kvm).

Föreningens skuld är 73 283 tkr vilket ger 7209 kr/kvm.

Räntekänslighet

Bakgrund: Hur påverkas föreningens ekonomi om räntorna plötsligt höjs? För att bedöma räntekänsligheten görs en beräkning av hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjdes med en procentenhet. Om räntan går upp med en procentenhet, hur stor höjning av årsavgifterna motsvarar det?

Föreningen har i dagsläget lån på 73 283 tkr.

1 % ränteökning av lånen ger 730 tkr vilket motsvarar 9,0 % av våra intäkter, dvs. årsavgifter och garagehyror och lokalhyror.

Fortsatt hållbarhetsarbete

Vi anser att ett uthålligt och strategiskt hållbarhetsarbete är nödvändigt för att säkerställa det långsiktiga värdet på våra fastigheter.

Vilka åtgärder som ska utredas och beslutas samt när dessa senare skall genomföras är en löpande process. Detta arbetssätt kräver förståelse för utvecklingen av framtida möjliga nya lösningar.

Vår förening har under åren genomfört flera bra åtgärder med långsiktig hållbarhet.

Med bra resultat!

På sikt hoppas vi kunna ta detta ytterligare några steg. Målet är att positionera HSB Brf Ekudden 688 som en ekonomiskt hållbar förening såväl avseende vision som genom implementering.

Det finns många bostadsrättsföreningar i Hammarby Sjöstad. Tillräckligt många för att göra skillnad genom sitt hållbarhetsarbete. Men att jobba hållbart kan vara lättare sagt än gjort. Alla kan kanske inte göra allt, men alla kan göra mycket mer.

Genom att etablera en Hållbarhetsgrupp och fortsätta arbeta med utvecklingsfrågor vill vår BRF visa vägen och göra det Vi kan för att påverka.

Hållbarhetsgruppen HSB Brf Ekudden 688

Rolf Leidhammar

Leif Blomkvist

Anders Gezelius

Om ombud, fullmakt mm

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevitnad men vara i original.

Vem kan vara ombud

Medlemmen kan utse valfritt ombud. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman medföra högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t.ex. ekonomiska, tekniska och juridiska frågor. Medlem får medföra valfritt biträde. Biträdet behöver inte förete fullmakt.

FULLMAKT

Tilldelas

Att vid föreningsstämman den 10 juni 2020 föra min talan och utöva min rösträtt

Namnteckning

Namnförtydligande

Lägenhets nr _____ (**OBS 2-siffrigt**, står på utsidan av lägenhetsdörren) i HSB:s

Bostadsrättsförening Ekudden nr 688 i Stockholm.



